

TRIBUNALE DI TERNI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **5/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01.10.2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Dott. MARCO PANEBIANCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 1 – APPARTAMENTO e POSTO AUTO

Esperto alla stima: Geom. GIULIO CUPIDO
Codice fiscale: CPDGLI86S11A262V
Studio in: Via Della Repubblica 55 - 05022 Amelia
Email: cupido01giulio@yahoo.it
Pec: giulio.cupido@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Venti Settembre 39/E - Terni (TR) - 05100**Lotto:** 1**Corpo:** APPARTAMENTO**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

foglio 113, particella 461, subalterno 12, indirizzo Via Venti Settembre 39/E, interno 9,
 piano S1 - 2, comune Terni, categoria A2, classe 3, consistenza 6,5 vani,
 superficie catastale mq 96,00, rendita € euro 721,75

Corpo: POSTO AUTO**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

foglio 113, particella 461, subalterno 29, indirizzo Via Venti Settembre 39/E, piano S1,
 comune Terni, categoria C6, classe 3, consistenza mq 11,00, superficie catastale mq 11,00,
 rendita € euro 17,04

2. Stato di possesso**Bene:** Via Venti Settembre 39/E - Terni (TR) - 05100**Lotto:** 1**Corpo:** APPARTAMENTO**Possesso:** Libero**Corpo:** POSTO AUTO**Possesso:** Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Venti Settembre 39/E - Terni (TR) - 05100**Lotto:** 1**Corpo:** APPARTAMENTO**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI**Corpo:** POSTO AUTO**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Venti Settembre 39/E - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1

Corpo: APPARTAMENTO

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: POSTO AUTO

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5 Comproprietari

Beni: Via Venti Settembre 39/E - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1

Corpo: APPARTAMENTO

Comproprietari: Il bene in esecuzione risulta intestato a tutti i soggetti esegutati;

Corpo: POSTO AUTO

Comproprietari: Il bene in esecuzione risulta intestato a tutti i soggetti esegutati;

6. Misure Penali

Beni: Via Venti Settembre 39/E - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1

Corpo: APPARTAMENTO

Misure Penali: NO

Corpo: POSTO AUTO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Venti Settembre 39/E - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1

Corpo: APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: POSTO AUTO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Venti Settembre 39/E - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1

Valore complessivo intero: 65.064,36

Beni in Terni (TR)
Località/Frazione
Via Venti Settembre 39/E

Lotto: 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si – VISTA LA MANCANZA AGLI ATTI DEL DELL'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO E DEL CERTIFICATO DI CITTADINANZA DEL [REDACTED] E CONSIDERATO CHE I [REDACTED] RISULTANO AVER CONTRATTO MATRIMONIO PRESSO (HOSHIAR PUR – INDIA), DOVE NON E' NOTO IL REGIME DI GESTIONE DEI BENI DEI CONIUGI, NON PUO' ESSERE CONFERMATO LO STATO PERSONALE DEI SUDDETTI; PER CUI PRIMA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO SI RITIENE OPPURTUNO DEFINIRE LE QUOTE DI DIRITTO DEI CONIUGI ESECUTATI, IN BASE PER L'APPUNTO, AL CORRETTO REGIME PATRIMONIALE, ED EVENTUALMENTE PROCEDERE CON LE DOVUTE RETTIFICHE; IN RELAZIONE A QUANTO SUDDETTO DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SI RILEVA LA SEGUENTE INCOGRUENZA OVVERO:

L'ATTO DI PROVENIENZA A ROGITO DEL DOTT. PASQUALINI REP. 46596 DEL 06.10.2005, LA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE E LE VISURE CATASTALI RIPORTANO L'ACQUISTO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IN QUOTE PRO INDIVISO E IN PARTI UGUALI TRA GLI ESECUTATI (1/3 – 1/3 – 1/3), NEL PREDETTO ATTO I CONIUGI DICHIRAVANO PERO', DI ESSERE IN COMUNIONE LEGALE; MENTRE, IL VERBALE DI PIGNORAMENTO E LA CONSEGUENTE NOTA DI TRASCRIZIONE RIPORTANO CORRETTAMENTE LA QUOTA DELLA [REDACTED] (OVVERO 1/3) MA DIVERSAMENTE DALL' ATTO DI ACQUISTO, PER I CONIUGI E' STATA INDICATA LA QUOTA DI 2/3 IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI, CHE COME SUDDETTO NON E' STATA ACCERTATA.

QUANTO SOPRA RIPORTATO E' RISCONTRABILE ANCHE NELLA RELAZIONE NOTARILE IN ATTI REDATTA DALLA [REDACTED]

NULLA CAMBIA RIGUARDO IL VALORE PER INTERO DELLE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

COMPRAVENDITA Notaio Dott. GIANLUCA PASQUALINI rep. 27404 del 06.11.2002 trascritto a Terni in data 27.11.2002 R.P. 8155 - R.G. 12102;

COMPRAVENDITA Notaio Dott. GIANLUCA PASQUALINI rep. 44468 del 09.05.2005 trascritto a Terni in data 01.06.2005 R.P. 4008 - R.G. 6645;

COMPRAVENDITA Notaio Dott. GIANLUCA PASQUALINI rep. 46596 del 06.10.2005 trascritto a Terni in data 10.10.2005 R.P. 7292 - R.G. 12327;

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Venti Settembre 39/E

Quota e tipologia diritto come da compravendita Dott. Pasqualini rep. 46596 del 06.10.2005

1/3 di [REDACTED] - proprietà

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

unità immobiliare acquistata in data antecedente il matrimonio

Eventuali comproprietari:

Il bene in esecuzione risulta intestato a tutti i soggetti esegutati;

Quota e tipologia diritto come da compravendita Dott. Pasqualini rep. 46596 del 06.10.2005

1/3 di [REDACTED] - proprietà

[REDACTED];

Eventuali comproprietari:

Il bene in esecuzione risulta intestato a tutti i soggetti esegutati;

Quota e tipologia diritto come da compravendita Dott. Pasqualini rep. 46596 del 06.10.2005

1/3 di [REDACTED] - proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Il bene in esecuzione risulta intestato a tutti i soggetti esegutati;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 113, particella 461, subalterno 12, indirizzo Via Venti Settembre 39/E, interno 9, piano S1 - 2, comune Terni, categoria A2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 96,00, rendita € euro 721,75

Derivante da: VARIAZIONE del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14.08.2014 Pratica n. TR0089623 in atti dal 14.08.2014; COSTITUZIONE del 19.11.2001 Pratica n. 114997 in atti dal 19.11.2001 costituzione (n. 1645.1/2001);

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi generali: 69,77; millesimi scale: 188,31; millesimi ascensore: 184,28; millesimi posti auto e cantine: 54,86; millesimi aree scoperte: 69,77

Confini: confinante con vano scala, distacco su parti comuni su più lati

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: POSTO AUTO.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Venti Settembre 39/E

Quota e tipologia diritto come da compravendita Dott. Pasqualini rep. 46596 del 06.10.2005

1/3 di [REDACTED] - proprietà

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

unità immobiliare acquistata in data antecedente il matrimonio

Eventuali comproprietari:

Il bene in esecuzione risulta intestato a tutti i soggetti esegutati;

Quota e tipologia diritto come da compravendita Dott. Pasqualini rep. 46596 del 06.10.2005

1/3 di [REDACTED] - proprietà

[REDACTED];

Eventuali comproprietari:

Il bene in esecuzione risulta intestato a tutti i soggetti esegutati;

Quota e tipologia diritto come da compravendita Dott. Pasqualini rep. 46596 del 06.10.2005

1/3 [REDACTED] - proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Il bene in esecuzione risulta intestato a tutti i soggetti esegutati;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED];

foglio 113, particella 461, subalterno 29, indirizzo Via Venti Settembre 39/E, piano S1, comune Terni, categoria C6, classe 3, consistenza mq 11,00, superficie catastale mq 11,00, rendita € euro 17,04

Derivante da: VARIAZIONE del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14.08.2014 Pratica n. TR0089639 in atti dal 14.08.2014; COSTITUZIONE del 19.11.2001 Pratica n. 114997 in atti dal 19.11.2001 costituzione (n. 1645.1/2001)

Millesimi di proprietà di parti comuni: millesimi generali: 69,77; millesimi scale: 188,31; millesimi ascensore: 184,28; millesimi posti auto e cantine: 54,86; millesimi aree scoperte: 69,77

Confini: confinante con stessa proprietà, Basili Valentina, parti comuni sui restanti lati;

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in questione si presenta a destinazione residenziale, sufficientemente fornita dai servizi del centro cittadino (bar e attività commerciali di vario genere) e localizzata nelle prime vicinanze del centro della Città di Terni, lo stesso, dista circa 1.50 km. La zona residenziale di nostro interesse è costituita da vari complessi immobiliari in buono e ottimo stato di conservazione, raggiungibile, come si evince anche da l'estratto di mappa allegato, tramite Vie Principali di buono scorrimento.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Basilica di San Valentino.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Via Venti Settembre 39/E

Libero

Note: come da verbale di primo accesso del 22.05.2025 l'unità immobiliare risulta NON ABITATA

Identificativo corpo: POSTO AUTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Via Venti Settembre 39/E

Libero

Note: come da verbale di primo accesso del 22.05.2025 l'unità immobiliare risulta NON ABITATA

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Atto di permuta a rogito Dott. Pasqualini Gianluca rep. 26427 del 17.09.2002 trascritto a Terni in data 11.10.2002 ai nn. R.P. 7157 – R.G. 10535 con il quale la società [REDACTED], ha concesso a favore dei Sigg.ri [REDACTED], proprietari dell'immobile distinto con il foglio 113 particella 146, che hanno accettato, diritto di allaccio alla fognatura a servizio dell'intero edificio, insistente sul terreno di proprietà della società medesima distinto con il foglio 113 particella 461; è stato inoltre stabilito tra le parti che le spese relative alla manutenzione di detta fognatura faranno carico ad entrambe in parti uguali tra loro. Detta trascrizione risulta riassunta negli atti di compravendita allegati, ma non si evince dalla relazione notarile.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di Dott. Pasqualini Gianluca in data 06.10.2005 rep. 46597/7328; Iscritto a Terni in data 10.10.2005 ai nn. R.P. 3157 - R.G. 12328

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

- Ipoteca volontaria cancellata il 06.10.2005 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: Lire 2.700.000.000; Importo capitale: Lire 1.000.000.000; A rogito di Dott. Pasqualini Gianluca in data 13.10.1999 rep. 6849; Iscritto a Terni in data 14.10.1999 ai nn. R.P. 1979 - R.G. 9402;

Note: In riferimento alla presente formalità, per il bene in esame, presso la conservatoria dei RR.II. risultano: - annotazione del 17.02.2003 R.P. 144 - R.G. 1700 di atto per frazionamento quote mutuo a rogito Dott. Pasqualini Gianluca Rep. 26101 del 05.09.2002 e annotazione del 08.09.2006 R.P. 1699 R.G. 11820 di scrittura privata per restrizione beni a rogito Dott. Pasqualini Gianluca rep. 46603 del 06.10.2005;

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di Dott. Pasqualini Gianluca in data 06.10.2005 rep. 46597/7328; Iscritto a Terni in data 10.10.2005 ai nn. R.P. 3157 - R.G. 12328

Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO

- Ipoteca volontaria cancellata il 06.10.2005 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: Lire 2.700.000.000; Importo capitale: Lire 1.000.000.000; A rogito di Dott. Pasqualini Gianluca in data 13.10.1999 rep. 6849; Iscritto a Terni in data 14.10.1999 ai nn. R.P. 1979 - R.G. 9402;

Note: In riferimento alla presente formalità, per il bene in esame, presso la conservatoria dei RR.II. risultano: - annotazione del 17.02.2003 R.P. 144 - R.G. 1700 di atto per frazionamento quote mutuo a rogito Dott. Pasqualini Gianluca Rep. 26101 del 05.09.2002 e annotazione del 08.09.2006 R.P. 1699 R.G. 11820 di scrittura privata per restrizione beni a rogito Dott. Pasqualini Gianluca rep. 46603 del 06.10.2005;

Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili ;
 A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale Terni in data 07.01.2025 rep. 3007
 trascritto a Terni in data 29.01.2025 ai nn. R.P. 763 - R.G. 973;

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili ;
 A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale Terni in data 07.01.2025 rep. 3007
 trascritto a Terni in data 29.01.2025 ai nn. R.P. 763 - R.G. 973;

Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Via Venti Settembre 39/E

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 984,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori e forniture per sostituzione automazione cancello corsia condominiale garage: 116,17 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: euro 407,74.

Millesimi di proprietà: millesimi generali: 69,77 - millesimi scale: 188,31
 millesimi ascensore: 184,28 - millesimi posti auto e cantine: 54,86 - millesimi aree scoperte: 69,77

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pur essendo sprovvista di certificazione energetica, visto lo stato dei luoghi, le caratteristiche tecniche rilevate durante il sopralluogo e considerato l'assenza del generatore di calore, per cui in base alla normativa vigente dovrà essere simulato un impianto termico e produzione acqua calda sanitaria tipo, presumibilmente avrà una classe energetica "F"

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: POSTO AUTO**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Via Venti Settembre 39/E****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** si veda corpo appartamento.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** si veda corpo appartamento.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** si veda corpo appartamento.**Millesimi di proprietà:** millesimi generali: 69,77 - millesimi scale: 188,31
millesimi ascensore: 184,28 - millesimi posti auto e cantine: 54,86 - millesimi aree scoperte: 69,77**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** vista la destinazione d'uso dell'unità immobiliare (posto auto - categoria catastale C6), coerentemente riscontrata anche nel sopralluogo, si precisa che per la stessa non sussiste l'obbligo di redazione dell'attestato di prestazione energetica.**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno**Avvertenze ulteriori:** nessuna**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

proprietari ante ventennio al 09.05.2005; In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Pasqualini Gianluca del 06.11.2002 rep. 27404/3677; trascritto a Terni in data 27.11.2002, ai nn. R.P. 8155 - R.G. 12102.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 09.05.2005 al 06.10.2005; In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Pasqualini Gianluca del 09.05.2005 rep. 44468/6872; trascritto a Terni in data 01.06.2005 ai nn. R.P. 4008 - R.G. 6645.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 06.10.2005 ad oggi (attuali proprietari); In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Pasqualini Gianluca del 06.10.2005 rep. 46596/7327; trascritto a Terni in data 10.10.2005 ai nn. R.P. 7292 - R.G. 12327.

Dati	precedenti	relativi	ai	corpi:	APPARTAMENTO
-------------	-------------------	-----------------	-----------	---------------	---------------------

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietari ante ventennio al 09.05.2005; In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Pasqualini Gianluca del 06.11.2002 rep. 27404/3677; trascritto a Terni in data 27.11.2002, ai nn. R.P. 8155 - R.G. 12102.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 09.05.2005 al 06.10.2005; In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Pasqualini Gianluca del 09.05.2005 rep. 44468/6872; trascritto a Terni in data 01.06.2005 ai nn. R.P. 4008 - R.G. 6645.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 06.10.2005 ad oggi (attuali proprietari); In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Pasqualini Gianluca del 06.10.2005 rep. 46596/7327; trascritto a Terni in data 10.10.2005 ai nn. R.P. 7292 - R.G. 12327.

Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Venti Settembre 39/E

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 152/1996

Per lavori: Realizzazione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilasciata in data: 18.04.1996 con n. P.G. 24402/95

Abitabilità/agibilità n. 49883 del 24.06.2002 – riferita alla sola porzione appartamento con esclusione della cantina al piano interrato

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Venti Settembre 39/E

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 189/1997

Per lavori: Realizzazione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: variante alla concessione edilizia n. P.G. 24402/95

Rilasciata in data 24.06.1997 con n. P.G. 11197

Abitabilità/agibilità n. 49883 del 24.06.2002 - riferita alla sola porzione appartamento con esclusione della cantina al piano interrato

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Venti Settembre 39/E

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: completamento lavori di cui alle concessioni edilizie n. P.G. 24402/95 e P.G. 11197

Rilasciata in data: 31.01.2000 con n. P.G. 73240

Abitabilità/agibilità n. 49883 del 24.06.2002 - riferita alla sola porzione appartamento con esclusione della cantina al piano interrato

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Venti Settembre 39/E

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 437/2001

Per lavori: Realizzazione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: variante alle concessioni edilizie n. P.G. 24402/95 - P.G. 11197 - P.G. 73240

Rilasciata in data: 26.11.2001 con il n. P.G. 65054

Abitabilità/agibilità n. 49883 del 24.06.2002 - riferita alla sola porzione appartamento con esclusione della cantina al piano interrato

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Venti Settembre 39/E

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 152/1996

Per lavori: Realizzazione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: **nuova costruzione**

Rilasciata in data: **18.04.1996 con n. P.G. 24402/95**

Abitabilità/agibilità **non presente**

Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Venti Settembre 39/E

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 189/1997

Per lavori: Realizzazione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: **variante** alla concessione edilizia n. P.G. 24402/95

Rilasciata in data **24.06.1997 con n. P.G. 11197**

Abitabilità/agibilità **non presente**

Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Venti Settembre 39/E

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: **completamento lavori** di cui alle concessioni edilizie n. P.G. 24402/95 e P.G. 11197

Rilasciata in data: **31.01.2000 con n. P.G. 73240**

Abitabilità/agibilità **non presente**

Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Venti Settembre 39/E

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 437/2001

Per lavori: Realizzazione fabbricato di civile abitazione

Oggetto: **variante** alle concessioni edilizie n. P.G. 24402/95 - P.G. 11197 - P.G. 73240

Rilasciata in data: **26.11.2001 con il n. P.G. 65054**

Abitabilità/agibilità **non presente**

Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO

IN MERITO ALL'AGIBILITÀ DEL CORPO "POSTO AUTO", SI SPECIFICA CHE LA STESSA, SUSSISTENDO TUTTI I REQUISITI EDILIZI / URBANISTICI / CATASTALI, PUO' ESSERE RICHIESTA TRAMITE PORTALE SUAPE COMUNE DI TERNI PREVIO VERSAMENTO DIRITTI DI SEGRETERIA, ALLEGANDO TUTTA LA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA, CON SPECIFICO RIGUARDO AL CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI (CPI) CHE DALLE VERIFICHE EFFETTUATE RISULTA IN FASE DI RINNOVO E VOLTURA A CURA DELL' AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO CON PEC TRASMESSA AL COMANDO VIGILI DEL FUOCO DI TERNI IN DATA 05.08.2025)

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]****Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia****Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia****Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO****7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Bb (12.9)a - conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 137 N.T.A. Comune di Terni
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	subordinato a piano attuativo
Rapporto di copertura:	subordinato a piano attuativo
Altezza massima ammessa:	subordinata a piano attuativo
Volume massimo ammesso:	subordinato a piano attuativo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Bb (12.9)a - conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 137 N.T.A. Comune di Terni
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	subordinato a piano attuativo
Rapporto di copertura:	subordinato a piano attuativo
Altezza massima ammessa:	subordinata a piano attuativo
Volume massimo ammesso:	subordinato a piano attuativo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **APPARTAMENTO**

Il bene in questione, come precedentemente identificato è parte di un fabbricato plurifamiliare costituito in condominio, sito in zona semicentrale della Città di Terni, in Via Venti Settembre, 39/E. L'intero edificio è composto complessivamente da 4 piani fuori terra e n. 1 piano interrato destinato a cantine e garage collegati fra di loro anche tramite ascensore condominiale. Dal punto di vista tipologico e strutturale, la costruzione è stata realizzata con strutture portanti in cemento armato e copertura a falde. Esternamente l'edificio si presenta intonacato a civile e tinteggiato. L'appartamento in esame è posto al piano secondo e composto da ingresso / soggiorno, angolo cottura, doppi servizi igienici dotati di finestra apribile, tre camere da letto e due terrazzi su lati opposti, con affaccio rispettivamente sulla pubblica via/corte condominiale e verso altri fabbricati; associata con lo stesso subalterno dell'appartamento è presente una piccola cantina al piano interrato.

1.Quota e tipologia diritto come da compravendita Dott. Pasqualini rep. 46596 del 06.10.2005

1/3 di [REDACTED] - proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore:

unità immobiliare acquistata in data antecedente il matrimonioEventuali comproprietari:

Il bene in esecuzione risulta intestato a tutti i soggetti eseguiti;

2.Quota e tipologia diritto come da compravendita Dott. Pasqualini rep. 46596 del 06.10.2005

1/3 di [REDACTED] - proprietà

Eventuali comproprietari:

Il bene in esecuzione risulta intestato a tutti i soggetti eseguiti;

3.Quota e tipologia diritto come da compravendita Dott. Pasqualini rep. 46596 del 06.10.2005

1/3 di [REDACTED] - proprietà

Eventuali comproprietari:

Il bene in esecuzione risulta intestato a tutti i soggetti eseguiti;

Superficie lorda complessiva mq 118,00;

E' posto al piano interrato e piano secondo;

L'edificio è stato costruito nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 39/E interno n. 9;

ha un'altezza utile interna di ml 2,70;

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1;

Stato di manutenzione generale: **discreto**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione con caratteristiche qualitative medie della zona; ai fini valutativi può essere considerato abitabile con piccoli interventi di manutenzione ordinaria (istallazione caldaia a gas metano per alimentazione impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria - riparazione cinta avvolgibili infissi esterni); come da verbale di primo accesso, l'immobile risulta non abitato, in fase di sopralluogo inoltre sono state riscontrate recenti e modeste opere di finitura relative alla rasatura e tinteggiatura delle pareti; si segnala la mancanza dello zoccolino battiscopa sull'intero appartamento.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: latero cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: da normalizzare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: laterizio coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco civile condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: balconi esterni
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: travertino condizioni: buone Riferito limitatamente a: scala condominiale

Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: ascensore condominiale
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative <u>Note: in fase di sopralluogo si è riscontrata l'assenza di caldaia per alimentazione impianto termico e produzione acqua calda sanitaria</u>

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Impianto a norma	SI
Note	impianto rispettoso delle vigenti normative

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto autonomo - tubazioni in rame - radiatori in alluminio
Stato impianto	buono
Potenza nominale	il generatore di calore risulta assente
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	le porzioni di impianto, escluso il generatore di calore che risulta assente, sono rispettose delle vigenti normative

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	impianto rispettoso delle vigenti normative

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	trattasi di ascensore condominiale su vano scala comune
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale, si è adottata la relativa Norma UNI "superficie commerciale". Si precisa che per quanto attiene ai dati metrici degli immobili oggetto di valutazione, nelle tabelle esposte sono riportate le misurazioni catastali, verificate durante i sopralluoghi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
balconi	sup lorda di pavimento	22,00	0,30	6,60
cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
		118,00		98,10

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Zona: C24 - TERNI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.050,00

Valori relativi borsino immobiliare.it

Destinazione d'uso: Residenziale

Zona: Via Venti Settembre 39

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: caratteristiche medie di zona

Valore di mercato min (€/mq): 552,00

Valore di mercato max (€/mq): 809,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **POSTO AUTO**

Il posto auto, come precedentemente identificato, è collocato al piano interrato dello stesso condominio di cui è parte il corpo appartamento; l'unità immobiliare in esame è ha dimensioni pari a ml 2,30 x 4,90 e delineata con strisce verniciate sufficientemente visibili a terra.

1.Quota e tipologia diritto come da compravendita Dott. Pasqualini rep. 46596 del 06.10.2005

1/3 di [REDACTED] – proprietà

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

unità immobiliare acquistata in data antecedente il matrimonio

Eventuali comproprietari:

Il bene in esecuzione risulta intestato a tutti i soggetti eseguiti;

2.Quota e tipologia diritto come da compravendita Dott. Pasqualini rep. 46596 del 06.10.2005

1/3 di [REDACTED] - proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Il bene in esecuzione risulta intestato a tutti i soggetti eseguiti;

3.Quota e tipologia diritto come da compravendita Dott. Pasqualini rep. 46596 del 06.10.2005

1/3 di [REDACTED] - proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Il bene in esecuzione risulta intestato a tutti i soggetti eseguiti;

Superficie lorda complessiva **mq 11,27**

E' posto al piano: interrato;

L'edificio è stato costruito nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 39/E;

ha un'altezza utile interna di ml 2,45;

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1;

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: il posto auto, così come le parti comuni (esempio: corsia di manovra rampa di accesso ecc.) risulta in buono stato di manutenzione e conservazione; in fase di stesura della presente, si segnala però, come da verbale di assemblea straordinaria del 07.07.2025, la necessità di sostituire l'automazione della porta sezionale d'ingresso corsia condominiale garage.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solaio prefabbricato a lastre tipo predalles**
condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **sezionale** apertura: **elettrica** condizioni: **da sostituire**
Riferito limitatamente a: porta sezionale corsia condominiale garage

Pareti esterne materiale: **cemento armato** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone**

Pavim. Interna	materiale: calcestruzzo tipo industriale condizioni: buone
----------------	--

Impianti:

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC**
recapito: **collettore o rete comunale**
ispezionabilità: **buona** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	trattasi di ascensore condominiale su vano scala comune
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale, si è adottata la relativa Norma UNI "superficie commerciale". Si precisa che per quanto attiene ai dati metrici degli immobili oggetto di valutazione, nelle tabelle esposte sono riportate le misurazioni catastali, verificate durante i sopralluoghi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
posto auto	sup lorda di pavimento	11,27	1,00	11,27
		11,27		11,27

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Zona: C24 - TERNI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

Criteri estimativi Borsino Immobiliare.it

Destinazione d'uso: **posto auto**

Valori relativi borsino immobiliare.it

Zona: Via Venti Settembre 39

Tipologia: posti auto coperti

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: caratteristiche medie di zona

Valore di mercato min (€/mq): 309,00

Valore di mercato max (€/mq): 491,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene immobile in esame è stato quello a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo con epoca di riferimento quella attuale. Come richiede la prassi estimativa si sono ricercati tutti i dati necessari per giustificare in maniera rigorosa i dati assunti sul mercato. Le fonti utilizzate sono state L'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2024) e i valori del borsino immobiliare.it. Tenuto conto che i dati di riferimento afferenti ad atti pubblici non sono omogenei tra loro e non sono in numero statisticamente significativo, per stabilire un valore unitario di riferimento al mq, non si è pervenuti al loro valore tramite il calcolo di una media statistica, ma nella fattispecie il valore unitario da attribuire agli immobili è stato scelto nell'ambito di una forbice di valori giustificata, ma in maniera ragionata. Nell'ambito della forbice di valori scaturita dall'analisi del mercato si è inserito il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del mercato riferito all'epoca di stima ha espresso il proprio giudizio, riportato nelle tabelle di valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di PROVINCIA DI TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGENZIA DELLE ENTRATE PROVINCIA DI TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di COMUNE DI TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- OSSERVATORIO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE -Valori OMI (2° semestre 2024)
- BORSINO IMMOBILIARE.IT

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

OSSERVATORIO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE -Valori OMI (2° semestre 2024)

- Abitazioni in normale stato di conservativo V. min. euro 750,00 - V. max euro 1.050,00
- Abitazioni tipo economico normale stato conservativo V. min euro 550,00 - V. max euro 950,00
- box in normale stato conservativo V.min. euro 600,00 - V. max 1.000,00

BORSINO IMMOBILIARE.IT

- Abitazioni in stabili di qualità nella media di zona V. min. 552,00 - V. max 809,00
- box e autorimesse V.min. euro 545,00 - V. max 798,00
- posti auto coperti V.min. euro 309,00 - V. max. 491,00;

Altre fonti di informazione: - **pubblicità immobiliare**

8.3 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.518,00.

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene immobile in esame è stato quello a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo con epoca di riferimento quella attuale. Come richiede la prassi estimativa si sono ricercati tutti i dati necessari per giustificare in maniera rigorosa i dati assunti sul mercato. Le fonti utilizzate sono state L'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2024) e i valori del borsino immobiliare.it. Tenuto conto che i dati di riferimento afferenti ad atti pubblici non sono omogenei tra loro e non sono in numero statisticamente significativo, per stabilire un valore unitario di riferimento al mq, non si è pervenuti al loro valore tramite il calcolo di una media statistica, ma nella fattispecie il valore unitario da attribuire agli immobili è stato scelto nell'ambito di una forbice di valori giustificata, ma in maniera ragionata. Nell'ambito della forbice di valori scaturita dall'analisi del mercato si è inserito il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del mercato riferito all'epoca di stima ha espresso il proprio giudizio, riportato nelle tabelle di valutazione.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	90,00	€ 780,00	€ 70.200,00
balconi	6,60	€ 780,00	€ 5.148,00
cantina	1,50	€ 780,00	€ 1.170,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.518,00
Valore Finale			€ 76.518,00
Valore corpo			€ 76.518,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.518,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.518,00

POSTO AUTO. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.508,00.

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene immobile in esame è stato quello a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo con epoca di riferimento quella attuale. Come richiede la prassi estimativa si sono ricercati tutti i dati necessari per giustificare in maniera rigorosa i dati assunti sul mercato. Le fonti utilizzate sono state L'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2024) e i valori del borsino immobiliare.it. Tenuto conto che i dati di riferimento afferenti ad atti pubblici non sono omogenei tra loro e non sono in numero statisticamente significativo, per stabilire un valore unitario di riferimento al mq, non si è pervenuti al loro valore tramite il calcolo di una media statistica, ma nella fattispecie il valore unitario da attribuire agli immobili è stato scelto nell'ambito di una forbice di valori giustificata, ma in maniera ragionata. Nell'ambito della forbice di valori scaturita dall'analisi del mercato si è inserito il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del mercato riferito all'epoca di stima ha espresso il proprio giudizio, riportato nelle tabelle di valutazione.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
posto auto	11,27	€ 400,00	€ 4.508,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.508,00
Valore Finale			€ 4.508,00
Valore corpo			€ 4.508,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.508,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.508,00

RIEPILOGO:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo civile [A2]	98,10	€ 76.518,00	€ 76.518,00
POSTO AUTO	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	11,27	€ 4.508,00	€ 4.508,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min.15%)	€ - 12.153,90
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ - 407,74
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a carico dell'acquirente	€ - 300,00
Richiesta Agibilità Piano Interrato	€ - 600,00
Fornitura e posa in opera generatore di calore per impianto termico, gas e acqua calda sanitaria	€ -2.500,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Il bene in questione NON SI RITIENE COMODAMENTE DIVISIBILE, in quanto una vendita separata, anche dei due già distinti corpi (appartamento e posto auto), vista l'assenza di posti auto riservati ai condomini, comporterebbe sicuramente una svalutazione economica del corpo principale (appartamento), il quale avendo di fatto un posto auto di pertinenza, risulta più appetibile sul mercato immobiliare.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 65.064,36**

8.6 Regime fiscale della vendita

Gli immobili in esecuzione non sono beni strumentali, pertanto la vendita è soggetta ai normali tributi di registro, catastali ed ipotecari, con eventuali agevolazioni.

Allegati

1. RELAZIONE FOTOGRAFICA;
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (PLANIMETRIE - VISURE STORICHE - ESTRATTO DI MAPPA);
3. ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE LOTTO 1;
4. STRALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNE DI TERNI;
5. COPIA ATTI DI COMPRAVENDITA - PROVENIENZA IMMOBILE;
6. ELENCO ISPEZIONI IPOTECARIE E NOTE EFFETTUATE PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE PROV. TERNI;
7. AGIBILITA' CORPO APPARTAMENTO CON ESCLUSIONE DEL PIANO INTERRATO;
8. RICEVUTA CONSEGNA PEC RINNOVO E VOLTURA CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI P. INTERRATO;
9. VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA CONDOMINIALE DEL 07.07.2025
10. COPIA PERIZIA CON OMISSIONE DATI IDENTIFICATIVI DELLE PARTI;
11. PROVA INVIO PERIZIA ALLE PARTI;

Data generazione:
29.08.2025

L'Esperto alla stima
Geom. GIULIO CUPIDO