Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

OMISSIS

Contro:

OMISSIS - OMISSIS
OMISSIS - OMISSIS

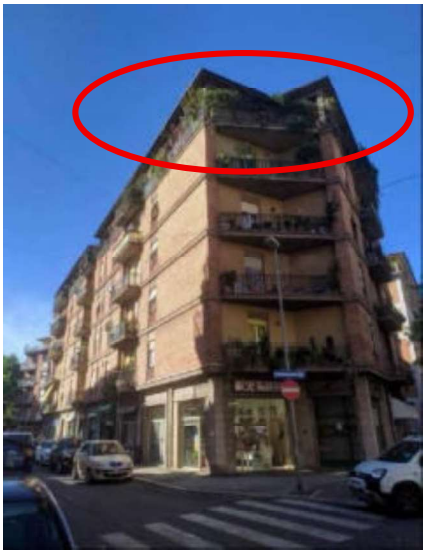
N° Gen. Rep. **86/2025**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07.10.2026 ore 10:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 001 – TERNI (TR)

Abitazione, cantine di pertinenza e garage





Custode Giudiziario: **Avv. Giancarlo Ferrami**

Esperto alla stima: **Arch. Roberto Porchetti**
Codice fiscale: PRCRRT69C06L117M
Studio: Strada di Fontana di Polo n° 1/M - 05100 Terni
Telefono: 338 7178893
Email: roberto.porchetti@gmail.com
Pec: roberto.porchetti@archiworldpec.it

PREMESSA

Natura del compendio

Il compendio è costituito dal bene principale identificato con l'immobile ad uso residenziale e relative cantine di pertinenza, corredato di autorimessa, ubicati nel Comune di Terni, viale Cesare Battisti n° 122 (zona Cardeto) e censiti al NCUF al Foglio 105, rispettivamente Particelle 39 e 47.

I beni sono parte di un edificio a torre destinato ad uso residenziale nei piani elevati e commerciale al piano terreno, corredato di piano seminterrato destinato all'uso di cantine e garage.

Il fabbricato, di cui il compendio oggetto di stima è parte, è accessibile tramite la viabilità principale adiacente identificata con viale Cesare Battisti, da cui si dirama quella secondaria che ospita gli accessi sia carrabile che pedonale, oltre ad aree destinate alla sosta pubblica, risultando quindi direttamente collegato al transito locale.

L'edificio in cui il bene è posto, è parte dell'edificazione principale della zona risalente agli anni '60 dello scorso secolo ed identificata con il suo sviluppo moderno, in seguito saturato intorno all'anno 2010; l'intera area è caratterizzata dalla presenza, oltre che dalle residenze, da attività commerciali, di servizio e da apprezzabili aree verdi tra le quali il "parco Cardeto", anche dotato di servizi ed impianti sportivi, mostrando nel complesso una buona qualità insediativa, in ragione della presenza di un contesto antropico non eccessivamente congestionato e rispettoso di quello naturale.

PERIZIA

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Cesare Battisti n° 122 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione, cantine di pertinenza e garage

Corpo: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS

foglio 105, particella 306, subalterno 39
indirizzo Viale Cesare Battisti n° 122
scala A
interno 14-15
piano 5
comune Terni
categoria A/2
classe 2
consistenza 9 vani
superficie 162 mq
rendita € 836,66

Corpo: B1 – Garage

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS

foglio 105, particella 306, subalterno 47
indirizzo Viale Cesare Battisti n° 122
piano S1
comune Terni
categoria C/6
classe 7
consistenza 26 mq
superficie 26 mq
rendita € 77,88

2. Stato di possesso

Bene: Viale Cesare Battisti n° 122 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione, cantine di pertinenza e garage

Corpo: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B1 - Garage
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Cesare Battisti n° 122 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione, cantine di pertinenza e garage

Corpo: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B1 - Garage
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Cesare Battisti n° 122 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione, cantine di pertinenza e garage

Corpo: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza

Creditori Iscritti:

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

Corpo: B1 - Garage

Creditori Iscritti:

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Viale Cesare Battisti n° 122 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione, cantine di pertinenza e garage

Corpo: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza
Comproprietari: **OMISSIS - OMISSIS**

Corpo: B1 - Garage
Comproprietari: **OMISSIS - OMISSIS**

6. Misure Penali

Beni: Viale Cesare Battisti n° 122 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione, cantine di pertinenza e garage

Corpo: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza
Misure Penali: NO

Corpo: B1 - Garage
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Cesare Battisti n° 122 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione, cantine di pertinenza e garage

Corpo: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B1 - Garage
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Cesare Battisti n° 122 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione, cantine di pertinenza e garage

Valore complessivo intero: € 123.521,68

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Beni in **Terni (TR)**
Viale Cesare Battisti n° 122

Lotto: 001 - Abitazione, cantine di pertinenza e garage

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IN ATTI DELLA PROCEDURA

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Cesare Battisti n° 122

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **OMISSIS**
Residenza: Terni, viale Cesare Battisti n° 122
Stato Civile: Coniugata con **OMISSIS**
Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Comproprietari: **OMISSIS**

1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **OMISSIS**
Residenza: Terni, viale Cesare Battisti n° 122
Stato Civile: Coniugato con **OMISSIS**
Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni
Comproprietari: **OMISSIS**

Identificazione al catasto Fabbricati

Intestazione: **OMISSIS - OMISSIS**
foglio 105, particella 306, subalterno 39
indirizzo Viale Cesare Battisti n° 122
scala A
interno 14-15
piano 5
comune Terni
categoria A/2
classe 2

consistenza 9 vani
superficie 162 mq
rendita € 836,66

Derivante da

Atto del 20/04/2001
Pubblico ufficiale **OMISSIS**
Sede TERNI (TR)
Repertorio n. 35303
COMPRAVENDITA
Trascrizione n. 2507.1/2001
Reparto PI di TERNI
In atti dal 11/05/2001

Confini

Altra U.I.U./Vano scala comune/Affaccio su viale Cesare Battisti e via Gabelli

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità
Opere interne

Regolarizzabili mediante
Variazione catastale a seguito istanza in accertamento di conformità

Descrizione delle opere da sanare
Diversa distribuzione interna.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

NOTE: Si rimanda al paragrafo "**DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI**"

Identificativo corpo: B1 - Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Cesare Battisti n° 122

1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **OMISSIS**
Residenza: Terni, viale Cesare Battisti n° 122
Stato Civile: Coniugata con **OMISSIS**
Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Comproprietari: **OMISSIS**

1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **OMISSIS**
Residenza: Terni, viale Cesare Battisti n° 122
Stato Civile: Coniugato con **OMISSIS**
Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni
Comproprietari: **OMISSIS**

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione: **OMISSIS - OMISSIS**
foglio 105, particella 306, subalterno 47
indirizzo Viale Cesare Battisti n° 122
piano S1
comune Terni
categoria C/6
classe 7
consistenza 26 mq
superficie 26 mq
rendita € 77,88

Derivante da

Atto del 20/04/2001
Pubblico ufficiale **OMISSIS**
Sede TERNI (TR)
Repertorio n. 35303
COMPRAVENDITA
Trascrizione n. 2507.1/2001
Reparto PI di TERNI
in atti dal 11/05/2001

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Oneri di regolarizzazione catastale

Importo variazione catastale per tutti i corpi: € 704,40

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il compendio in esame è collocato nel Comune di Terni (TR), in area semicentrale, ben collegato al centro città tramite la viabilità urbana rappresentata da viale Cesare Battisti, in cui il bene in esame è posto, ed alle zone urbane circostanti tramite via Eroi dell'Aria, di accesso al nucleo urbano via del Rivo-Gabelletta, alla SS675 (Raccordo Terni-Orte di collegamento con l'Autostrada A1) ed alla Superstrada E45/SS3bis (di collegamento Terni-Perugia-Cesena), oltre che all'arteria via Lessini-strada di Maratta, posta a servizio della zona industriale e produttiva e di connessione con il limitrofo Comune di Narni.

L'area urbana è caratterizzata dalla presenza di complessi a vocazione prevalentemente residenziale e commerciale, comunque corredati dei servizi principali alla persona e comodamente servita, come detto, dalla viabilità principale di collegamento presente in loco, potendo quindi agevolmente fruire di quanto presente nel bacino territoriale in cui è inserita.

Le attività direttamente afferenti al nucleo abitato, poste peraltro in prossimità dello stesso, sono costituite dalla presenza di bar, ristorazione, commercio al dettaglio, supermercato, farmacia, etc., mentre le strutture commerciali, direzionali e di servizio in genere, anche di maggiori dimensioni ed importanza, sono collocate nell'ambito del territorio comunale ed extra comunale, agevolmente raggiungibile.

La zona in esame è caratterizzata dalla presenza di fabbricati mediamente di buon livello estetico e di conservazione, con consistenza e finiture di buona qualità, di tipologia plurifamiliare ed altezza compresa tra due e sette piani fuori terra, appartenenti prevalentemente al tessuto urbano realizzato a partire dagli anni '60 dello scorso secolo e saturato intorno all'anno 2010; la stessa è inoltre caratterizzata da una densità abitativa medio-alta con contenuta sofferenza di aree di sosta e buona capacità di deflusso dei veicoli, risultando quindi interessata da una discreta ma gestibile congestione urbana e rumorosità.

L'area è inoltre corredata dalla presenza dell'esteso giardino pubblico di "Cardeto", anche dotato di servizi ed impianti sportivi, oltre che da quello più modesto ed apprezzabile di Piazza Cuoco, configurandosi come un riuscito tentativo di rispettosa convivenza tra la il processo di urbanizzazione della città e la conservazione dell'ambiente naturale, risultando quindi, anche grazie alla presenza dei servizi offerti ed alla vicinanza al centro cittadino, particolarmente apprezzata.

Il quartiere descritto si configura pertanto sostanzialmente non destinato alla sola funzione residenziale e parzialmente autonomo rispetto al restante territorio comunale, in quanto dotato delle principali attività commerciali e di servizio, che integrano quelle di maggiore dimensione ed importanza localizzate nei vari settori della città allo scopo destinati, garantendo conseguentemente una buona qualità dell'abitare, anche in ragione del tessuto urbano collocato nell'ambito di un piacevole contesto antropico ed ambientale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali, Scuole, Bar/Pasticceria, Ristorazione, Servizi alla persona, Uffici, Servizio postale, Farmacia, Giardini pubblici/Impianti sportivi, Ristorazione da asporto, Alimentari
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali
Importanti centri limitrofi: Comuni: San Germini, Narni, Amelia, Spoleto, Orte, Rieti.
Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.
Attrazioni storiche: Anfiteatro romano, Sito archeologico di Carsulae, Cattedrali.
Principali collegamenti pubblici: Fermata BUS mt 200, Stazione FFS - BUS Urbani/Extraurbani mt 2.000

3. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Viale Cesare Battisti n° 122

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B1 - Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Viale Cesare Battisti n° 122

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note:

Alla data del sopralluogo nell'abitazione risultano residenti:

OMISSIS - proprietario, debitore esecutato

OMISSIS - proprietario, debitore esecutato

OMISSIS - figlio

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:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS - OMISSIS
Derivante da: Decreto ingiuntivo
Importo ipoteca: € 57.000,00
Importo capitale: € 37.765,44
A rogito di Tribunale di Terni
In data 28/12/2016 ai nn. 1269/2016
Registrato a Terni
Trascritto a Terni in data 09/01/2017 ai nn. 191/18

Ipoteca giudiziale attiva a favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS
Derivante da: Decreto ingiuntivo
Importo ipoteca: € 15.813,80
Importo capitale: € 13.178,16
A rogito di Tribunale di Terni
In data 08/06/2017 ai nn. 1095/2017
Registrato a Terni
Trascritto a Terni in data 11/12/2017 ai nn. 12350/1623

Ipoteca giudiziale attiva a favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS
Derivante da: Decreto ingiuntivo
Importo ipoteca: € 320.000,00
Importo capitale: € 246.436,87
A rogito di Tribunale di Terni
In data 19/02/2019 ai nn. 200/2019
Registrato a Terni
Trascritto a Terni in data 01/04/2019 ai nn. 3188/350

Dati precedenti relativi ai corpi:

A1 - Abitazione e cantine di pertinenza
B1 - Garage

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS
Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili
A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Terni
in data 27/06/2025
ai nn. 1815
Registrato a Terni
Trascritto a Terni in data 28/07/2025 ai nn. 8537/6705

Dati precedenti relativi ai corpi:

A1 - Abitazione e cantine di pertinenza
B1 - Garage

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

Gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.673,95

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 7.879,36 di cui:

€ 5.976,00 Incremento di costi in carico ai singoli condomini, per spese in variazione agli interventi previsti con Superbonus 110%, come da delibera di assemblea del 24.02.2026

€ 330,00 Manutenzione frontalini dei balconi secondo precedente delibera, come richiamata nel verbale di assemblea del 24.02.2026

€ 1.573,36 Sostituzione cavi ascensore, come da delibera di assemblea del 24.02.2026.

Si rimanda al paragrafo "**GESTIONE CONDOMINIALE**"

Millesimi di proprietà: 49.80

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla

Accessibilità

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Prestazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli

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

Avvertenze

Avvertenze ulteriori: Nulla

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS (Usufrutto)
OMISSIS
Dall'impianto al **06/05/1985**
Derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987

Titolare/Proprietario:

OMISSIS
Dal **06/05/1985** al **05/05/1999**
In forza di Cessione Usufrutto
A rogito di Notaio **OMISSIS**
In data 06/05/1985
Ai nn. 41156
Registrato a Narni, in data 15/05/1985, ai nn. 1834
Trascritto a Terni, in data 17/03/2001, ai nn. 1620.1/1986

Titolare/Proprietario:

OMISSIS
Dal **05/05/1999** al **20/04/2001**
In forza di decreto di trasferimento immobili
A rogito di **TRIBUNALE DI TERNI**
In data 05/05/1999, ai nn. 541
Registrato a Narni
Trascritto a Terni, in data 22/03/2000, ai nn. 3477.1/1999

Titolare/Proprietario:

OMISSIS
OMISSIS
Dal **20/04/2001** ad oggi (attuali proprietari)
In forza di atto di compravendita
A rogito di Notaio **OMISSIS**
In data 20/04/2001, ai nn. 35303
Registrato a Terni, ai nn. 1308
Trascritto a Terni, in data 11/05/2001, ai nn. 2507.1/2001

Dati precedenti relativi ai corpi: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza

Titolare/Proprietario:

OMISSIS
OMISSIS
Dall'impianto al **06/06/1985**
Derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987

Titolare/Proprietario:

OMISSIS
Dal **06/06/1985** al **11/03/1986**
In forza di Usufrutto
A rogito di Notaio **OMISSIS**
In data 06/06/1985, ai nn. 41156
Registrato a Narni, in data 15/05/1986, ai nn. 1834
Trascritto a Terni, in data 24/09/1987, ai nn. 1620/1986

Titolare/Proprietario:

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
Dal **11/03/1986** al **05/05/1999**
In forza di /
A rogito di Notaio **OMISSIS**
In data 11/03/1986, ai nn. 26518
Registrato a Terni, in data 01/04/1986, ai nn. 498
Trascritto a Terni, in data 24/09/1987

Titolare/Proprietario:

OMISSIS
Dal **05/05/1999** al **20/04/2001**
In forza di decreto di trasferimento immobili
A rogito di **TRIBUNALE DI TERNI**
In data 05/05/1999, ai nn. 541
Registrato a Terni
Trascritto a Terni, in data 22/03/2000, ai nn. 3477.1/1999

Titolare/Proprietario:

OMISSIS
OMISSIS
Dal **20/04/2001** ad oggi (attuali proprietari)
In forza di atto di compravendita
A rogito di Notaio **OMISSIS**
In data 20/04/2001, ai nn. 35303
Registrato a Terni
Trascritto a Terni, in data 11/05/2001, ai nn. 2507.1/2001

Dati precedenti relativi ai corpi: B1 – Garage

7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 160/1963
Intestazione: **OMISSIS**
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Realizzazione fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 14/05/1963 al n. di prot. 9606

Abitabilità/agibilità:
Rilasciata in data 02/12/1964 al n. di prot. 32166

Numero pratica: 134482
Intestazione: **OMISSIS** (Amministratore condominio viale Cesare Battisti n° 122)
Tipo pratica: Segnalazione Certificata Inizio Attività in accertamento di conformità
Per lavori: Sanatoria per difformità rispetto ai titoli edili rilasciati
Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 16/02/2021 al n. di prot. 24545

Numero pratica: 141941
Intestazione: **OMISSIS** (Amministratore condominio viale Cesare Battisti n° 122)
Tipo pratica: CILAS (Superbonus 110%)
Per lavori: Efficientamento energetico e Manutenzione Straordinaria
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 18/06/2022 al n. di prot. 97220

Numero pratica: 148008
Intestazione: **OMISSIS** (Amministratore condominio viale Cesare Battisti n° 122)
Tipo pratica: Segnalazione Certificata Inizio Attività
Per lavori: Efficientamento energetico e Manutenzione Straordinaria
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 11/05/2023 al n. di prot. 76749
NOTE: Variante a CILAS prot. 97220 del 18.06.2022

Dati precedenti relativi ai corpi:

A1 - Abitazione e cantine di pertinenza
B1 - Garage

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Abitazione di tipo civile [A2]: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Realizzazione Opere interne

Regolarizzabili mediante:
Comunicazione inizio Lavori Asseverata in accertamento di conformità

Descrizione delle opere da sanare:
Diversa distribuzione interna

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A1 - Abitazione e cantine di pertinenza

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]: B1 - Garage

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B1 - Garage

Costi e oneri per eliminazione difformità

Oneri Totali: **€ 7.860,00**

NOTE: Si rimanda al paragrafo "**DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI**"

7.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	[Bb(8.7)a] Nuclei di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda al paragrafo "**URBANISTICA**"
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:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi:

A1 - Abitazione e cantine di pertinenza
B1 - Garage

Note sulla conformità:

Nessuna.

DESCRIZIONE DEI BENI - A1

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto **A1**

Abitazione e cantine di pertinenza

Il bene oggetto di stima, identificato con l'unità immobiliare ad uso residenziale e annesse cantine, distinto al NCUF al Foglio 105, Particella 39, ubicato in viale Cesare Battisti n° 122, piano 5° (attico), è parte del fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale e commerciale sito nel Comune di Terni, zona Cardeto, edificato a partire dall'anno 1963, come attestato dai titoli edilizi abilitativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale.

L'immobile in esame è posto in una costruzione con tipologia a torre strutturata su sei livelli fuori terra ed uno seminterrato, serviti da corpi scala comuni con ingressi ubicati nella traversa interna della viabilità pubblica principale costituita da viale Cesare Battisti ed in via Gabelli; il piano seminterrato del fabbricato è destinato ad accogliere i garage e le cantine, il piano terreno vede la presenza dei locali commerciali mentre i restanti cinque piani sono destinati esclusivamente ad accogliere le residenze.

Gli insediamenti circostanti il compendio, prevalentemente destinati all'uso residenziale ed in gran parte corredati da locali ad uso commerciale ubicati ai piani terra degli edifici, sono caratterizzati dalla presenza di fabbricati coevi o antecedenti quello in esame, essendo il bene in oggetto identificato con lo sviluppo storico principale del contesto urbano in cui è collocato, completato dal più recente comparto urbanistico sorto intorno all'anno 2010; i fabbricati presenti nella zona mostrano pertanto, prevalentemente, analoghe caratteristiche costruttive e tipologiche di quello in esame, connotando l'intera area tramite coerenza ed omogeneità architettonica ed estetica.

Il quartiere, comunemente denominato "zona cardeto", è inoltre caratterizzato dall'apprezzabile presenza dello scenario naturalistico costituito dall'omonimo parco pubblico attrezzato, posto in prossimità del fabbricato in esame e dall'ulteriore isola verde identificata con Piazza Cuoco, immediatamente adiacente, configurando tale area urbana come la corretta sintesi tra il comprensibile disagio del caotico contesto antropico moderno e l'equilibrio di quello naturale, favorendo innegabilmente una migliore qualità dell'abitare e rispetto per l'ambiente.

Il bene, catastalmente censito in categoria A/2 "Abitazioni di tipo civile", si compone di ingresso, soggiorno, cucina, tinello, quattro camere da letto, tre servizi igienici ed un ripostiglio,

di altezza pari a mt 3.05 ed è corredato, su tutti i lati, dal terrazzo.
La conformazione, determinata dall'unione originaria di più unità immobiliari, come testimoniato dalla presenza del doppio infisso d'ingresso, di cui uno ad oggi non utilizzabile, determina un ampio ambiente residenziale confinante, oltre che con il corpo scala comune, con un solo ulteriore analogo immobile e tale caratteristica, unitamente all'affaccio esterno presente su tutti i fronti, conferisce all'abitazione l'aspetto di parziale autonomia, particolarmente apprezzabile per immobili ubicati in fabbricati a sviluppo verticale posti in ambito urbano.
Il livello di finitura di tutti gli ambienti interni risulta essere in discreto stato di conservazione; gli stessi sono interessati da una configurazione riferita agli schemi distributivi afferenti al periodo di realizzazione dell'immobile e caratterizzati dalla pianta libera, in forza della struttura portante in cemento armato, risultando comunque apprezzabile per quanto attiene all'articolazione planimetrica e quindi all'utilizzo razionale dello spazio.
Il bene evidenzia inoltre la presenza di caratteristiche qualitative ed estetiche riferite alla dotazione originaria, non essendo mai stato interessato da interventi manutentivi e/o di ammodernamento, risultando comunque realizzato coerentemente con il livello costruttivo del tempo e privo di particolari criticità, per quanto comprensibilmente suscettibile di attuali ed utili miglioramenti afferenti a più moderne tecnologie.
L'ingresso al bene avviene tramite corpo scala comune, dotato di ascensore non idoneo all'utilizzo da parte di portatori di handicap, con funzione di acceso anche al piano seminterrato nel quale sono ubicate le cantine ed i garage, raggiungibili esclusivamente tramite il corsello carrabile; nel disimpegno dello stesso corpo scala inoltre, al piano dell'abitazione, è presente l'accesso al sottotetto, raggiungibile tramite scala in ferro e costituito da vano non abitabile interposto tra la copertura e l'ultimo solaio del fabbricato.
L'ingresso all'abitazione è rappresentato da infisso in legno composto da anta con apertura a battente, di tipo blindato; gli infissi interni sono costituiti da porte con apertura a battente in legno, mentre quelli esterni da finestre e portefinestre con telaio in alluminio e pannello in vetro camera trasparente, tutti corredati di oscuranti di tipo avvolgibile realizzati in materiale plastico.
La muratura interna, realizzata in laterizi forati di spessore pari a cm 8, intonacata in entrambi i lati, è rifinita tramite tinteggiatura e mostra un normale stato di conservazione.
I pavimenti della zona giorno sono realizzati in marmo con posa in opera irregolare, quelli dei servizi igienici e della cucina vedono l'utilizzo del gres, mentre la zona notte è caratterizzato

dalla presenza di pavimentazione in legno; i rivestimenti murari, costituiti da maioliche nel medesimo materiale, sono ubicati in tutte le pareti dei servizi igienici e parzialmente in quelli della cucina, limitatamente alle pareti destinate ad accogliere gli arredi.

Gli impianti tecnologici presenti, riferibili alla data di realizzazione del fabbricato e per i quali non risultano reperibili le dichiarazione di conformità, possono essere definiti, per quanto visibile e limitatamente alle parti ispezionabili, funzionanti e privi di evidenti criticità, comunque da assoggettare ad ammodernamento e rispondenza alle vigenti normative di settore; gli stessi presentano inoltre una dotazione quantitativa e caratteristiche qualitative normalmente riscontrabili in edifici di analoga datazione, rispettando quindi la configurazione normativa e funzionale del tempo.

Lo smaltimento delle acque reflue bianche e nere, è garantito dall'innesto di queste su colonne montanti allacciate all'impianto pubblico di rete.

Il bene oggetto di stima è corredato, coerentemente con quanto detto relativamente all'abitazione determinata dalla fusione di più unità immobiliari, da due distinte cantine, di altezza pari a mt 2.50, ubicate al piano seminterrato del fabbricato ed entrambe poste in prossimità del vano scala comune, quindi comodamente raggiungibili ma non servite dall'ascensore, che ha origine al piano terreno ed è posto a servizio dei soli livelli destinati alla residenza.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **OMISSIS**
Residenza: Terni, viale Cesare Battisti n° 122
Stato Civile: Coniugata con **OMISSIS**
Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Comproprietari: **OMISSIS**

1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **OMISSIS**
Residenza: Terni, viale Cesare Battisti n° 122
Stato Civile: Coniugato con **OMISSIS**
Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni
Comproprietari: **OMISSIS**

Superficie complessiva di circa mq **227,13**
È posto al piano: 5
L'edificio è stato costruito nel: 1963
L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ristrutturato
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Interno 14-15
Ha un'altezza utile interna di circa m. 3.05
L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e interrati n. 1

Stato di manutenzione e condizioni dell'immobile

Stato di manutenzione generale: Sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Discreto stato generale di conservazione dell'immobile.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**
Fondazioni	tipologia: **non ispezionabile** materiale: **c.a.** condizioni: **non verificabili**
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **marmo** ubicazione: **esterna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **Anta battente e anta fissa** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti** Note: Sostituzione avvenuta per i vani cucina, tinello e soggiorno, tramite infissi a taglio termico con telaio in alluminio e pannello trasparente in triplo vetro.

Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti** Note: Infisso posto tra tinello e soggiorno costituito da doppia anta scorrevole interno muro, con telaio in legno e pannello trasparente in vetro.
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**
Pareti esterne	materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **gres** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **Piastrelle di gres** condizioni: **buone**
Plafoni	materiale: **laterocemento** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **cucina e bagno** materiale: **Piastrelle in gres** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo**

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.

Ascensore	tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.
Fognatura	tipologia: **separata** rete di smaltimento: **Non ispezionabile** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **non verificabile** condizioni: **non verificabile** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **Non verificabile** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **non ispezionabile** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.

Telefonico	tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **non verificabile** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.
Termico	tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **Non ispezionabile** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.
Termico	tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **Non ispezionabile** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Data realizzazione fabbricato: anno 1963
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto assentito tramite rilascio del Certificato di Agibilità del fabbricato; dichiarazione di conformità non presente in atti dell'Amministrazione Comunale.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato con lettura individuale dei consumi. Radiatori in alluminio alimentati da

	nuova caldaia a condensazione ubicata in apposita centrale termica accessibile dal corsello carrabile di accesso
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	Calcolata nella relazione termica della CILAS (Superbonus 110%)
Epoca di realizzazione/adeguamento	Data realizzazione fabbricato: anno 1963; sostituzione caldaia anno 2022
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto assentito tramite rilascio del Certificato di Agibilità del fabbricato; dichiarazione di conformità non presente in atti dell'Amministrazione Comunale.

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
Collaudo ISPEL	/
Autocertificazione	/
Contratto manutenzione	/
Note ascensori/montacarichi	Impianto assentito tramite rilascio del Certificato di Agibilità del fabbricato; dichiarazione di conformità non presente in atti dell'Amministrazione Comunale.
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	/
Denuncia ISPESL in data	/

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	/

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La consistenza è determinata in applicazione dei principi contenuti nel D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138, come da criteri di calcolo disciplinati dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Superficie esterna lorda	154,60	1,00	154,60
Terrazzo	Superficie esterna lorda	62,50	0,30	18,75
Cantine	Superficie esterna lorda	10,03	0,25	2,51
		227,13		**175,86**

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: 2-2025

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min: 950,00 €/mq

Valore di mercato max: 1.400,00 €/mq

DESCRIZIONE DEI BENI - B1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto **B1**

Garage

Il bene oggetto di stima, identificato con l'unità immobiliare ad uso di garage distinta al NCUF al Foglio 105, Particella 47, raggiungibile tramite rampa attestata in prossimità dell'ulteriore ingresso al fabbricato, sito in via Gabelli n° 15, è posto a servizio del bene principale ad uso residenziale identificato al Sub. 39, piano 5° (attico), con ingresso ubicato in via Cesare Battisti n° 122.

Il garage è accessibile esclusivamente tramite il descritto corsello carrabile e quindi non direttamente collegato al corpo scala afferente all'abitazione, collocato a breve distanza e dotato di varco di collegamento con l'area pertinenziale esterna delle autorimesse.

L'immobile, catastalmente censito in categoria C/6 "Autorimesse", ubicato al piano seminterrato del fabbricato, si compone di ampio vano di altezza pari a mt 2.50, corredato di infisso d'ingresso costituito da porta metallica di tipo avvolgibile; la struttura, costituita dalla muratura divisoria comune all'analogo vano adiacente, ad altro corpo scala ed al corsello pedonale di accesso alle cantine, risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: **OMISSIS**
Residenza: Terni, viale Cesare Battisti n° 122
Stato Civile: Coniugata con **OMISSIS**
Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Comproprietari: **OMISSIS**

1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: GVNDND50B06L117J
Residenza: Terni, viale Cesare Battisti n° 122
Stato Civile: Coniugato con **OMISSIS**
Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni
Comproprietari: **OMISSIS**

Superficie complessiva di circa mq **32,45**
È posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 1963
L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ristrutturato
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50
L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 interrati n. 1

Stato di manutenzione e condizioni dell'immobile

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono stato generale di conservazione dell'immobile.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	tipologia: **non ispezionabile** materiale: **c.a.** condizioni: **non verificabili**
Solai	tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive

Infissi interni	tipologia: **avvolgibile** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **blocchi in cls** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **con certificato di collaudo** Note: Impianto legittimato da certificato di Agibilità del fabbricato.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Data realizzazione fabbricato: anno 1963
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto assentito tramite rilascio del Certificato di Agibilità del fabbricato; dichiarazione di conformità non presente in atti dell'Amministrazione Comunale.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	/
Stato impianto	/
Potenza nominale	/
Epoca di realizzazione/adeguamento	/

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	NO
Collaudo ISPEL	/

Autocertificazione	/
Contratto manutenzione	/
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	/
Denuncia ISPESL in data	/

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	/

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La consistenza è determinata in applicazione dei principi contenuti nel D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138, come da criteri di calcolo disciplinati dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	Superficie esterna lorda	32,45	1,00	32,45
		32,45		**32,45**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: /

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2025

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min: 800.00 €/mq

Valore di mercato max: 1.500,00 €/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Alla luce dell'analisi relativa alle caratteristiche del compendio oggetto della stima, si ritiene corretto formulare il relativo giudizio attraverso il criterio economico basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato dello stesso, meglio definito come metodo sintetico-comparativo.

A tal fine il sottoscritto si è avvalso di tutte le conoscenze in proprio possesso, acquisite attraverso lo studio del mercato immobiliare locale e delle sue possibili oscillazioni, allo scopo di collocare la specifica valutazione del compendio all'interno di valori congrui alla situazione economica contingente.

Sulla scorta quindi delle caratteristiche generali e particolari dei beni oggetto di stima, sono state opportunamente svolte accurate indagini di comparazione con beni analoghi per tipologia, dimensione, caratteristiche, ubicazione, fruibilità e quanto altro ritenuto utile ad una corretta ed oggettiva comprensione della collocazione sul libero mercato dello stesso.

Per quanto sopra, si ritiene di poter formulare oggettivo giudizio di stima attraverso la quotazione di seguito riportata, alla luce delle attuali condizioni di mercato immobiliare ed economico in genere, definibili in fase di potenziale incremento di domanda.

Il compendio immobiliare risulta inoltre non divisibile, prevedendone pertanto l'alienazione in un unico lotto.

Dall'analisi svolta sulle quotazioni relative alle compravendite di immobili a destinazione residenziale riferibili a quello oggetto della stima, per caratteristiche specifiche e ubicazione, quindi per potenziale valore di vendita, si evidenzia una forbice complessiva compresa tra € 700,00 e € 1.100,00 per mq di superficie lorda, comprensibilmente variabili in funzione delle specifiche caratteriste, dello stato di manutenzione e conservazione dei beni ed in generale delle condizioni del lotto su cui gli stessi insistono.

Per quanto sopra, alla luce delle caratteristiche del compendio oggetto della stima, ampiamente verificate tramite sopralluoghi in sito ed opportunamente documentate, è ipotizzabile l'adozione di un valore da porre a base di calcolo pari a € 800,00 per mq di superficie lorda, come confermato dai dati afferenti alle recenti compravendite localizzate in prossimità del lotto in esame che, al pari dell'attuale tendenza generale del mercato immobiliare, mostra modesti segnali di crescita; tale valore risulta lievemente inferiore rispetto a quanto rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

dell'Agenzia delle Entrate (OMI), mentre è contenuto all'interno di quelli pubblicati dalla Camera di Commercio dell'Umbria e dal Borsino Immobiliare.

L'adozione del parametro indicato si ritiene congrua alla qualità del bene esaminato, in ragione del fatto che lo stesso, per quanto definibile in accettabili condizioni di conservazione, non è mai stato interessato da interventi di ristrutturazione e ammodernamento funzionale e tecnologico, mostrando, in generale, un livello quantitativo e qualitativo di dotazioni e finiture in linea con la media dei fabbricati coevi con analoga destinazione presenti in zona, quindi riferibile ai valori economici di compravendita afferenti ai beni con caratteristiche complessivamente simili.

Il valore commerciale potenziale trova pertanto un limite oggettivo nell'opportunità di interessare nel medio periodo l'immobile, comunque ad oggi abitabile senza implicazioni e/o limitazioni, ad interventi manutentivi afferenti all'aspetto funzionale ed estetico, risultando quindi penalizzato rispetto ai beni con analoga destinazione presenti in zona, edificati in tempi più recenti e quindi meglio conformati e conservati, che risultano maggiormente ricercati ed apprezzati dal mercato.

A conferma di quanto sopra per il bene in esame si evidenzia inoltre la presenza, opportunamente documentata, di muffe localizzate nel nodo parete-solaio corrispondente all'intero fronte della zona notte che, per quanto rilevabile come non grave, compromette limitatamente il livello di salubrità degli ambienti, secondo quanto normativamente definito.

Il valore assunto si suppone pertanto corretto, anche alla luce della attuale condizione della domanda ed in quanto corrispondente al livello generale del bene, comunque realizzato con materiali di buona qualità e che inoltre non evidenzia, all'osservazione visiva e limitatamente alle parti ed agli aspetti indagabili, importanti vulnerabilità o limitazioni all'uso.

Quanto sopra, a giudizio del sottoscritto, appare congruo da associare al compendio oggetto di stima che, non presentando peraltro gravi criticità, difformità costruttive o di altro tipo, quindi sostanzialmente legittimo anche sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ad eccezione di minimali alterazioni riscontrate e facilmente eliminabili, risulta sicuramente apprezzabile nella libera contrattazione ed immediatamente fruibile.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Terni;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
Uffici del registro di Terni;
Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie immobiliari
Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
Camera di commercio dell'Umbria
Borsino immobiliare

Parametri medi di zona per destinazione principale:
min. € 700,00 - max. € 1.100,00 per mq di superficie lorda

Altre fonti di informazione: Indagine diretta in loco.

8.3 Valutazione corpi

A1 - Abitazione e cantine di pertinenza. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 140.688,00**

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione	154,60	€ 800,00	€ 123.680,00
Terrazzo	18,75	€ 800,00	€ 15.000,00
Cantine	2,51	€ 800,00	€ 2.008,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 140.688,00
Valore Finale			**€ 140.688,00**
Valore corpo			€ 140.688,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 140.688,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 140.688,00

B1 - Garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 19.470,00**

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Garage	32,45	€ 600,00	€ 19.470,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.470,00
Valore Finale			**€ 19.470,00**
Valore corpo			€ 19.470,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.470,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.470,00

Riepilogo

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A1 Abitazione e cantine di pertinenza	Abitazione di tipo civile [A2]	175,86	€ 140.688,00	**€ 140.688,00**
B1 Garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	32,45	€ 19.470,00	**€ 19.470,00**

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.	- € 24.023,70
Rimborso forfettario spese condominiali insolute anteriore alla vendita (Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3)	- € 3.748,22
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	- € 8.564,40
Costi di cancellazione oneri e formalità	€ 0,00
Attestato di Prestazione energetica a carico dell'acquirente	- € 300,00

Giudizio di comoda divisibilità: Bene non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 123.500,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di registro

Terni, 04.09.2026

L'Esperto alla stima

Arch. Roberto Porchetti