

2026

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE COMUNE DI NARNI STRADA NARNI SANT'URBANO 60



Luglio
2026

STUDIO TECNICO GEOM. MARCO RONDINELLI

ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI TERNI N°828
STUDIO VIA G.C. BECCARIA 27 - 05100 TERNI (TR)
TEL. 0744.58991 - CELL. 335.8124576

GENERALE

1. PREMESSA

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

2.1 CARATTERISTICHE GENERALI

2.1.1 LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

2.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

2.3 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

3.1 PREMESSA GENERALE

3.2 ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE

3.3 ANALISI DELLE FONTI DIRETTE

4. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

4.1 PREMESSA METODOLOGICA

4.2 VALORE DELL'IMMOBILE

4.3 GIUDIZIO DI STIMA

4.3.1 VALORE DI STIMA DEFINITIVO AL MQ DELL'IMMOBILE

4.3.2 VALORE DI STIMA DEFINITIVO DELL'INTERO IMMOBILE

5. CONCLUSIONI

1. PREMESSA

1.a IDENTIFICAZIONE DEL SOGGETTO INCARICATO DELLA STIMA

Per la redazione della relazione di stima in oggetto, è stato incaricato il sottoscritto geometra Rondinelli Marco, nato a Terni il 18/04/1971, codice fiscale RNDMRC71D18L117U, con studio professionale in Terni, via G.C. Beccaria n° 27, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Terni, n° 828 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Terni Civile e Penale al n° 64.

1.b IDENTIFICAZIONE DEL COMMITTENTE DELLA STIMA

La perizia di stima del bene immobile preso in oggetto, è stata effettuata in base all'incarico professionale, conferito al sottoscritto, dalla Dott.ssa Patrizia Cianchini in qualità di Curatrice della Procedura L.G. n° 16/2025.

1.c DATA DELLA STIMA

La formulazione del giudizio di stima, è riferita al mese di luglio 2026.

1.d DOCUMENTAZIONE

Per la formulazione della stima dell'immobile il tecnico incaricato, ha provveduto a reperire, la seguente documentazione:

- documentazione catastale costituita dagli estratti di mappa, visura catastale e dalle planimetrie catastali;
- estratti di PRG;
- titoli edilizi rilasciati dal Comune di Narni richiesta di accesso atti del 20.04.2026 prot. n° 14396.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

2.1 CARATTERISTICHE GENERALI

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da tre unità immobiliari ad uso residenziale, un garage e un terreno agricolo, il tutto situato nel Comune di Narni (TR) – Strada Narni Sant'Urbano 60.

Il bene oggetto di stima è stato costruito con Concessione Edilizia prot. n. 7373 del 24.02.1981 e Condono L. 47/85 rilasciata in data 05.06.2000 prot. n. 1709.

Il complesso immobiliare è censito all'Ufficio del Territorio della Provincia di Terni al Comune di Narni al Foglio n° 76 Particella n° 113 Sub n° 3 zona censuaria 1 categoria

A/4 classe 5 consistenza 94 mq. rendita catastale € 284,05, al Foglio n° 76 Particella n° 113 Sub n° 4 zona censuaria 1 categoria A/4 classe 5 consistenza 115 mq. rendita catastale € 284,05, al Foglio n° 76 Particella n° 113 Sub n° 5 zona censuaria 1 categoria A/4 classe 5 consistenza 85 mq. rendita catastale € 206,58, al Foglio n° 76 Particella n° 113 Sub n° 6 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 5 consistenza 42 mq. rendita catastale € 69,41 e terreno ad uso agricolo censito al Foglio n° 75 Particella n° 286 seminativo arborato classe 4 di consistenza mq. 5.085 reddito domenicale € 15,76 reddito agrario € 15,76.

Si allega vista satellitare.



VISTA SATELLITARE

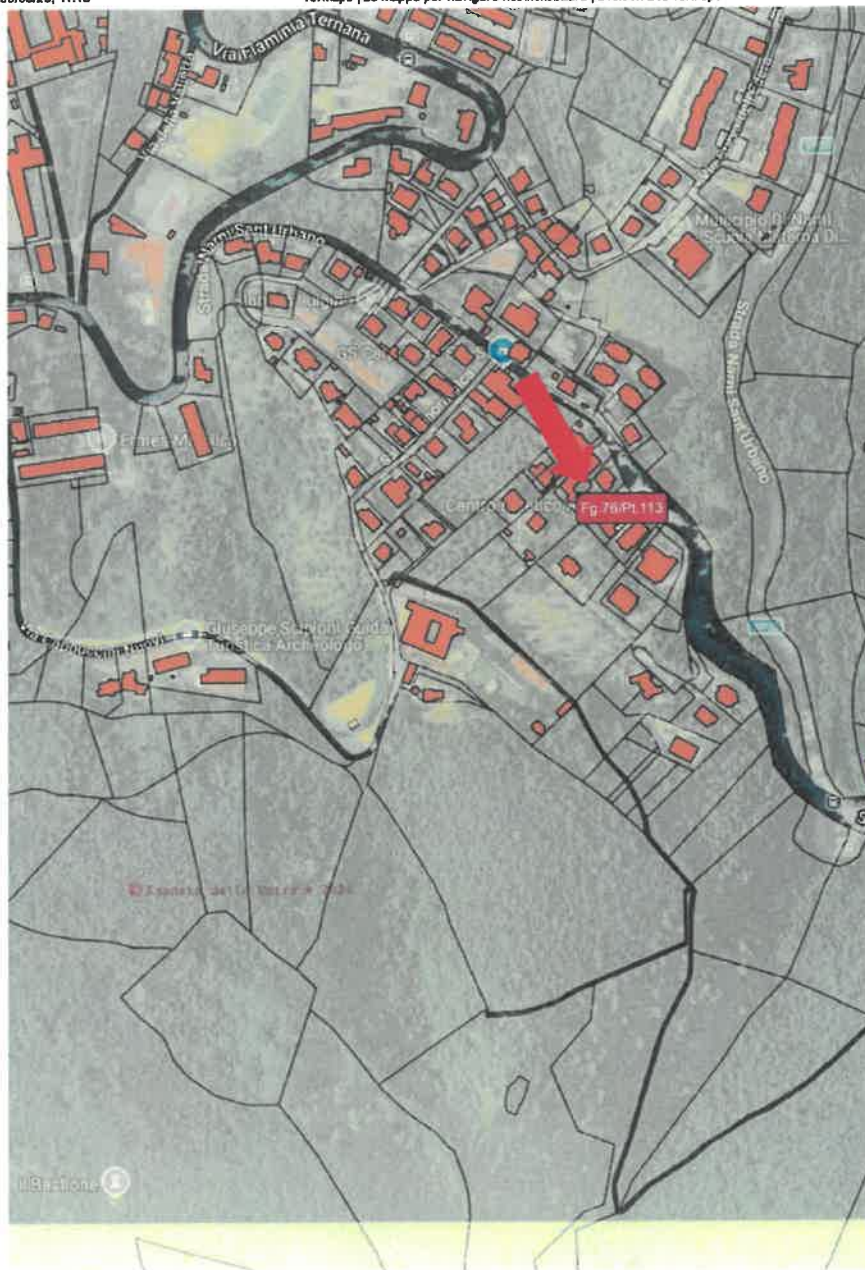
2.1.1 LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare è collocato lungo la Strada di Narni Sant'Urbano al nc. 60, nella zona ovest della città di Narni.

Di seguito si allega planimetria con la localizzazione del compendio immobiliare, estratti di mappa, planimetrie catastali e visura catastale.

09/06/28, 11:18

forMaps | La mappa per navigare nell'immobiliare | STIMATRACE forMaps



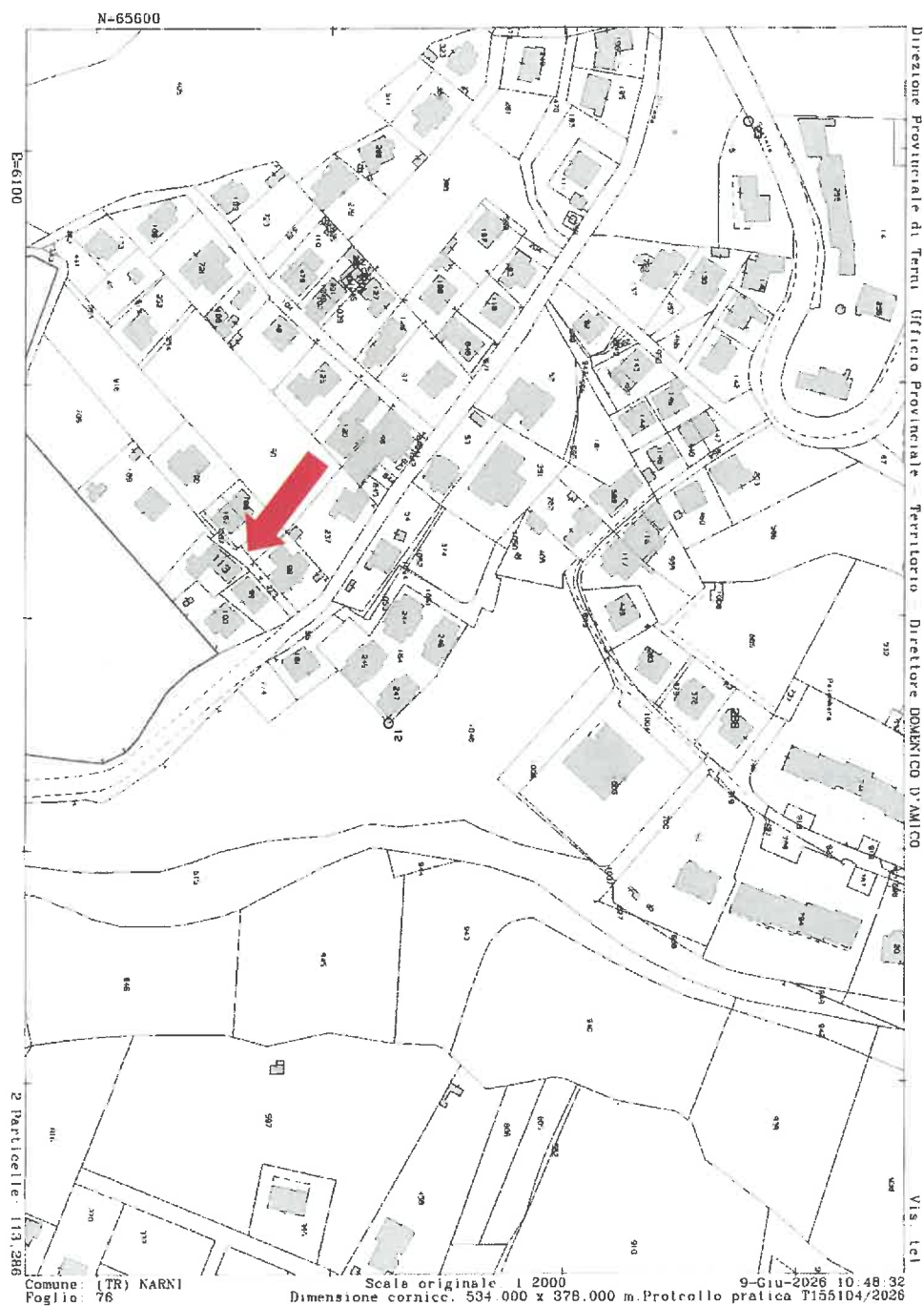
<https://www.formaps.it>

1/2

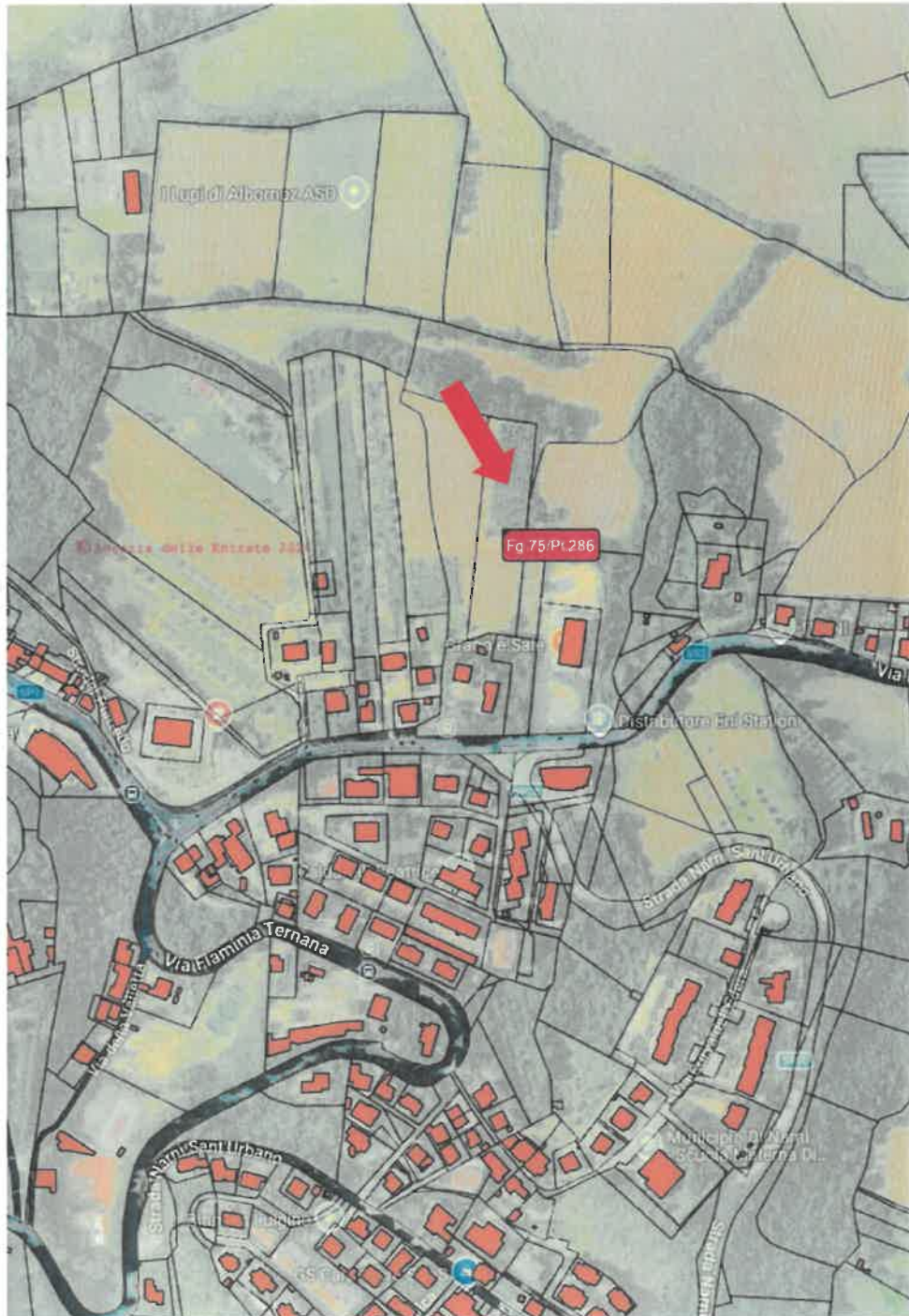
PLANIMETRIA LOCALIZZAZIONE FABBRICATO

STUDIO TECNICO GEOM. MARCO RONDINELLI

ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TERNI N°828
VIA G.C. BECCARIA 27 - 05100 TERNI (TR) - TEL. STUDIO 0744.58991 - CELL. 335.8124576
PARTITA IVA 00657440558 - CODICE FISCALE: RNDMRC71D18L117U
E-mail: geom.marco.rondinelli@gmail.com - PEC: marco.rondinelli@geopec.it



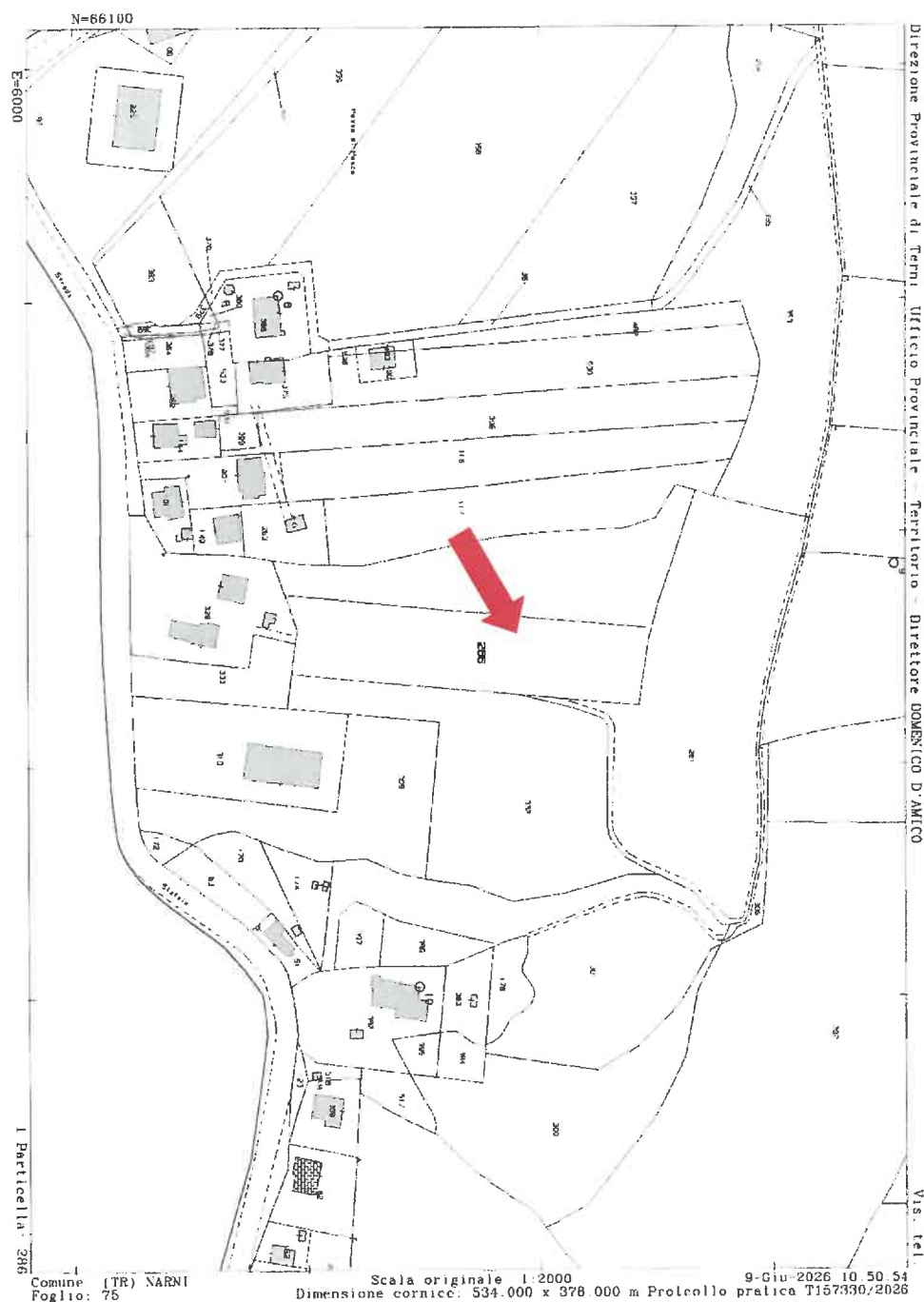
ESTRATTO DI MAPPA FABBRICATO



PLANIMETRIA LOCALIZZAZIONE TERRENO

STUDIO TECNICO GEOM. MARCO RONDINELLI

ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TERNI N°828
VIA G.C. BECCARIA 27 - 05100 TERNI (TR) - TEL. STUDIO 0744.58991 - CELL. 335.8124576
PARTITA IVA 00657440558 - CODICE FISCALE: RNDMRC71D18L117U
E-mail: geom.marco.rondinelli@gmail.com - PEC: marco.rondinelli@geopec.it



ESTRATTO DI MAPPA TERRENO

Data presentazione: 01/03/1986 - Data: 09/06/2026 - n. T45082 - Richiedente: RNDMRC71D18L117U

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
L. 11/08/1984 n. 307

Unità: B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **NARNI** - **STRADA 6 URBANA n. 60**
Data: **2**
Allegata alla denominazione catastale n. **60** - **STRADA 6 URBANA n. 60**

06276189

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. **3**

Per l'area del 76 n. 418 sub 4 con
1.75 mq. di superficie
Assunti nuovi identificativi
Foglio 76 n. 418 sub 3

Consulente del C. **GEOMETRA**
Firma **Marco Rondinelli**

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/03/1986 - Data: 09/06/2026 - n. T45082 - Richiedente: RNDMRC71D18L117U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297x375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Canale dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2026 - Comune di NARNI (FR44) - < Foglio 76 - Particella 113 - Subalterno 3 >
STRADA NARNI-SANT'URBANO n. 60 Piano 81 - T

PLANIMETRA CATASTALE SUB 3

Data presentazione: 01/03/1986 - Data: 09/06/2026 - n. T45083 - Richiedente: RNDMRC71D18L117U

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di: **TERNI**

2

09278205

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

PUS-AMP-FBAE del
FSE 2004-2006 sub 4 con 103 sub 4
Assieme a tutti i documenti
Pag. 10 di 2004-2006 sub 4

Inviato all'Ufficio del Catastro
della Provincia di TERNI
data 24-8-1986
Firma: *[Firma]*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/03/1986 - Data: 09/06/2026 - n. T45083 - Richiedente: RNDMRC71D18L117U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2026 - Comune di NARNI(7844) - < Foglio 76 - Particella 113 - Subalterno 4 >
STRADA NARNI-SANT'URBANO n. 60 Piano 1 - 1

PLANIMETRA CATASTALE SUB 4

Data presentazione: 01/03/1986 - Data: 09/06/2026 - n. T45085 - Richiedente: RNDMRC71D18L117U

MODULARIO P. 100 (mod. 1983)		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DEL 18/11/1984 - L. 17/02/1985 - P. 1)		Lire 100
Piano: ... Situazione situata nel Comune di MAIRANI				
Div: ...				
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI				
09362658		ORIENTAMENTO 		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Consente del f. ...		
DATA PROT. N°	F. 76 n. 118 sub 5	Insieme con ... della Provincia di TERNI DATA 24.8.1986 Firma: <i>Marco Rondinelli</i>		

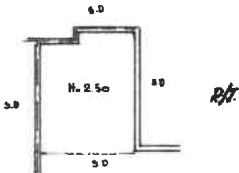
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/03/1986 - Data: 09/06/2026 - n. T45085 - Richiedente: RNDMRC71D18L117U
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297x375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Pubblici - Situazione al 09/06/2026 - Comune di MAIRANI (F844) - < Foglio 76 - Particella 113 - Subalterno 5 >
 STRADA MAIRANI-SANT'URBANO n. 60 Piano 1

PLANIMETRA CATASTALE SUB 5

Data presentazione: 01/03/1986 - Data: 09/06/2026 - n. T45086 - Richiedente: RNDMRC71D18L117U

MODULARIO P. 100 1000 1000		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
		NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO		Lire 100	
ER. REG. 271 - L. 11/01/1978 n. 11					
Pianim. Dime Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Catastale di TERNI					
					
00302688		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200			
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO			Completata dal		
DATA PROT. N°		Foglio 98 MUN. 113 SUB 6		Isolotto con area di TERNI della Provincia di TERNI DATA 24.8.1986 Firma: <i>Marco Rondinelli</i>	
<i>[Signature]</i>		ALBO DEI GEOMETRI P. 100 1000 1000			

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/03/1986 - Data: 09/06/2026 - n. T45086 - Richiedente: RNDMRC71D18L117U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRA CATASTALE SUB 6

STUDIO TECNICO GEOM. MARCO RONDINELLI
ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TERNI N°828
VIA G.C. BECCARIA 27 - 05100 TERNI (TR) - TEL. STUDIO 0744.58991 - CELL. 335.8124576
PARTITA IVA 00657440558 - CODICE FISCALE: RNDMRC71D18L117U
E-mail: geom.marco.rondinelli@gmail.com - PEC: marco.rondinelli@geopec.it

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2026 - Comune di NARNI (FR44) - < Foglio 76 - Particella 113 - Subalterno 6 >
STRADA NARNI-SANTI URBANO n. 60 Piano SI

Data: 12/03/2026 Ora: 12.19.24 pag: 1 Segue
Visura n.: T182601/2026

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2026

genzia entrate
Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Territi e Fabbricati siti in tutta la provincia di TERNI
Soggetto individuato	6

1. Immobili siti nel Comune di NARNI (Codice F844) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		76	113	3	1		A/4	5	5,5 vani	Totale: 94 m² Totale escluse aree scoperte*: 94 m²	Euro 284,05	STRADA NARNI-SANT' URBANO n. 60 Piano S1 - T	Notifica
2		76	113	4	1		A/4	5	5,5 vani	Totale: 115 m² Totale escluse aree scoperte*: 113 m²	Euro 284,05	STRADA NARNI-SANT' URBANO n. 60 Piano T - I	Notifica
3		76	113	5	1		A/4	5	4,9 vani	Totale: 85 m² Totale escluse aree scoperte*: 83 m²	Euro 286,58	STRADA NARNI-SANT' URBANO n. 60 Piano I	
4		76	113	6	1		C/6	5	42m²	Totale: 42 m²	Euro 69,41	STRADA NARNI-SANT' URBANO n. 60 Piano S1	

Immobile 1: Notifica: Notifica n. 5213/1998
Immobile 2: Notifica: Notifica n. 5213/1998
Totale: vani 15 m² 42 Rendita: Euro 844,09

Data: 12/03/2026 Ora: 12.19.24 pag: 2 Segue
Visura n.: T182601/2026

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2026

Genzia entrate
Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	556		(1) Proprietà 1/9
2	S		(1) Proprietà 1/9
3	58		(1) Proprietà 1/9
4	6/1992		(1) Proprietà 6/9

DATI DERIVANTI DA
..... ne 9990 n. 1398 registrato in data 14/09/2012 - SUCCESSIONE DI
4883/1/2012 - Pratica n. TR0106479 in atti dal 20/09/2012

2. Immobili siti nel Comune di NARNI (Codice F844) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
						In are ca		Dominicale	Agrario			
1	75	286		-	SEMIN ARBOR	04	50	85	Euro 15,76 Lire 38.516	Euro 15,76 Lire 38.516	FRAZIONAMENTO del 02/07/1992 in atti dal 23/07/1993 (n. 811/1/1992)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: s.r.
Totale: Superficie .50,85 Redditi: Dominicale Euro 15,76 Agrario Euro 15,76

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.		LAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	P					(1) Proprietà' 1/6	
2						(1) Proprietà' 1/6	
3						(1) Proprietà' 1/6	
4						(1) Proprietà' 1/6	
5						(1) Proprietà' 1/6	
6						(1) Proprietà' 1/6	
DATI DERIVANTI DA		Atto del 03/11/1992 Pubblico ufficiale CLERICO LUCIANO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 66656 - Luk Scav ..		Visura n. 3999/1/1992 in atti dal 24/07/1993		Il (TR) Registrazione Volume 97 n. 2965 registrato in data 20/11/1992 -	

Totale Generale: vani 15 m² 42 Rendita: Euro 844,09

VISURA CATASTALE

2.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Narni (TR) con i seguenti dati catastali:

FG	PARTICELLA	SUB	UBICAZIONE	CATEGORIA	RENDITA
76	113	3	Strada di Narni Sant'Urbano, 60 Piano S1-T	A/4	€ 284,05
76	113	4	Strada di Narni Sant'Urbano, 60 Piano T-1	A/4	€ 284,05
76	113	5	Strada di Narni Sant'Urbano, 60 Piano 1	A/4	€ 206,58
76	113	6	Strada di Narni Sant'Urbano, 60 Piano S1	C/6	€ 69,41

Il terreno è contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Narni (TR) con il seguente dato catastale:

FG	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO
75	286	Seminativo arborato	4	€ 15,76	€ 15,76

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da tre unità immobiliari ad uso residenziale, un garage e un terreno agricolo.

Le superfici del compendio immobiliare oggetto della presente stima sono state desunte dalla visura catastale e riassunte nella sottostante Tabella (A):

Tabella (A)

DESTINAZIONE	SUP. COPERTA (MQ)
ABITAZIONE POPOLARE SUB 3	94,00
ABITAZIONE POPOLARE SUB 4	115,00
ABITAZIONE POPOLARE SUB 5	85,00
GARAGE SUB 6	42,00
TERRENO AGRICOLO	5.085,00

L'immobile è in condizioni discrete di conservazione e manutenzione.

2.3 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

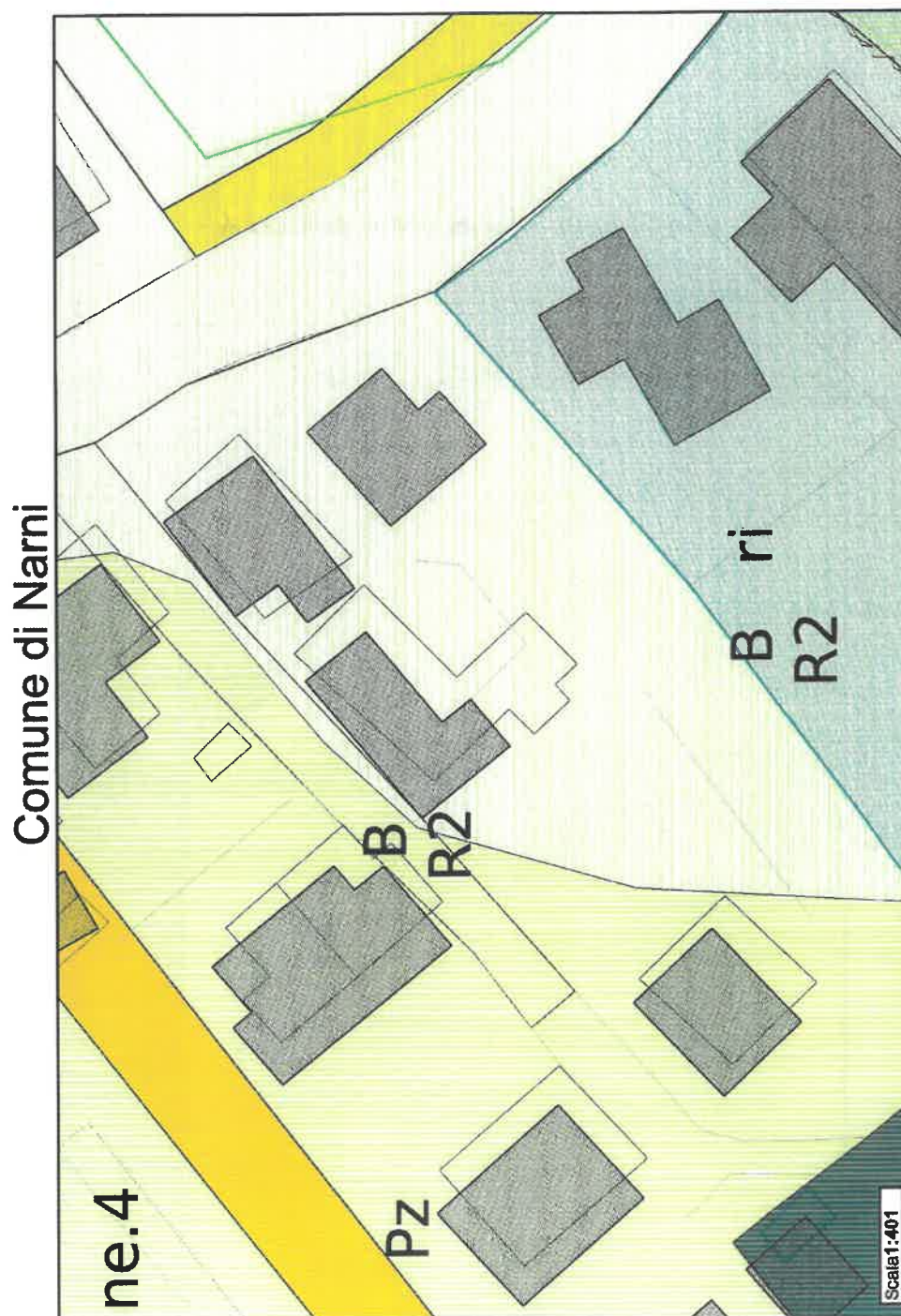
L'immobile ricade nella destinazione urbanistica di seguito individuata:

- ❖ SISTEMI E SUB SISTEMI R2 residenza;
- ❖ TIPI DI INTERVENTO ristrutturazione;
- ❖ ZONE OMOGENEE B zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A;
- ❖ CLASSIFICAZIONE ACUSTICA classe III;
- ❖ FABBRICATI 22816.

Il terreno ricade nella destinazione urbanistica di seguito individuata:

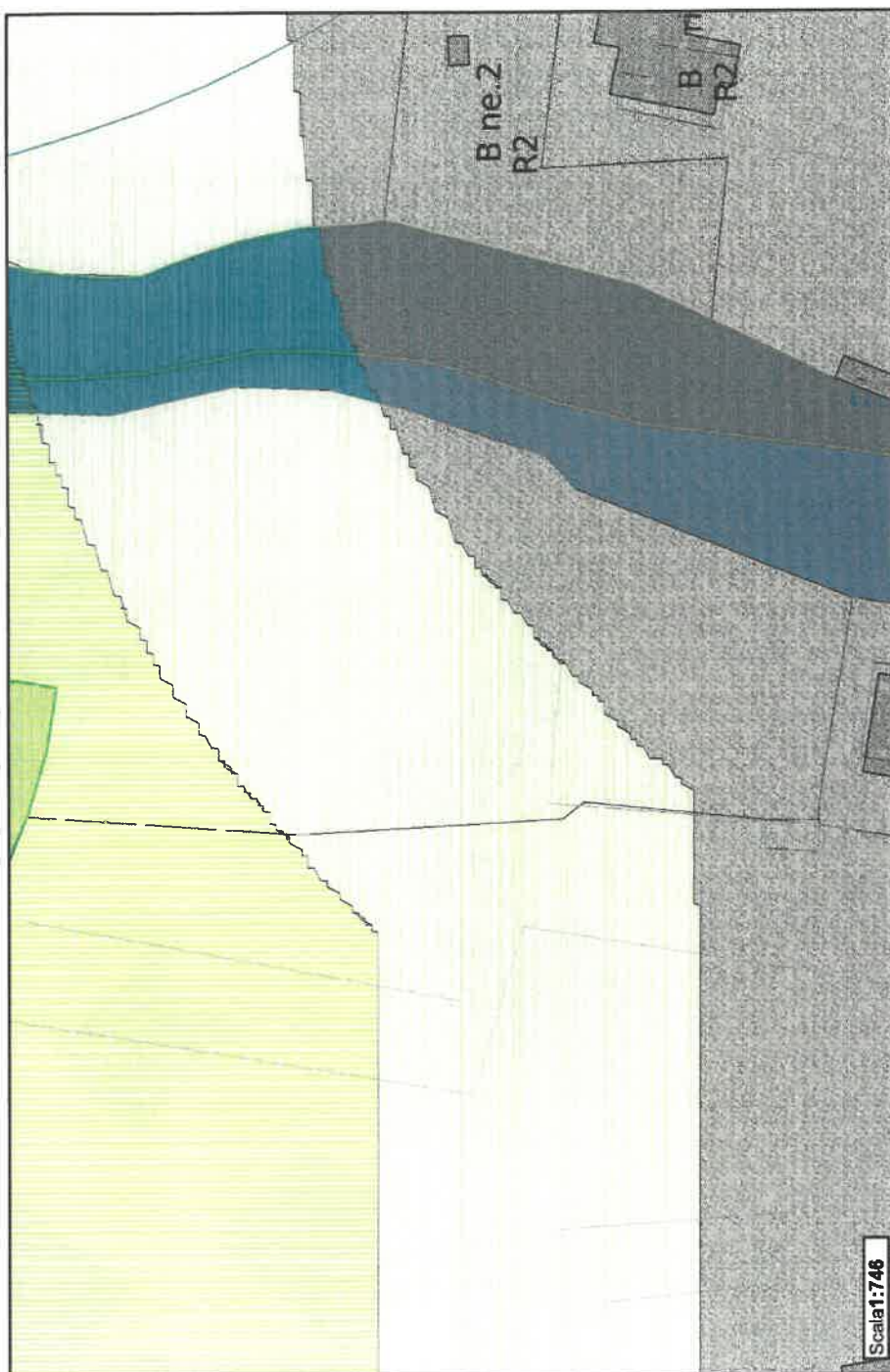
- ❖ SISTEMI E SUB SISTEMI V1.5 ambiente, riserva di naturalità – aree pedemontane della dorsale carbonatica;
- ❖ ZONE OMOGENEE E1 zone destinate ad usi agricoli di salvaguardia idrologica intensiva ad inedificabilità assoluta;
- ❖ CLASSIFICAZIONE ACUSTICA classe III.

Si allegano di seguito gli estratti di PRG.



ESTRATTO DI PRG FABBRICATO

Comune di Narni



ESTRATTO DI PRG TERRENO

In data 03.07.2026 alle ore 15.00 si è effettuato un sopralluogo presso il compendio immobiliare redigendo la documentazione fotografica che di seguito si allega.



FOTO N° 01



FOTO N° 02

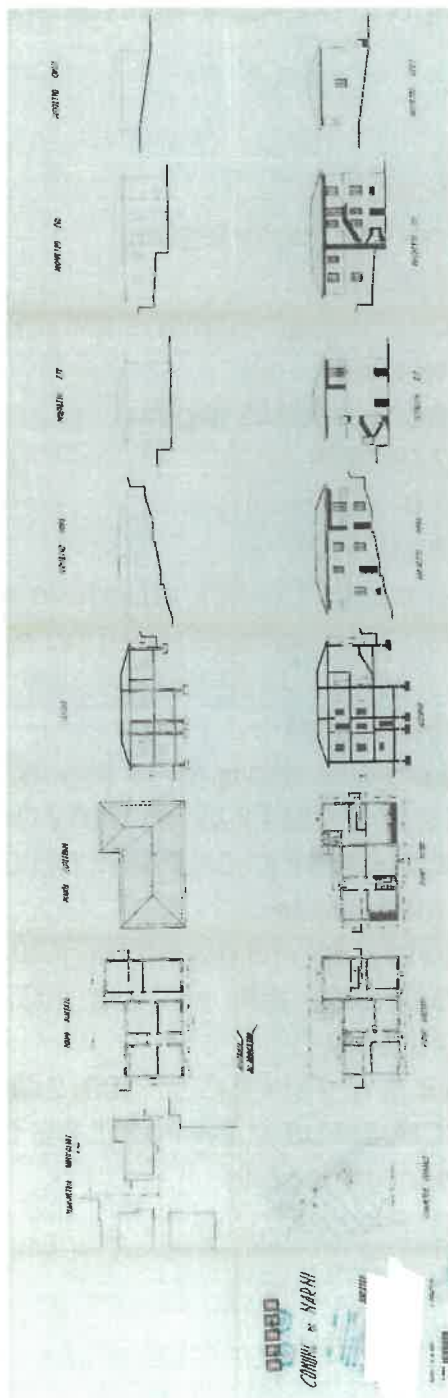


FOTO N° 03



FOTO N° 04

Dal sopralluogo si è constatato che rispetto alla planimetria depositata in Comune allegata al titolo edilizio rilasciato, nel sub 4 e nel sub 5 immobili ad uso residenziale vi sono delle difformità interne.



ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL TITOLO EDILIZIO

Tale incongruenza può comunque essere regolarizzata presso l'Amministrazione Comunale attuando la seguente procedura:

Comune di Terni

-CILA in sanatoria per un importo di circa € 4.000,00 di cui € 2.000,00 di sanzione;

Ufficio del Catasto

-Conforme.

PROPRIETA' AL VENTENNIO fabbricati

Come da visura storica si riporta quanto segue:

-Omissis dal 01.03.1986 al 19.09.2011;

-Omissis dal 19.09.2011 ad oggi per successione del sig. Omissis.

PROPRIETA' AL VENTENNIO terreno

Come da visura storica si riporta quanto segue:

-Omissis dal 15.05.1971 al 12.04.1979;

-Omissis dal 12.04.1979 al 27.01.1982;

-Omissis dal 27.01.1982 al 03.11.1992;

-Omissis dal 03.11.1992 atto del 03.11.1992 repertorio n. 66656 registrato a Terni in data 20.11.1992 volume 92 n. 2965 Notaio Omissis ad oggi.

ISPEZIONE IPOTECARIA per immobile

Come da ispezione ipotecaria si riporta quanto segue:

-Trascrizione del 12.09.2025 R.P. n° 7814 R.G. n° 10012 Omissis DOMANDA GIUDIZIALE – IMPUGNAZIONE DI RINUNCIA EREDITA' DA PARTE DEI CREDITORI.

ISPEZIONE IPOTECARIA per intestatario

Come da ispezione ipotecaria si riporta quanto segue:

-Trascrizione contro del 05.09.2025 R.P. n° 7642 R.G. n° 9808 Omissis SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE;

-Trascrizione del 12.09.2025 R.P. n° 7814 R.G. n° 10012 Omissis DOMANDA GIUDIZIALE – IMPUGNAZIONE DI RINUNCIA EREDITA' DA PARTE DEI CREDITORI.

Si allegano di seguito ispezioni ipotecarie



Direzione Provinciale di TERNI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 12/03/2026 Ora 12:22:48
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RNDMRC

Ispezione n. T83870 del 12/03/2026

Dati della richiesta

Immobile : Comune di NARNI (TR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 76 - Particella 113 - Subalterno 3
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 11/03/2026

Elenco immobili

Comune di NARNI (TR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0076 Particella 00113 Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 12/10/2012 - Registro Particolare 7814 Registro Generale 10195
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1398/9990 del 14/09/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 26/02/2015 - Registro Particolare 247 Registro Generale 1644
Pubblico ufficiale Repertorio 525/10915 del 20/02/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1489 del 04/10/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 26/02/2015 - Registro Particolare 248 Registro Generale 1645
Pubblico ufficiale Repertorio 526/10915 del 20/02/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1488 del 04/10/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del 12/09/2025 - Registro Particolare 7814 Registro Generale 10012
Pubblico ufficiale Repertorio 3723/2025 del 25/08/2025
DOMANDA GIUDIZIALE - IMPUGNAZIONE DI RINUNZIA EREDITA' DA PARTE DEI CREDITORI
Nota disponibile in formato elettronico

STUDIO TECNICO GEOM. MARCO RONDINELLI

ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TERNI N°828
VIA G.C. BECCARIA 27 - 05100 TERNI (TR) - TEL. STUDIO 0744.58991 - CELL. 335.8124576
PARTITA IVA 00657440558 - CODICE FISCALE: RNDMRC71D18L117U
E-mail: geom.marco.rondinelli@gmail.com - PEC: marco.rondinelli@geopec.it



Direzione Provinciale di TERNI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 12/03/2026 Ora 12:22:48
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RNDMRC

Ispezione n. T83870 del 12/03/2026

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RNDMRC

Ispezione n. T84422 del 12/03/2026

Dati della richiesta

Immobile : Comune di NARNI (TR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 76 - Particella 113 - Subalterno 4
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 11/03/2026

Elenco immobili

Comune di NARNI (TR) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0076 Particella 00113 Subalterno 0004

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 23/01/2003 - Registro Particolare 152 Registro Generale 916
Pubblico ufficiale Repertorio 38145 del 21/01/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 377 del 06/04/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/03/2018.
Cancellazione totale eseguita in data 23/04/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2. TRASCRIZIONE del 12/10/2012 - Registro Particolare 7814 Registro Generale 10195
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1398/9990 del 14/09/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 26/02/2015 - Registro Particolare 247 Registro Generale 1644
Pubblico ufficiale Repertorio 525/10915 del 20/02/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1489 del 04/10/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 26/02/2015 - Registro Particolare 248 Registro Generale 1645



Direzione Provinciale di TERNI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 12/03/2026 Ora 12:24:49
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RNDMRC

Ispezione n. T84422 del 12/03/2026

Pubblico ufficio: Registro 526/10915 del 20/02/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1488 del 04/10/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE del 12/03/2026 - Registro Particolare 7814 Registro Generale 10012

Pubblico ufficiale: Registro 3723/2025 del 25/08/2025

DOMANDA GIUDIZIALE - IMPUGNAZIONE DI RINUNZIA EREDITA' DA PARTE DEI CREDITORI

Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di TERNI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/03/2026 Ora 12:26:01
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RNDMRC

Ispezione n. T84817 del 12/03/2026

Dati della richiesta

Immobile : Comune di NARNI (TR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 76 - Particella 113 - Subalterno 5
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 11/03/2026

Elenco immobili

Comune di NARNI (TR) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0076 Particella 00113 Subalterno 0005

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 23/01/2003 - Registro Particolare 152 Registro Generale 916
Pubblico ufficiale F Repertorio 38145 del 21/01/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 377 del 06/04/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/03/2018.
Cancellazione totale eseguita in data 23/04/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2. TRASCRIZIONE del 12/10/2012 - Registro Particolare 7814 Registro Generale 10195
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1398/9990 del 14/09/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 26/02/2015 - Registro Particolare 247 Registro Generale 1644
Pubblico ufficiale Repertorio 525/10915 del 20/02/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1489 del 04/10/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 26/02/2015 - Registro Particolare 248 Registro Generale 1645



Direzione Provinciale di TERNI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 12/03/2026 Ora 12:26:01
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RNDMRC

Ispezione n. T84817 del 12/03/2026

Pubblico ufficiale F corio 526/10915 del 20/02/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1488 del 04/10/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE del 12/09/2025 - Registro Particolare 7814 Registro Generale 10012

Pubblico ufficiale o 3723/2025 del 25/08/2025

DOMANDA GIUDIZIALE - IMPUGNAZIONE DI RINUNZIA EREDITA' DA PARTE DEI CREDITORI

Nota disponibile in formato elettronico

STUDIO TECNICO GEOM. MARCO RONDINELLI

ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TERNI N°828
VIA G.C. BECCARIA 27 - 05100 TERNI (TR) - TEL. STUDIO 0744.58991 - CELL. 335.8124576
PARTITA IVA 00657440558 - CODICE FISCALE: RNDMRC71D18L117U
E-mail: geom.marco.rondinelli@gmail.com – PEC: marco.rondinelli@geopec.it



Direzione Provinciale di TERNI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 12/03/2026 Ora 12:27:56
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RNDMRC

Ispezione n. T85482 del 12/03/2026

Dati della richiesta

Immobile : Comune di NARNI (TR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 76 - Particella 113 - Subalterno 6
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 11/03/2026

Elenco immobili

Comune di NARNI (TR) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0076 Particella 00113 Subalterno 0006

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 12/10/2012 - Registro Particolare 7814 Registro Generale 10195
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1398/9990 del 14/09/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 26/02/2015 - Registro Particolare 247 Registro Generale 1644
Pubblico ufficiale Repertorio 525/10915 del 20/02/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 17 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1489 del 04/10/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 26/02/2015 - Registro Particolare 248 Registro Generale 1645
Pubblico ufficiale Repertorio 526/10915 del 20/02/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 17 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1488 del 04/10/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del 12/09/2025 - Registro Particolare 7814 Registro Generale 10012
Pubblico ufficiale Repertorio 3723/2025 del 25/08/2025
DOMANDA GIUDIZIALE - IMPUGNAZIONE DI RINUNZIA EREDITA' DA PARTE DEI CREDITORI
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di TERNI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 12/03/2026 Ora 12:27:56
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RNDMRC

Ispezione n. T85482 del 12/03/2026



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di TERNI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/03/2026 Ora 12:29:05
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente RNDMRC

Ispezione n. T85754 del 12/03/2026

Dati della richiesta

Immobile : Comune di NARNI (TR)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 75 - Particella 286
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1988 al 11/03/2026

Elenco immobili

Comune di NARNI (TR) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0075 Particella 00286 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 24/11/1992 - Registro Particolare 7302 Registro Generale 9949
Pubblico ufficiale - Registro 66654 del 03/11/1992
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Nota disponibile in formato immagine
Immobili attuali
2. TRASCRIZIONE del 24/11/1992 - Registro Particolare 7303 Registro Generale 9950
Pubblico ufficiale - Registro 66656 del 03/11/1992
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA -
Nota disponibile in formato immagine
Immobili attuali

ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente RNDMRC

Ispezione n. T90679 del 12/03/2026

Dati della richiesta

Cognome:
Nome:
Luogo di Nascita: TERNI(TR)
Data di Nascita:
Tipo di formalità: tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/06/1988 al	11/03/2026
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1974 al	31/05/1988

Elenco omonimi

1. ?
Luogo di nascita
Data di nascita
Codice fiscale

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/11/1992 - Registro Particolare 7303 Registro Generale 9950
Pubblico ufficiale > 66656 del 03/11/1992
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in NARNI(TR)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/11/1992 - Registro Particolare 7304 Registro Generale 9951
Pubblico ufficiale > 66656 del 03/11/1992
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in NARNI(TR)
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/10/2012 - Registro Particolare 7814 Registro Generale 10195

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente RNDMRC

Ispezione n. T90679 del 12/03/2026

Pubblico ufficiale o 1398/9990 del 14/09/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in NARNI(TR)
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 26/02/2015 - Registro Particolare 248 Registro Generale 1645
Pubblico ufficiale artorio 526/10915 del 20/02/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Immobili siti in NARNI(TR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1488 del 04/10/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/09/2025 - Registro Particolare 7642 Registro Generale 9808
Pubblico ufficiale rio 16 del 07/06/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/09/2025 - Registro Particolare 7814 Registro Generale 10012
Pubblico ufficiale ' 3723/2025 del 25/08/2025
DOMANDA GIUDIZIALE - IMPUGNATIONE DELL'EREDITA' DA PARTE DEI CREDITORI
Immobili siti in NARNI(TR)
Nota disponibile in formato elettronico

ISPEZIONE IPOTECARIA PER INTESTATARIO

3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

3.1 PREMESSA GENERALE

L'analisi del mercato immobiliare della zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili (compatibili) il cui prezzo possa essere confrontato con il compendio immobiliare in oggetto per determinarne il più probabile valore di stima, ha presentato alcune difficoltà; fondamentalmente queste problematiche nascono dal fatto che attualmente ci troviamo in una crisi del mercato immobiliare dovuta a vari fattori esterni. Pertanto si è cercato di acquisire fonti che comunque potessero essere compatibili con il bene in esame.

3.2 ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto, in qualità di fonti indirette, le informazioni e i dati ricavati dalla Camera di Commercio e dall'Agenzia delle Entrate; queste sono state le uniche informazioni indirette prese in considerazione per i seguenti motivi:

1. la tipologia a cui fa riferimento il mercato immobiliare in oggetto;
2. la difficoltà di recuperare ulteriori informazioni attendibili, che potessero essere confrontabili sui siti delle altre fonti indirette.

Le fonti analizzate sono state:

- BORSINO IMMOBILIARE CAMERA DI COMMERCIO;
- QUOTAZIONI AGENZIA DELLE ENTRATE.

3.3 ANALISI DELLE FONTI DIRETTE

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati dalle agenzie-osservatori immobiliari con relativi siti internet specializzati, che analizzano il mercato immobiliare locale.

4. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

4.1 PREMESSA METODOLOGICA

Prima di entrare nel merito della valutazione dell'immobile in oggetto è opportuno fare delle obiettive considerazioni circa il metodo di stima da adottare.

Si ritiene che, per il mercato immobiliare attualmente poco dinamico e per le incertezze e incognite dell'attuale politica sugli immobili, il "metodo comparativo", sia il più attendibile per pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile.

Pertanto, per determinare il valore commerciale dell'edificio de qui bus, si procederà con il "metodo comparativo", prendendo come parametro tecnico/estimativo il "metro quadrato ottenuto dalla superficie commerciale", assumendo il prezzo unitario medio derivante da:

- borsino immobiliare Camera di Commercio;
- quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

58

LISTINO IMMOBILIARE 1° Trimestre 2026

NARNI		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.100	1.300	750	900	450	550
	Semiperiferia	1.400	1.900	950	1.100	700	800	300	400
	Periferia	-	-	-	-	-	-	-	-
	Zona agricola	1.300	1.850	900	1.000	600	800	400	500
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	800				1.250			
	Semiperiferia	1.000				1.400			
	Periferia	-				-			
UFFICI	Centro storico	650				950			
	Semiperiferia	700				1.100			
	Periferia	-				-			
CAPANNONI	Artigianale Industriale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
		500	700	400	500	250	350		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		35 /m²				90 /m²			
TERRENI AGRICOLI		3.000 /Ha				35.000 /Ha			

STUDIO TECNICO GEOM. MARCO RONDINELLI

ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TERNI N°828
VIA G.C. BECCARIA 27 - 05100 TERNI (TR) - TEL. STUDIO 0744.58991 - CELL. 335.8124576
PARTITA IVA 00657440558 - CODICE FISCALE: RNDMRC71D18L117U
E-mail: geom.marco.rondinelli@gmail.com - PEC: marco.rondinelli@geopec.it

LISTINO IMMOBILIARE CAMERA DI COMMERCIO

09/06/26, 11:34

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: NARNI

Fascia/zona: Suburbana/PERIFERIA-FRAZ.SCALO-S.LUCIA-CIGLIANO-LA SCOGLIARA-Z.I. MARATONA-Z.I.FLAMINIA-PONTE S.LORENZO

Codice di zona: E11

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L	4,2	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	850	L	3,5	5,5	L
Box	NORMALE	550	900	L	4	5,5	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1100	L	3,7	5,5	L

<https://www.1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

1/1

LISTINO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

STUDIO TECNICO GEOM. MARCO RONDINELLI

ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TERNI N°828
VIA G.C. BECCARIA 27 - 05100 TERNI (TR) - TEL. STUDIO 0744.58991 - CELL. 335.8124576
PARTITA IVA 00657440558 - CODICE FISCALE: RNDMRC71D18L117U
E-mail: geom.marco.rondinelli@gmail.com - PEC: marco.rondinelli@geopec.it

4.2 VALORE DELL'IMMOBILE

Alla luce dell'indagine di mercato, realizzata come descritto al punto (4.1) della presente relazione e volta ad individuare valori recenti e riferiti al parametro "metro quadrato ottenuto dalla superficie commerciale", si mette in evidenza quanto segue:

- per il Comune di Narni (TR), l'andamento del mercato immobiliare ha registrato un livello dei prezzi pressoché stabile;
- in questo contesto, il mercato immobiliare locale per le compravendite ha dato l'impressione di mantenersi su un percorso di graduale seppur lenta ripresa, allineato al quadro nazionale.

In tale ambito, a livello locale e nel breve/medio periodo, si può ipotizzare che non si registreranno, rispetto all'attuale andamento del mercato, rilevanti variazioni dei prezzi.

Alla luce di tutto ciò si è ritenuto opportuno adottare il "criterio di stima a valore di mercato con procedimento comparativo". Il procedimento basandosi sul parametro del metro quadrato decurtato per la vetustà, necessita dell'acquisizione di una scala di valori per beni simili a quello da stimare, dalla quale poi estrapolare quello più adatto da attribuire al bene oggetto di stima; per la determinazione del Valore Unitario, ci si è basati sui dati della Camera di Commercio.

Tali valori di tipo aspecifico, andranno normalizzati applicando fattori di correzione, ovvero coefficienti di differenziazione, in base alle peculiarità presentate dal bene stesso oggetto di stima.

4.3 GIUDIZIO DI STIMA

Dall'analisi di una serie di fattori intrinseci ed estrinseci, che possono modificare il valore finale del bene stesso e proprio individuando tutte le specifiche peculiarità dell'immobile sarà possibile giungere ad un giudizio finale di stima, il più aderente possibile alla realtà del mercato in quel preciso momento.

Alla luce di quanto esposto in precedenza e in considerazione:

- del segmento di mercato immobiliare di cui l'immobile fa parte;
- delle quotazioni anche non ufficiali del mercato immobiliare locale;
- delle dimensioni e peculiarità dell'immobile oggetto di stima;
- delle previsioni del mercato immobiliare per il prossimo medio periodo;
- degli adattamenti effettuati, per tenere conto delle peculiarità del bene in oggetto.

Si ritiene equo attribuire come costo al metro quadrato il valore medio pari ad €/mq.

600,00 per gli immobili ad uso residenziale, il valore medio pari ad €/mq. 400,00 per l'immobile ad uso garage ed €/mq. 1,70 per il terreno agricolo.

È da sottolineare pertanto, che il valore del compendio immobiliare oggetto di stima, determinato con le modalità e criteri sopra esposti, non dovrebbe risentire nel medio periodo, di rilevanti variazioni al ribasso, a meno di imprevedibili al momento, variabili negative a livello socio-economico, a carattere nazionale e/o internazionale, di cui il mercato immobiliare potrebbe essere oggetto, nel prossimo futuro e che ne potrebbero condizionare l'andamento sia della domanda che dei valori.

4.3.1 VALORE DI STIMA DEFINITIVO AL MQ DELL'IMMOBILE

Agenzia delle Entrate	VALORE UNITARIO - €/mq
VALORE DI STIMA DEFINITIVO (Abitazione sub 3)	600,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO (Abitazione sub 4)	600,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO (Abitazione sub 5)	600,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO (Garage sub 6)	400,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO (Terreno)	1,70

In conclusione il valore complessivo del compendio immobiliare è di seguito riportato:

4.3.2 VALORE DI STIMA DEFINITIVO DELL'INTERO IMMOBILE

VALORE IMMOBILI

DESTINAZIONE	SUP. COPERTA (MQ)-(MC)	VALORE
ABITAZIONE SUB 3	94,00 x €/mq 600,00	€ 56.400,00
ABITAZIONE SUB 4	115,00 x €/mq 600,00	€ 69.000,00
ABITAZIONE SUB 5	85,00 x €/mq 600,00	€ 51.000,00
GARAGE SUB 6	42,00 X €/mq. 400,00	€ 16.800,00
TERRENO	5085,00 X €/mq. 1,70 quota 3/6	€ 4.322,25
VALORE COMPLESSIVO		€ 197.522,25

5. CONCLUSIONI

La presente perizia di stima è stata redatta al fine di definire il valore di mercato, del bene in oggetto, seguendo criteri di massima obiettività.

Il Regolamento **575/2013/UE** definisce all'art. 4, comma 1, punto 76 il "**valore di mercato**" come:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO	€ 197.522,25
RIDUZIONE DEL VALORE del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi	€ 29.628,34
SPESE TECNICHE di regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale	€ 4.000,00

VALORE DELL'IMMOBILE	€ 163.893,91
-----------------------------	---------------------

Con quanto fin qui esposto, si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico professionale conferito, con la massima obiettività nell'analisi effettuata.

In fede.

Terni lì 07/07/2026

Il tecnico incaricato
geom. Marco Rondinelli



