

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati

Via S. Marco n. 13 ~ Terni



Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **19/2025**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS e OMISSIS



FEBBRAIO 2026

Via S. Marco n. 13 - 05100 - Terni
Tel. 0744/406091 - Fax 0744/406091
Partita I.V.A. 00764230553
E-Mail: associati@teofoliegilulianiassociati.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA

OMISSIS

DEBITORI

OMISSIS
OMISSIS

GIUDICE

Dott. FRANCESCO ANGELINI

CUSTODE

Dott.ssa ELISABETTA PECE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO

GEOM. MARCO GIULIANI

CF: GLNMRC63H11A262Q

Studio in Terni (TR), Via S. Marco n.13

telefono: 0744406091

e-mail: associati@teofoliegilianiassociati.it

P.E.C.: marco.giuliani2@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Abitazione da cielo a terra con corte esclusiva sita nel Comune di Stroncone (TR), in Vocabolo Santa Eugenia n. 22/B, ai piani terra e primo, della superficie commerciale complessiva di mq 141,98, per la quota di 1/1 della piena proprietà spettante a:

- Omissis Omissis, nato a Omissis (xx) il Omissis, c.f. Omissis Omissis Omissis, proprietario per 1/2 ;
- Omissis Omissis nata a Omissis (xx) il Omissis, c.f. Omissis Omissis Omissis Omissis, proprietaria per 1/2 ;

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli fuori terra, collegati tra loro da scala interna in legno, ed è ubicata in zona residenziale limitrofa ad area boschiva.

Il piano terra risulta composto da soggiorno, cucina, servizio igienico, disimpegno, portico e corte esclusiva; il piano primo comprende due camere, due locali ripostiglio, un bagno ed una loggia/terrazzo.

La superficie netta complessiva dell'abitazione è pari a circa mq 87,90; il portico presenta una superficie di circa mq 24,60, la loggia/terrazzo una superficie di circa mq 6,00, mentre la corte esclusiva ha una superficie di circa mq 620,00.

L'accesso al fabbricato risulta poco agevole, in quanto il tratto terminale della strada pubblica, pavimentato in calcestruzzo, presenta una marcata pendenza ed il passaggio avviene tra due fabbricati posti ad una distanza reciproca di circa m 2,90.

L'accesso dalla via pubblica avviene mediante strada imbrecciata insistente sulle particelle catastali nn. 780, 781, 785 e 786 (ex 782), di proprietà di terzi, sulla quale gli Esecutati esercitano una servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con:

- Scrittura privata in autentica del 21 aprile 2006 repertorio n. _____ del Notaio Filippetti Carlo di Terni, trascritta in data 26 aprile 2006 ai nn. _____ per le Particelle n. 780 e n. 782 (oggi n. 786);
- Atto del Notaio Filippetti Carlo di Terni dell'8 marzo 2004 repertorio n. _____ trascritta in data 16 marzo 2004 ai nn. _____

Il percorso di accesso prosegue sulla corte comune a servizio di tutte le unità immobiliari insistenti sulla Particella n. 787, identificata catastalmente con il subalterno 1.

I diritti di comproprietà indivisa sulla suddetta corte comune, spettanti agli Esecutati non risultano ricompresi nel pignoramento e, conseguentemente, non sono inclusi nel lotto oggetto di vendita.

L'eventuale Aggiudicatario, in assenza di specifico titolo costitutivo, potrà esercitare il transito sulla corte comune unicamente in forza di una servitù di passaggio per destinazione del "padre di famiglia", ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile; resta tuttavia inteso che, qualora insorgano contestazioni da parte degli altri comproprietari della corte, lo stesso Aggiudicatario potrebbe essere tenuto a promuovere idonea azione giudiziaria al

fine di ottenere l'accertamento e/o la costituzione della suddetta servitù, con oneri, tempi e costi a proprio carico.

Coordinate GIS: 42,505845; 12,670075.

Identificazione Catastale:

- Foglio n. 7, Particella n. 787 sub 7 (Catasto Fabbricati), Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 6, Superficie Catastale totale mq 147, Rendita Catastale Euro 433,82, Indirizzo Catastale: Vocabolo Santa Eugenia n. 22-B, piano terra e primo;

intestato a:

- Omissis Omissis, nato a Omissis (xx) il Omissis, c.f. Omissis Omissis Omissis, proprietario per 1/2 ;
- Omissis Omissis nata a Omissis (xx) il Omissis, c.f. Omissis Omissis Omissis Omissis, proprietaria per 1/2 ;

Derivanti da:

“Variazione della destinazione del 07/06/2023 Pratica n. TR0043789 in atti dal 07/06/2023 Protocollo NSD n. entrate.agev-st1.registro ufficiale.2487644.07/06/2023 Variazione della destinazione da vano cantina a vano cucina e sogg (n. 43789.1/2023)”

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	m² 141,98
Consistenza commerciale complessiva accessori:	m² 00,60
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0.000,00
Data della valutazione:	06/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è utilizzato come abitazione principale del nucleo familiare degli Esecutati.

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

A favore e contro l'abitazione oggetto della presente Procedura Esecutiva risultano trascritte alcune Servitù che vengono di seguito riportate.

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, in forza di scrittura privata in autentica, del 21 aprile 2006 repertorio n. 43570 del Notaio Filippetti Carlo di Terni, trascritta in data 26 aprile 2006 ai nn. 5360/3290, a favore di OMISSIS OMISSIS OMISSIS nato a Omissis il XXX XXX XXXX c.f, Omissis Omissis Omissis e Omissis Omissis Omissis nata a Omissis il XXX XXX XXXX c.f. Omissis Omissis Omissis Omissis per il diritto di Servitù di acquedotto e passaggio, a favore dell'immobile in Stroncone (TR) distinto al Catasto Fabbricati col Foglio n. 7, Particella n. 787 sub. 2 (da cui deriva l'attuale Particella n. 787 sub 7 pignorata), riguarda inoltre altri soggetti e immobili estranei alla Procedura ed a carico del terreno distinto al Catasto Terreni col Foglio n. 7 Particelle n. 780 e n. 782 (attuale n. 786).

Nel Quadro D della nota di trascrizione è scritto: *"I SIGNORI OMISSIS OMISSIS E OMISSIS OMISSIS HANNO COSTITUITO A CARICO DELLA PROPRIETA' DISTINTA NEL NCT DI STRONCONE AL FOGLIO 7 PARTICELLE 780-782, ED A FAVORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' " OMISSIS OMISSIS E DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DEI SIGNORI OMISSIS OMISSIS OMISSIS E OMISSIS OMISSIS MEGLIO DESCRITTE IN PREMESSA ATTO:-UNA SERVITU' CONSISTENTE NEL DIRITTO DEI FONDI DOMINANTI DI COLLOCARE, DOPO AVER REALIZZATO UN ADEGUATO SCAVO, UN BOX INTERRATO DESTINATO A CONTENERE I SERBATOI DI ACCUMULO DELL'ACQUA POTABILE. I TERRENI DOMINANTI SI SONO ASSUNTI L'ONERE DEL RIPRISTINO DELLE CONDIZIONI ANTERIORI AL SUDDETTO SCAVO DELLA SUPERFICIE DEL TERRENO, UNA VOLTA COLLOCATO IL BOX. IN CORRISPETTIVO I FONDI SERVENTI, SONO SOLLEVATI DA QUALSIASI ONERE E RESPONSABILITA' PRESENTE E FUTURA INERENTE L'USO, IL CONSUMO, IL FUNZIONAMENTO E LA MANUTENZIONE DEL BOX, DEI SERBATOI, DELL'AUTOCLAVE E DELLE CONDUTTURE DI ADDUZIONE E PRELIEVO ACQUA POTABILE E FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA. L'AREA SU CUI VERRA' INSTALLATO IL BOX PER L'ACQUA DOVRA' ESSERE ILLUMINATA MEDIANTE LINEA CONDOMINIALE, LE CUI SPESE DI CONSUMO SARANNO A TOTALE CARICO DEGLI UTENTI DELLA SERVITU'; UNA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE PER L'ACCESSO AI VILLINI STESSI MEDIANTE UNA STRADA LA CUI LARGHEZZA MISURA METRI 3,5. LA STRADA SARA' ADIBITA AD ESCLUSIVO PASSAGGIO DEI PROPRIETARI DEL FONDO SERVENTE E DEI PROPRIETARI DEI VILLINI E DA PERSONE DA LORO AUTORIZZATE, SULLA SUDDETTA STRADA SARA' PROIBITA A QUALSIASI TITOLO LA SOSTA E LA FERMATA DI AUTOVEICOLI, MOTOVEICOLI ED ALTRO; QUALUNQUE MODIFICA ALLA VIABILITA' DOVRA' ESSERE CONCORDATA TRA TUTTI GLI UTENTI."*

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio) dell'8 marzo 2004, repertorio n. 40008 del Notaio Filippetti Carlo di Terni, trascritta in data 16 marzo 2004 ai nn. 3072/1949; fondo dominante distinto al Catasto Terreni del Comune di Stroncone col Foglio n. 7, Particelle n. 783 e n. 784 (dalle quali deriva l'attuale n. 787) e fondo servente distinto al Catasto Terreni del Comune di Stroncone col Foglio n. 7, Particelle n. 781 e n. 785;
Nel Quadro D della nota di trascrizione è scritto: *“LA SOCIETA OMISSIS OMISSIS, SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, HANNO IL DIRITTO DI LIBERO PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE SULLA RATA DI TERRENO DISTINTA NEL C.T. DI STRONCONE NEL FOGLIO 7 CON LE PARTICELLE NUMERI: 781 E 785 ED EVIDENZIATA CON COLORE ARANCIONE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A", SU TALE RATA DI TERRENO HANNO IDENTICI DIRITTI LA PARTE VENDITRICE, SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA.”*
- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio) dell'8 marzo 2004 repertorio n. 40008 del Notaio Filippetti Carlo di Terni, trascritta in data 16 marzo 2004 ai nn. 3073/1950; fondo dominante distinto al Catasto Terreni del Comune di Stroncone col Foglio n. 7, Particella n. 782 (attuale n. 786) e fondo servente distinto al Catasto Terreni del Comune di Stroncone col Foglio n. 7, Particella n. 784 (attuale n. 787);
Nel Quadro D della nota di trascrizione è scritto: *“I SIGNORI OMISSIS OMISSIS E OMISSIS OMISSIS SI SONO RISERVATI PER SE, LORO SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IL DIRITTO DI LIBERO PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE, ATTRAVERSO LA RATA DI TERRENO COMPRAVENDUTA DISTINTA CON LA PARTICELLA 784 DEL FOGLIO 7 ED EVIDENZIATA CON COLORE GIALLO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A", SU DETTA RATA DI TERRENO HANNO IDENTICI DIRITTI LA OMISSIS OMISSIS, SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA.”*
- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di distanza) dell'8 marzo 2004 repertorio n. 40008 del Notaio Filippetti Carlo di Terni, trascritta in data 16 marzo 2004 ai nn. 3074/1951 a favore ed a carico dei terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Stroncone col Foglio n. 7, Particelle n. 782 (attuale n. 786) e Particella n. 784 (attuale n. 787);
Nel Quadro D della nota di trascrizione è scritto: *“LE PARTI HANNO COSTITUITO UNA RECIPROCA SERVITU A FAVORE ED A CARICO DEL TERRENO CENSITO NEL N.C.T. CON LE PARTICELLE 782 E 784 PER EDIFICARE SULLE RISPETTIVE PROPRIETA AD UNA DISTANZA DAI CONFINI CHE SEPARA LE DUE PROPRIETA INFERIORE A QUELLA VIGENTE DEROGABILE COME DA PROGETTI DI CUI ALLE PRATICHE EDILIZIE N. 91/2003 E 92/2003 E SUCCESSIVE, EVENTUALI VARIANTI.”*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria (Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario), iscritta al n. _____ in data 02/03/2012, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 30 anni, come da Atto del Notaio Gian Luca Pasqualini con sede in Terni, in data 27/02/2012, Repertorio _____ a favore di **OMISSIS OMISSIS OMISSIS S.p.A.** con sede in Omissis (xx), (Domicilio Ipotecario eletto: Omissis Omissis Omissis n. 5), Codice Fiscale Omissis Omissis, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro **OMISSIS OMISSIS**, nato a Omissis (xx) il xx xxxx xxxx, Codice Fiscale Omissis Omissis, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e contro **OMISSIS OMISSIS**, nata a Omissis (xx) il xx xxxx xxxx, Codice Fiscale Omissis Omissis, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Importo Ipoteca: € 0,00

Importo Capitale: € 0,00

Gravante su:

- 1/1 proprietà fabbricato, in Stroncone (TR) Strada Santa Eugenia s.n.c., distinto in Catasto Fabbricati al Foglio n. 7, Particella n. 787 sub 2, Cat. A/2, Consistenza 5.5 vani;

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto al n. _____ in data 11/03/2025, dell'Ufficiale Giudiziario di Terni, del 28/02/2025, numero di Repertorio _____ a favore di **OMISSIS S.R.L.**, con sede in Omissis Omissis (xx), Codice Fiscale Omissis, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro **OMISSIS OMISSIS**, nato a Omissis (xx) il xx xxxx xxxx, Codice Fiscale Omissis Omissis, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e contro **OMISSIS OMISSIS**, nata a Omissis (xx) il xx xxxx xxxx, Codice Fiscale Omissis Omissis Omissis, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Gravante su:

- 1/1 proprietà fabbricato, in Stroncone (TR) Strada Santa Eugenia s.n.c., distinto in Catasto Fabbricati al Foglio n. 7, Particella n. 787 sub 7, Cat. A/2, Consistenza 6 vani, Piani T-1;

Nel quadro D: Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare:
"IL TRASCRIVENDO PIGNORAMENTO È DA INTENDERSI SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO OMISSIS OLTRE INTERESSI E SPESE. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA RESPONSABILITÀ"

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nel 2025	€ 564,63
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 376,97
Quote millesimali dell'immobile Abitazione : generali	200,00
Quote millesimali dell'immobile : generali	0,00
Quote millesimali dell'immobile : tabella scala	0,00
Quote millesimali dell'immobile: tabella ascensore	0,00
Quote millesimali dell'immobile: tabella autoclave	0,00

CONSOLIDAMENTO DEL PORTICO IN LEGNO.

Va segnalato che il portico in legno ha subito un lento cedimento delle fondazioni dei due pilastri più distanti dal fabbricato e si è conseguentemente distaccato dallo stesso per circa 10 cm (vedasi documentazione fotografica).

Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo congiuntamente all'Ing. **Stefano Luzzi** al fine di verificare lo stato del portico e individuare le opere necessarie per il suo consolidamento, evitando la demolizione della struttura.

L'Ing. Stefano Luzzi, nella relazione tecnica che si allega, ha indicato allo scrivente gli interventi necessari per il consolidamento delle fondazioni dei due pilastri del portico, finalizzati ad arrestarne il cedimento. Tali opere consistono nella realizzazione, per ciascun pilastro, di un plinto in calcestruzzo armato collegato a un micropalo.

Per la quantificazione economica degli interventi, lo scrivente ha redatto un Computo Metrico Estimativo sulla base del **Prezzario della Regione Umbria – Edizione 2024**. I prezzi sono stati incrementati del 10% in considerazione del fatto che il fabbricato è ubicato all'interno di un agglomerato abitativo e che il cantiere presenta un accesso disagiato.

L'importo delle opere, al netto dell'I.V.A., risulta pari a **€ 6.200,00**.

Si precisa che il Prezzario Regionale fa riferimento a Opere Pubbliche di importi e quantità significativamente superiori rispetto a quelle in oggetto; pertanto, nel caso specifico, è prevedibile che i prezzi praticati dalle imprese edili risultino superiori a quelli di prezzario. A tali costi devono inoltre essere aggiunte le spese tecniche.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il costo complessivo degli interventi, comprensivo delle spese tecniche, può essere stimato in via presuntiva in **€ 10.000,00**.

Tale importo è stato detratto dal valore di stima dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. *attuale proprietario:*

OMISSIS OMISSIS, nato a Omissis (XX) il xx xxx xxxx, Codice Fiscale Omissis Omissis Omissis, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e **OMISSIS OMISSIS**, nata a Omissis (xx) il xx xxxxxx xxxx, Codice Fiscale Omissis Omissis, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà (coniugi in regime di separazione dei beni), dal 27/02/2012 ad oggi, in forza di Atto di Compravendita del Notaio Gianluca Pasqualini, con sede in Terni (TR), Repertorio nn. del 27/02/2012, trascritto a Terni il 02/03/2012 ai nn. del Registro

Particolare, riguardante l'immobile in Stroncone (TR), Vocabolo Colle, Strada Santa Eugenia n. 22/B, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone (TR) col Foglio n. 7, Particella n. 787, sub 2, Categoria A/2, vani 5,5.

Nel quadro D: Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare:

"NELLA VENDITA E' COMPRESA LA PROPORZIONALE COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI E CONDOMINIALI, TRA LE QUALI I BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI CON LA PARTICELLA 787 SUB.1 DEL FOGLIO 7."

6.2. *precedenti proprietari:*

OMISSIS OMISSIS, nato a Omissis (xx), il xx xxxxxx xxxx, Codice Fiscale Omissis Omissis, per 1/2 della piena proprietà e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, nata a Omissis (xx), il xx xxxx xxxx, Codice Fiscale Omissis Omissis, per 1/2 della piena proprietà, dal 03/03/2006 al 27/02/2012, in forza di Atto di Compravendita del Notaio Filippetti Carlo, con sede in Terni (TR), Repertorio nn. del 03/03/2006, trascritto a Terni il 10/03/2006 ai nn.

del Registro Particolare, riguardante l'immobile in Stroncone (TR), Vocabolo Colle, Strada Santa Eugenia n. 22/B, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone (TR) col Foglio n. 7, Particella n. 787, sub 2, Categoria A/2, vani 5,5, oltre ai diritti di comproprietà sul B.C.N.C. distinto con la Particella n. 787 sub 1.

– Annotazione n. 1817 del 22 settembre 2006 (quietanza)

OMISSIS OMISSIS, con sede in Omissis, Codice Fiscale Omissis Omissis, per la quota di 1/1 di piena proprietà, dal 08/03/2004 al 03/03/2006, in forza di Atto di Compravendita del Notaio Filippetti Carlo, con sede in Terni (TR), Repertorio n. del 08/03/2004, trascritto a Terni (TR) il 16/03/2004 al n. del Registro Particolare, riguardante il terreno in Stroncone (TR), Vocabolo Santa Eugenia, distinto al Catasto Terreni del Comune di Stroncone (TR) col Foglio n. 7, Particelle n. 783 (ex 468/b) di mq 830 e n. 784 (ex 468/c) di mq 980, su cui è stata edificata l'abitazione pignorata;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. pratiche edilizie:

Identificativo: **11/2004**

Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 11/2004, rilasciato il 19/03/2004.

Intestazione: Omissis Omissis con sede in Omissis.

Per lavori: Costruzione di un fabbricato di abitazione a schiera per n. 5 u.i. in Voc. Colle, sull'area identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 7, Mappali n. 783 e n. 784 (ex n. 468/p).

Identificativo: **20/2006**

Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 20/2006, rilasciato il 10/04/2006.

Intestazione: Omissis Omissis con sede in Omissis.

Per lavori: VARIANTE al Permesso di Costruire n. 11/2004 del 19/03/2004 per la Costruzione di un fabbricato di abitazione a schiera per n. 5 u.i. in Voc. Colle sull'area identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 7, Mappali n. 783 e n. 784 (ex n. 468/p).

Identificativo: **SCIA 5918/2022**

Tipo pratica: SCIA n. 5918 presentata il 30/05/2022.

Intestazione: Omissis Omissis.

Per lavori: VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO PIANO SEMINTERRATO SENZA OPERE nell'abitazione sita in Strada Santa Eugenia n. 22B, distinta al Catasto Fabbricati col Foglio n. 7 Particella n. 787 sub 7.

7.2. situazione urbanistica:

Il P.R.G. vigente Parte Strutturale è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 09/05/2011, pubblicata con BUR Umbria n. 28 del 12/07/2011.

Successivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 03/08/2012, pubblicata con BUR Umbria n. 40 del 02/10/2012, è stato approvato il P.R.G. Parte Operativa.

Il P.R.G. è consultabile sul sito internet del Comune di Stroncone (Amministrazione trasparente / Pianificazione e governo del territorio).

Il terreno (Particella n. 787) su cui sorge il fabbricato nel P.R.G. Parte Strutturale ricade in Zona "B di conservazione, mantenimento e completamento", "Comparto B-83" (Tavola 6CA).

Nel P.R.G. Parte Operativa ricade in Zona "B1 di mantenimento e trasformazione" (Tavola 2PO)

E' sottoposto al Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto n. 3267 del 30/12/1923 (Tavola 1.4VP Parte Strutturale).

Nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A) del PRG. Parte Strutturale questa zona è descritta nell'art. 36 "Zone di Completamento B".

Nelle N.T.A. del PRG Parte Operativa la zona è descritta all'art. 13 "ZONE B – ZONE RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO".

N.T.A. P.R.G. - Parte Strutturale**ARTICOLO 36 - ZONE DI COMPLETAMENTO -B -**

In queste zone il P.R.G., di norma si attua tramite intervento edilizio diretto.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è variabile da 0,5 a 1,0 mc/mq ed è definito per ogni comparto. Le altezze delle nuove costruzioni, delle ricostruzioni e delle sopraelevazioni non potranno superare il limite di mt. 7,50.

Il P.R.G. - Parte Operativa, tenuto conto del grado di densità edilizia esistente e dei valori paesaggistici ed ambientali, assegnerà ad ogni comparto un incremento massimo di cubatura rispetto ai volumi già edificati o assentiti alla data di adozione del P.R.G. - Parte Strutturale.

Nelle zone "B" sottoposte a tutela paesaggistica di cui all'art. 136 del D.Lgs 42/04 le altezze massime raggiungibili non potranno superare mt. 6,50, fatto salvo che per le zone montane dei Prati e Cimitelle ove l'altezza massima non potrà superare mt 4,50.

Il PRG - Parte Operativa, individuerà le sottozone destinate al mantenimento, alla conservazione ed alla trasformazione degli edifici esistenti nel rispetto della disciplina di cui alla D.G.R n. 420 del 19 marzo 2007 e delle aree in edificate.

1) Zone B, di completamento e conservazione dei volumi esistenti

Il P.R.G. parte, strutturale individua i seguenti comparti che, il P.R.G. parte Operativa, potrà ulteriormente suddividere:

ID Comparto	Località	IF mc/mq	Superficie territoriale mq	Cubatura max realizzabile mc
B-83	Colle	1,0	4.174,56	4.174,56

N.T.A. P.R.G. - Parte Operativa**Art.13****ZONE B – ZONE RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE MANTENIMENTO E
COMPLETAMENTO**

- Le zone B – Zone residenziali di conservazione, mantenimento e completamento sono destinate prevalentemente alla residenza; oltre alla residenza sono compatibili, nei limiti del 25% della volumetria ammissibile, le destinazioni d'uso di seguito elencate:
 - Direzionale;
 - Ricettivo;
 - Esercizi commerciali, con esclusione di quelli classificabili come media e grande struttura di vendita, dei mercati, degli esercizi commerciali all'ingrosso e dei depositi;
 - Attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici;
 - Laboratori artigianali;
 - Residenze protette;
 - Residenze per anziani.

Per tali destinazioni d'uso si applicano le quantità di standard previste dal R.R. 25 marzo 2010 n. 7 e s.m.i.

- Nell'eventualità che le destinazioni d'uso compatibili di cui al precedente comma 1 superino il 25% della volumetria ammissibile, l'intervento deve essere attuato con Piano Attuativo e relativa convenzione che dimostri il rispetto degli standard.
- Nelle zone B il P.R.G. si attua, di norma, tramite intervento edilizio diretto.

Le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone:

Zone B – Zone di mantenimento e trasformazione

7. Sono le aree e gli immobili caratterizzati da una necessità di riqualificazione funzionale, formale e tipologica.
8. Nei lotti edificati ove sia stata già utilizzata la volumetria massima prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria è consentito un ampliamento pari al 25% della superficie SUC "superficie utile coperta" esistente, per la riqualificazione funzionale, formale e tipologica del fabbricato; tale ampliamento non è cumulabile con quello consentito dagli artt. 34, 35 e 36 della L.R. 13/2009.
9. Le Zone B – Zone di mantenimento e trasformazione a loro volta si suddividono ulteriormente nelle sottozone di seguito elencate, caratterizzate dai parametri edilizi e urbanistici sotto riportati:
 - Zone B1
 - Lotto minimo mq. 500
 - Indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 1,0 \text{ mc/mq}$
 - Altezza massima $H = 7,50 \text{ ml.}$
 - Distanza tra fabbricati con pareti finestrate = 10,00 ml.
 - Distanza dai confini = 5,00 ml.
 - Distanza dalle strade = 5,00 ml.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. *conformità edilizia:*

Rispetto ai titoli edilizi indicati al paragrafo **“7.1 – Pratiche Edilizie”** sono state riscontrate alcune difformità rispetto allo stato di fatto, di seguito elencate:

- a) al piano terra, nel locale cucina, è stata realizzata una finestra non prevista nei titoli edilizi autorizzativi;
- b) nella corte esclusiva sono stati realizzati muri di contenimento non previsti negli elaborati grafici allegati ai Permessi di Costruire n. 11/2004 e n. 20/2006;
- c) nella corte è presente un box in lamiera.

Sono inoltre presenti lievi difformità riconducibili alla realizzazione di cavedi per scarichi e canne fumarie, nonché alla diversa esecuzione di un fondello al piano primo. Tali difformità non costituiscono abuso edilizio in quanto rientrano nelle **“tolleranze costruttive”** ai sensi dell’art. 147-bis della L.R. n. 1/2015.

La difformità di cui alla lettera **a)** risulta sanabile ai sensi dell’art. 154 (Accertamento di conformità) della L.R. n. 1/2015, mediante presentazione di **S.C.I.A. in sanatoria**.

Per la difformità di cui alla lettera **b)** è necessario presentare apposita istanza per il rilascio di un **Permesso di Costruire in sanatoria**. Inoltre, trattandosi di interventi strutturalmente rilevanti, dovrà essere presentato il progetto strutturale presso l’Ufficio **“Sezione Rischio Sismico – Genio Civile”** della Regione Umbria.

Poiché l’immobile è sottoposto a **vincolo idrogeologico**, risulta altresì necessario acquisire il parere favorevole dell’ente competente alla tutela del vincolo.

La difformità di cui alla lettera **c)** non è sanabile; pertanto, il box in lamiera dovrà essere rimosso.

Il costo complessivo delle sanatorie edilizie e della rimozione del box in lamiera, comprensivo delle spese tecniche, può essere quantificato in via presuntiva in **€ 15.000,00**.

L’unità abitativa pignorata, così come le altre abitazioni facenti parte del fabbricato, risulta priva di **certificato di agibilità**.

Per l’ottenimento dell’agibilità è necessario presentare apposita istanza al Comune di Stroncone, corredata, tra l’altro, dai certificati di conformità degli impianti, dalla dimostrazione dell’avvenuto accatastamento e dalla restante documentazione prevista dalla normativa vigente.

Poiché la struttura dell’edificio è in **muratura portante**, per la conclusione della pratica strutturale presso la **Sezione Rischio Sismico – Genio Civile** della Regione Umbria è necessaria la presentazione della **Comunicazione di fine lavori** a firma del Direttore dei Lavori, che allo stato attuale non risulta depositata.

Il progetto strutturale risulta presentato a nome di Omissis Omissis Omissis (titolare della Omissis Omissis) in data 15/04/2004, Pratica n. 257/2004.

Il costo delle attività tecniche necessarie per l’ottenimento del certificato di agibilità può essere stimato, per la quota parte riferita al lotto oggetto di vendita, in via presuntiva in **€ 2.000,00**.

8.2. conformità catastale:

Abitazione Particella n. 787 sub 7

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli atti trascritti in Conservatoria.

L'attuale planimetria catastale è stata depositata in Catasto con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/06/2023 Pratica n. TR0043789 in atti dal 07/06/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2487644.07/06/2023 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA VANO CANTINA A VANO CUCINA E SOGG (n. 43789.1/2023 e non corrisponde perfettamente con lo stato di fatto dell'abitazione.

Al piano terra, nello stato di fatto, è presente una finestra nella cucina non riportata nella planimetria catastale (vedere minuta del rilievo allegata).

Al piano primo, nella planimetria catastale, non è riportato il cavedio della canna fumaria (del camino al piano terra) ed anche i muri interni sono diversi dallo stato di fatto.

Inoltre, nella attuale planimetria, non sono riportate le sistemazioni esterne (muri di contenimento del terreno sistemato a gradoni).

Costo per la regolarizzazione:

Occorre presentare una Denuncia di Variazione con allegata la nuova planimetria catastale, costo presunto, comprese le spese tecniche: € 500,00

8.3. conformità urbanistica:

L'immobile risulta conforme.

8.4. corrispondenza dati catastali/atto:

L'immobile risulta conforme.

BENI IN STRONCONE, VOCABOLO SANTA EUGENIA N. 22/B

FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Abitazione da cielo a terra con corte esclusiva sita nel Comune di Stroncone (TR), in Vocabolo Santa Eugenia n. 22/B, ai piani terra e primo, della superficie commerciale complessiva di mq 141,98, per la quota di 1/1 della piena proprietà spettante a:

- Omissis Omissis, nato a Omissis (xx) il Omissis, c.f. Omissis Omissis Omissis, proprietario per 1/2 ;
- Omissis Omissis nata a Omissis (xx) il Omissis, c.f. Omissis Omissis Omissis Omissis, proprietaria per 1/2 ;

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli fuori terra, collegati tra loro da scala interna in legno, ed è ubicata in zona residenziale limitrofa ad area boschiva.

Il piano terra risulta composto da soggiorno, cucina, servizio igienico, disimpegno, portico e corte esclusiva; il piano primo comprende due camere, due locali ripostiglio, un bagno ed una loggia/terrazzo.

La superficie netta complessiva dell'abitazione è pari a circa mq 87,90; il portico presenta una superficie di circa mq 24,60, la loggia/terrazzo una superficie di circa mq 6,00, mentre la corte esclusiva ha una superficie di circa mq 620,00.

L'accesso al fabbricato risulta poco agevole, in quanto il tratto terminale della strada pubblica, pavimentato in calcestruzzo, presenta una marcata pendenza ed il passaggio avviene tra due fabbricati posti ad una distanza reciproca di circa m 2,90.

L'accesso dalla via pubblica avviene mediante strada imbrecciata insistente sulle particelle catastali nn. 780, 781, 785 e 786 (ex 782), di proprietà di terzi, sulla quale gli Esecutati esercitano una servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con:

- Scrittura privata in autentica del 21 aprile 2006 repertorio n. 43570 del Notaio Filippetti Carlo di Terni, trascritta in data 26 aprile 2006 ai nn. 5360/3290, per le Particelle n. 780 e n. 782 (oggi n. 786);
- Atto del Notaio Filippetti Carlo di Terni dell'8 marzo 2004 repertorio n. 40008 trascritta in data 16 marzo 2004 ai nn.

Il percorso di accesso prosegue sulla corte comune a servizio di tutte le unità immobiliari insistenti sulla Particella n. 787, identificata catastalmente con il subalterno 1.

I diritti di comproprietà indivisa sulla suddetta corte comune, spettanti agli Esecutati non risultano ricompresi nel pignoramento e, conseguentemente, non sono inclusi nel lotto oggetto di vendita.

L'eventuale Aggiudicatario, in assenza di specifico titolo costitutivo, potrà esercitare il transito sulla corte comune unicamente in forza di una servitù di passaggio per destinazione del "padre di famiglia", ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile; resta tuttavia inteso che, qualora insorgano contestazioni da parte degli altri comproprietari della corte, lo stesso Aggiudicatario potrebbe essere tenuto a promuovere idonea azione giudiziaria al fine di ottenere l'accertamento e/o la costituzione della suddetta servitù, con oneri, tempi e costi a proprio carico.

Coordinate GIS: 42,505845; 12,670075.

Identificazione Catastale:

- Foglio n. 7, Particella n. 787 sub 7 (Catasto Fabbricati), Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 6, Superficie Catastale totale mq 147, Rendita Catastale Euro 433,82, Indirizzo Catastale: Vocabolo Santa Eugenia n. 22-B, piano terra e primo;

intestato a:

- Omissis Omissis, nato a Omissis (xx) il Omissis, c.f. Omissis Omissis Omissis, proprietario per 1/2 ;
- Omissis Omissis nata a Omissis (xx) il Omissis, c.f. Omissis Omissis Omissis Omissis, proprietaria per 1/2 ;

Derivanti da:

“Variazione della destinazione del 07/06/2023 Pratica n. TR0043789 in atti dal 07/06/2023 Protocollo NSD n. entrate.agev-st1.registro ufficiale.2487644.07/06/2023 Variazione della destinazione da vano cantina a vano cucina e sogg (n. 43789.1/2023)”

Confini: Particella n. 469, Particella n. 790, Particella n. 787 sub 1, Particella n. 787 sub3.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L’immobile è sito nel Comune di Stroncone (TR), in Strada di Santa Eugenia n. 22/B, in un piccolo agglomerato di fabbricati limitrofo ad una zona boschiva.

Il traffico è scarso.

I parcheggi sono insufficienti.

Nella zona sono presenti alcuni servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

Autobus:	fermata a m 300 (extraurbana);
Treno:	Stazione Ferroviaria di Terni a km 9,7;
Aeroporto Leonardo da Vinci (Fiumicino):	a km 138;
Aeroporto S. Francesco di Assisi (Assisi):	a km 90;
Autostrada A1:	Casello di Orte a km 36;
Superstrada SS 675:	Svincolo di Terni Km 10.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Livello di piano: (buono);

Esposizione: (buona);

Luminosità: (buona);

Panoramicità: (buona);

Stato di manutenzione generale: (sufficiente);

Servizi della zona: (sufficiente).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, collegati da scala interna in legno, ed è ubicata in zona residenziale limitrofa ad area boschiva.

Il piano terra è composto da soggiorno, cucina, w.c., disimpegno, portico e corte esclusiva; il piano primo è costituito da due camere, due ripostigli, un bagno ed una loggia.

La superficie netta dell'abitazione è pari a circa mq 87,90; il portico ha una superficie di circa mq 24,60; la loggia una superficie di circa mq 6,00; la corte esclusiva ha una superficie complessiva di circa mq 620,00.

L'altezza interna netta del piano terra è pari a m 2,70; al piano primo l'altezza interna netta varia da m 2,50 all'imposta del tetto a m 4,20 in corrispondenza del colmo.

La superficie lorda del piano terra è di circa mq 63,80, mentre quella del piano primo è di circa mq 56,30.

La superficie lorda della loggia al piano primo è di circa mq 7,90.

Una porzione della corte esclusiva, pari a circa mq 300, risulta recintata e sistemata in parte a prato ed in parte pavimentata; la restante porzione, di circa mq 320, è costituita da area boschiva.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura di blocchi in laterizio; i solai sono in laterocemento; la copertura è realizzata con manto in tegole portoghesi in laterizio.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina. Le restanti pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e dotati di persiane in legno. Il portoncino di ingresso è blindato, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto idrosanitario, impianto a gas metano e impianto di riscaldamento costituito da caldaia esterna installata nella loggia e da radiatori in alluminio.

L'accesso al fabbricato non risulta agevole, in quanto il tratto terminale della strada pubblica, pavimentata in cemento, presenta una forte pendenza ed il passaggio avviene tra due fabbricati posti ad una distanza di circa m 2,90.

L'accesso dalla via pubblica avviene attraverso una strada imbrecciata posta sulle Particelle n. 780, n. 781, n. 785 e n. 786 (ex 782) (di altra proprietà) su cui gli Esecutati esercitano una servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con:

- Scrittura privata in autentica del 21 aprile 2006, repertorio n. 43570 del Notaio Filippetti Carlo di Terni, trascritta in data 26 aprile 2006 ai nn. 5360/3290, per le Particelle n. 780 e n. 782 (oggi n. 786);
- Atto del Notaio Filippetti Carlo di Terni dell'8 marzo 2004, repertorio n. 40008, trascritta in data 16 marzo 2004 ai nn.

Il percorso di accesso prosegue sulla corte comune a servizio di tutte le unità immobiliari insistenti sulla Particella n. 787, identificata catastalmente con il subalterno 1.

I diritti di comproprietà indivisa sulla suddetta corte comune, spettanti agli Esecutati non risultano ricompresi nel pignoramento e, conseguentemente, non sono inclusi nel lotto oggetto di vendita.

L'eventuale Aggiudicatario, in assenza di specifico titolo costitutivo, potrà esercitare il transito sulla corte comune unicamente in forza di una servitù di passaggio per destinazione del "padre di famiglia", ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile; resta tuttavia inteso che, qualora insorgano contestazioni da parte degli altri comproprietari della corte,

lo stesso Aggiudicatario potrebbe essere tenuto a promuovere idonea azione giudiziaria al fine di ottenere l'accertamento e/o la costituzione della suddetta servitù, con oneri, tempi e costi a proprio carico.

CLASSE ENERGETICA:

L'abitazione è priva di A.P.E.; la probabile classe energetica è la F in considerazione dei materiali che costituiscono l'involucro edilizio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	INDICE	COMMERCIALE
Fabbricato			
Abitazione Piano Terra	mq 63,80	100%	mq 63,80
Abitazione Piano Primo	mq 56,30	100%	mq 56,30
A detrarre scala interna	mq - 3,90	100%	mq - 3,90
Portico Piano Terra	mq 24,60	35%	mq 8,61
Loggia Piano Primo	mq 7,90	35%	mq 2,77
Area scoperta primi 25 mq	mq 25,00	10%	mq 2,50
Area scoperta residuo	mq 595,00	2%	mq 11,90
Totale	mq 768,70		mq 141,98

Totale superficie commerciale:

mq 141,98

DEFINIZIONI:

Procedimento di Stima: Comparativo;
Monoparametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 28/04/2025;

Fonte di informazione: Atto Notaio Gabriella Iannotta con sede in Terni, Repertorio n. 276, trascritto a Terni il 02/05/2025 al n. del Registro Particolare;

Descrizione: Abitazione ai piani terra e primo, con cantina, portico e corte esclusiva al piano terra, Foglio n. 7, Particella n. 787 sub 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone, anno di costruzione 2006;

Indirizzo: Vocabolo Santa Eugenia n. 22, Stroncone;

Superficie commerciale: mq 132,00;

Prezzo: € 93.00,00 pari a 704,55 €/mq.

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 17/02/2022;

Fonte di informazione: Atto Notaio Federico Castorina con sede in Orvieto, Repertorio n. 233, trascritto a Terni il 15/03/2022 al n. del Registro Particolare;

Descrizione: Abitazione al piano primo, Foglio n. 7, Particella n. 849 sub 13 e garage al piano interrato, Foglio n. 7, Particella n. 849 sub 10 del Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone, anno di costruzione 2012;

Indirizzo: Vocabolo Santa Eugenia n.7/C, Stroncone;

Superficie Commerciale: mq 132,00;

Prezzo/Prezzo richiesto: € 89.900,00 pari a 681,00 €/mq.

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Atto di compravendita;

Data contratto: 30/12/2024;

Fonte di informazione: Atto Notaio Vincenzo Clericò con sede in Terni, Repertorio n. 44.966, trascritto a Terni il 07/01/2025 al n. del Registro Particolare;

Descrizione: Unità immobiliari allo stato grezzo, in corso di costruzione e da destinarsi a civile abitazione, Foglio n. 7, Particelle n. 939 sub 1 e n.939 sub 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone;

Indirizzo: Vocabolo Santa Eugenia, Stroncone;

Superficie commerciale: mq -;

Prezzo: € 200.000,00.

N.B. Gli immobili al momento della vendita erano in corso di costruzione e quindi non è possibile compararli con l'abitazione oggetto di stima.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca delle unità immobiliari comparabili, appartenenti alla categoria catastale A/2 (nonché A/7), analoghe a quella oggetto di stima, ha riguardato il Foglio n. 7 della mappa catastale del Comune di Stroncone, con riferimento al periodo compreso tra il 01/02/2022 e il 05/02/2026.

A seguito di tale indagine sono stati reperiti 3 atti di compravendita, dei quali soltanto 2 sono risultati utilizzabili ai fini estimativi; tuttavia, l'elaborazione dei dati mediante il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) non ha prodotto risultati attendibili, in quanto la divergenza tra i prezzi corretti è risultata superiore ai limiti di tolleranza comunemente accettati.

Pertanto, pur tenendo conto dei dati rilevati, si è ritenuto opportuno adottare il criterio della stima comparativa monoparametrica, basata sul prezzo medio unitario.

Lo scrivente ha inoltre effettuato ricerche relative ad annunci di vendita pubblicati su siti internet specializzati, riguardanti immobili aventi caratteristiche similari e ubicati nel Comune di Stroncone.

I valori medi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) nel Comune di Stroncone, per la zona E1 – Suburbana/Espansione – S. Lucia - Le Piane – Cerreta – Cisterna – Collarello - Piciolo, riferiti al primo semestre 2025 e relativi ad abitazioni con "Stato Conservativo Normale", risultano compresi tra € 800,00 ed € 1.200,00 al metro quadro di

Superficie Lorda; per ville e villini i valori risultano invece compresi tra € 650,00 ed € 1.000,00 al metro quadro di Superficie Lorda.

Ulteriori dati sono stati reperiti dal Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria, edito dalla Camera di Commercio delle Province di Perugia e Terni. In particolare, nel III Trimestre 2025, i prezzi medi delle abitazioni con stato conservativo "abitabile" ubicate in zona Semiperiferica risultano compresi tra € 750,00 ed € 1.000,00 al metro quadro di Superficie Commerciale, mentre per le abitazioni ubicate in zona Periferica i valori risultano compresi tra € 550,00 ed € 850,00 al metro quadro di Superficie Commerciale.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ritiene congruo adottare un valore unitario pari a € 750,00 al metro quadro di Superficie Commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO	
Valore Abitazione:	mq 141,98 x €/mq 750,00 = € 106.485,00

RIEPILOGO VALORI CORPO	
Valore Abitazione in cifra tonda:	€ 106.500,00

VALORE DI MERCATO	
Detrazione del 5% per mancanza della comproprietà del B.C.N.C. (Corte Comune)	
Particella n. 787sub 1:	€ 5.325,00
Costo consolidamento del portico in legno:	€ 10.000,00
Calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti:	€ 91.175,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come esposto nel paragrafo *"Sviluppo della valutazione"*, lo scrivente ha effettuato una ricerca di compravendite di unità immobiliari comparabili con quella oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, al fine di procedere alla stima mediante il metodo del confronto di mercato (M.C.A. – *Market Comparison Approach*), che consente di pervenire al valore di mercato del bene attraverso la comparazione, con opportuni aggiustamenti, con immobili simili oggetto di recente compravendita.

La ricerca ha consentito di individuare n. 3 compravendite, delle quali soltanto n. 2 sono risultate utilizzabili ai fini estimativi; tuttavia, l'elaborazione dei relativi dati non ha prodotto risultati soddisfacenti, in quanto la divergenza tra i prezzi corretti è risultata superiore ai limiti di tolleranza comunemente accettati.

Pertanto si è ritenuto opportuno procedere alla stima mediante il criterio comparativo monoparametrico, basato sul prezzo medio unitario.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia è redatta con riserva in merito:

- ad eventuali vizi e/o difetti occulti non rilevabili nel corso dei sopralluoghi effettuati nei tempi a disposizione;
- alla corretta interpretazione ed applicazione della normativa urbanistico-edilizia comunale, qualora non siano disponibili o esaminabili i relativi titoli abilitativi.

Il valore finale stimato deve intendersi determinato **a corpo** e riferito all'immobile nello stato di fatto in cui si trova, così come visionato in sede di sopralluogo e documentato nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Fonti di informazione

Le fonti informative consultate ai fini della presente stima sono le seguenti:

- Catasto Fabbricati di Terni;
 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.);
 - Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria;
 - Annunci di vendita pubblicati su siti internet specializzati.
-

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione

Lo scrivente dichiara che:

- la versione dei fatti riportata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle proprie conoscenze;
- le analisi e le conclusioni espresse sono limitate esclusivamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate nella presente perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse, diretto o indiretto, nell'immobile o nei diritti oggetto di valutazione;
- il valutatore ha operato in conformità agli standard etici e professionali di riferimento;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede adeguata esperienza e competenza in relazione al mercato locale in cui è ubicato l'immobile e alla tipologia dell'immobile oggetto di stima.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Descrizione	Consistenza	Cons. Accessori	Valore intero	Valore Diritto
Abitazione	mq 141,98		€ 91.175,00	€ 91.175,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 17.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 73.675,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 11.051,25

Redazione di A.P.E.: € 300,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 62.323,75

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in cifra tonda: € 62.000,00

Terni, 06/02/2026

L'Esperto
Geom. Marco Giuliani