

---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **141/2009**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Daniela Dominici** - [REDACTED]

**RAPPORTO DI**  
**VALUTAZIONE**  
**Lotto 01**

Esperto alla stima: **Arch. Renzo Rossi**  
Codice fiscale: **RSSRNZ52C30L117X**  
Partita IVA:  
Studio in: **Via Campofregoso 15 - 05100 Terni**  
Telefono: **3467871699**  
Fax:  
Email: **archrossi@gmail.com**  
Pec: **renzor@archiworldpec.it**





Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **Toano**  
Strada fontana della mandorla, 4

**Lotto: 01**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: B- magazzino nc2.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione:  
Toano, Strada fontana della mandorla, 4**

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED] - Altro

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Terni Strada fontana della mandorla, 4 -  
Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:  
17-06-1976 - Ulteriori Informazioni sul debitore: comproprietario 50/100

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] 50/100 nuda Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] comproprietari foglio 73, particella 734,  
subalterno 4, scheda catastale senza numero, data variazione 07/09/2001, indirizzo  
Strada fontana della mandorla, 2, piano T, sezione censuaria Terni, categoria C/2,  
classe 6, consistenza 30, rendita € 65.07

Derivante da: variazione 07/09/2001 da negozio a magazzino

Millesimi di proprietà di parti comuni: 500/1000

Confini: stessa ditta su tutti i lati

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: chiusure finestre aperture porte

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: aperture e chiusure murature

variazione catastale: €350,00

Oneri Totali: € 350,00

Non si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**Identificativo corpo: A abitazione nc4.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Toano, Strada fontana della  
mandorla, 4**



**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted] - Altro

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Terni Strada fontana della mandorla, 4 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 17-06-1976 - Ulteriori Informazioni sul debitore: COMPROPRIETARIO per 1/2

Eventuali comproprietari:

[redacted] 50/100 nuda Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] e [redacted] n. [redacted] [redacted] 1 comproprietari foglio 73, particella 373 p. e 374, subalterno 2-3, scheda catastale 02012581, indirizzo Strada fontana della mandorla, 4, piano 1, sezione censuaria Terni, categoria A/4, classe 7, consistenza 7,5, superficie 150,27, rendita € 282,76

Derivante da: Denuncia di passaggio per causa morte del 28/12/2003 n. 4353.1/2004 in atti dal 14/09/2004 prot. n. Tr. 0063293. Reg. US Sede Terni volume 950 n. 3 dsel 14/09/2004

Superficie: [redacted]

Millesimi di proprietà di parti comuni: 500/1000

Confini: su due lati fabbricato prospiciente pertinenza di proprietà con strada comunale. Nord con Miccadei M; Est con Teofoli Gino.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: scheda catastale non aggiornata

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: aumento superfici apertura e chiusura porte e finestre

variazione catastale: €350,00

Oneri Totali: € 350,00

Non si dichiara la conformità catastale in quanto la scheda relativa non è conforme allo stato di fatto per apertura e chiusura di porte e finestre e aumento di superfici realizzate senza titolo

**Note generali:**

Identificativo corpo: C- magazzino nc6.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Toano, Strada fontana della mandorla, 4

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted] - Altro

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Terni Strada della mandorla 4 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 17-06-1976 - Ulteriori Informazioni sul debitore: COMPROPRIETARIO 1/2

Eventuali comproprietari:

[redacted] a 50/100 nuda Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] e [redacted] comproprietari foglio 73, particella 374, subalterno 1, scheda catastale 02012585, indirizzo Strada fontana della mandorla, 4, piano T, sezione censuaria Terni, categoria C2, classe 5, consistenza 27, rendita € 50,20

Derivante da: passaggio causa di morte 28/12/2003 n. 4353.1/2004 in atti dal 14/09/2004. Reg.



sede Terni volume 950 n. 3 del 14/09/2004 Successione di [redacted]  
Millesimi di proprietà di parti comuni: 500/1000  
Confini: su tre lati stessa ditta; lato ovest corte di proprietà su strada comunale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: scheda catastale non aggiornata

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: modifica aperture murature

variazione catastale: €350,00

Oneri Totali: € 350,00

Non si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**Identificativo corpo:** D- magazzino snc.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione:  
Toano, Strada fontana della mandorla, 4**

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted] Altro

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Terni Strada fontana della mandorla 4 -  
Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:  
17-06-1976 - Ulteriori Informazioni sul debitore: Comproprietario 1/2

Eventuali comproprietari:

[redacted] 50/100 nuda Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] comproprietari 1/2 foglio 73, particella  
373 , subalterno 3, scheda catastale 02012599, indirizzo Strada fontana della mandorla,  
4, piano T, sezione censuaria Terni, categoria C2, classe 5, consistenza 24, rendita €  
44,62

Derivante da: passaggio causa di morte 28/12/2003 n. 4353.1/2004 in atti dal 14/09/2004. Reg.  
sede Terni volume 950 n. 3 del 14/09/2004 Successione di [redacted]

Millesimi di proprietà di parti comuni: 500/1000

Confini: su due lati stessa ditta; lato nord e est con ditta [redacted]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: scheda catastale non conforme allo stato di fatto.

Minor superficie rispetto alla scheda (a seguito di fusione tra proprietari non regolarizzata)

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: opere interne

variazione catastale: €350,00

Oneri Totali: € 350,00

Non si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato interessato è in frazione di Toano nella zona nor-est della città. E' inserito in una zona residenziale di completamento classificata nel PRG Operativo Bc6. L'abitato di Toano è ubicato nella zona pedecollinare della città capoluogo ed è contenuto entro il tracciato stradale dell'attuale raccordo Terni Orte.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno. Importanti centri limitrofi: nn.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** alle pendici del monte della croce .

**Attrazioni storiche:** nn.

**Principali collegamenti pubblici:** mobilità umbria nello (fermata nello slargo della frazione)

**Servizi offerti dalla zona:** nn

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: B- magazzino nc2**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: A abitazione nc4**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il debitore (comproprietario) lo occupa in accordo con la sorella comproprietaria, assumendosi gli oneri per l'utilizzo, senza nessuna formalizzazione scritta.

**Identificativo corpo: C- magazzino nc6**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: D- magazzino snc**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 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:*

Nessuna.



4.2.2 *Pignoramenti:*

Emesso dal tribunale di Terni 28/08/2009 al n. 687. Art. 7251 del 11/9/2009

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: B- magazzino nc2**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no

**Millesimi di proprietà:** 500/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nn

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Nn

**Note Indice di prestazione energetica:** Nn

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

**Avvertenze ulteriori:** Nn

**Identificativo corpo: A abitazione nc4**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0

**Millesimi di proprietà:** 500/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'immobile non è dotato di opere e /o attrezzature per la fruizione di soggetti diversamente abili

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nel lotto di proprietà, alla part. 374 del F. 73 esiste un pozzo privato per attingimento, chiuso ermeticamente. Delle ricerche e informazioni raccolte presso il Comune di Terni e la Provincia di Terni non risulta censito ne denunciato.

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Nn

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**Identificativo corpo: C- magazzino nc6**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no

**Millesimi di proprietà:** 500/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nn

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Nn

**Note Indice di prestazione energetica:** Nn



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nn  
Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: D- magazzino snc  
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni),  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no  
Millesimi di proprietà: 500/1000  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nn  
Attestazione Prestazione Energetica non presente  
Indice di prestazione energetica: Non Specificato  
Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nn  
Avvertenze ulteriori: Non Specificate

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (ante ventennio) In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] a 1/3 dal 15/08/1999 al 27/12/2003 In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 2 dal 28/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Dati precedenti relativi ai corpi: B- magazzino nc2  
Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal al 15/08/1999 (ante ventennio) In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 1/3 dal 15/08/1999 al 27/12/2003 (ante ventennio) In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] comproprietari dal 28/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione nc4  
Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal al 15/08/1999 (ante ventennio) In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 1/3 dal 15/08/1999 al 27/12/2003 In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI





Dati precedenti relativi ai corpi: C- magazzino nc6  
Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal al 15/08/1999 (ante ventennio) In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la 1/3 dal 15/08/1999 al 27/12/2003 In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 1/2 dal 28/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Dati precedenti relativi ai corpi: D- magazzino snc

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100,**

**Identificativo:** [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: nell'archivio del Comune di Terni non esiste la pratica di riferimento. E' solo annotato che l'intero fabbricato è stato costruito nel 1931

Dati precedenti relativi ai corpi: B- magazzino nc2

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Toano, Strada fontana della mandorla, 4**

**Identificativo:** [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: La pratica pur essendo censita in archivio, non è presente nella cartella. Risulta costruita nel 1931; ma non esiste nessuna autorizzazione

Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione nc4

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100,**

**Identificativo:** [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

NOTE: Nella ricerca d'archivio risulta una licenza di costruzione rilasciata nel 1931 riguardante l'intero fabbricato; ma non è disponibile la scheda

Dati precedenti relativi ai corpi: C- magazzino nc6

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100,**

**Identificativo:** [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: D- magazzino snc

### 7.1 Conformità edilizia:



**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: chiusura finestra

Regolarizzabili mediante: comunicazione

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B- magazzino nc2**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: riguardano l'aumento di superficie della cantina al P.T. e del bagno al P.1. SUC in quanto realizzate senza titolo; Gli aumenti di superficie non sono stati mai autorizzati ne mai sanati con le leggi specifiche del '85, '94 e 2003. Le superfici in aumento sono state regolarmente accatastate nel 1977.

Regolarizzabili mediante: non sanabile

Descrizione delle opere da sanare:

demolizione e rimessa in pristino del lotto per mc. 195,82 VUOTO PER PIENO prezzo 2.3.10.2

20014: € 5.835,00 ; abitabilità: € 3.000,00 ;

Oneri Totali: € 8.835,00 (escluso oneri)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: non sussiste la conformità edilizia in quanto l'aumento di suc è stata realizzato senza titolo; ne è stata sanata ovvero non sanabile in quanto non ha caratteristiche per la doppia conformità.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione nc4**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: apertura porte interne

Regolarizzabili mediante: comunicazione

Descrizione delle opere da sanare: apertura porta interna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: C- magazzino nc6**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazioni interne

Regolarizzabili mediante: comunicazione

Descrizione delle opere da sanare: riduzione superficie e chiusura porta interna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: D- magazzino snc**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



Zona omogenea:	Bc residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	art. 59 del PRG Op.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	volumi esistenti (due piani fuori terra)
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B- magazzino nc2**

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Bc
Norme tecniche di attuazione:	art. 59 NTA del PRG Op.
Immobile soggetto a convenzione:	NO



Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,8 mc/mq.
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	6,50
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	No
Note:	La destinazione è conforme al PRG Str.; esistono volumetrie in aumento rispetto all' I.F. non autorizzate.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aumento di cubatura non ammesso  
Regolarizzabili mediante: non sanabile  
Descrizione delle opere da sanare:

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: non conforme: in quanto la cubatura realizzata senza titolo non ha le caratteristiche della "doppia conformità"**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A abitazione nc4**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Bc
Norme tecniche di attuazione:	art. 59 NTA del PRG Op.
Immobile soggetto a convenzione:	NO



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,8
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: D- magazzino snc**

Descrizione :**Magazzini e locali di deposito [C2]**di cui al punto **B- magazzino nc2**

Il locale è posto all'angolo sud ovest del fabbricato con h. 3.00 mt. Internamente è intonacato e tinteggiato utilizzato come taverna. Molto luminoso e in buono stato strutturale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di **[REDACTED]** Altro

Cod. Fiscale: **[REDACTED]** - Residenza: Terni Strada fontana della mandorla, 4 - Stato Civile: coniugato - regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 17-06-1976 - Ulteriori Informazioni sul debitore: comproprietario 50/100  
Eventualicomproprietari: **[REDACTED]** 50/100 nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **33.18**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel 1931



L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 civico di interno , ha un'altezza interna di circa 3.00  
E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: L'unità immobiliare è censita come C2 ed è in discrete condizioni di manutenzione all'interno. Fa parte dell'intero fabbricato interessato alla valutazione seppure valutabile per singola U.I. La tinteggiatura esterna è da rifare.

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                      tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pareti esterne                      materiale: **muratura di mattoni pietrame** colmentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna                      materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico                              condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino/taverna C2	sup lorda di pavimento	33,18	1,00	33,18
		<b>33,18</b>		<b>33,18</b>

**Accessori:**

Descrizione :**Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A abitazione nc4**

Il corpo del fabbricato è ubicato in Strada della mandorla, 4 al P. 1 di un fabbricato

indipendente, in aderenza con altro fabbricato lato nord. E' stato costruito nel 1931. La struttura portante è realizzata in muratura di pietrame intonacata a calce e cemento e tinteggiata. Il tetto ha una struttura portante in legno e copertura in laterizio. Il fabbricato è su due livelli fuori terra; al piano terra sono situati i tre locali destinati a magazzino; centralmente al prospetto principale del fabbricato si apre l'ingresso nel vano scala per accedere all'abitazione al primo piano.

### 1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Altro

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Terni Strada fontana della mandorla, 4 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 17-06-1976 - Ulteriori Informazioni sul debitore: COMPROPRIETARIO per 1/2  
Eventualicomproprietari: [REDACTED] 0/100 nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **110**

è posto al piano 1

L'edificio è stato costruito nel 1931 ristrutturato nel non ha avuto ristrutturazioni; ma successive fusioni e ampliamenti di superfici

L'unità immobiliare è identificata con il numero 4 civico di interno , ha un'altezza interna di circa 3.00

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: stralmente solido, stato manutentivo scarso nelle finiture, tinteggiature e infissi.

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.**  
- Note: il solaio del balcone si intende realizzato con materiale per solaio in c.s.a.

Fondazioni tipologia: **muratura** materiale: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**  
- Note: miste muratura e c.s.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**  
- Note: legno verniciato

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni:



## Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. interna netta	110,00	1,00	110,00
Dai 150 mq. suc attuale sono stati sottratti mq. 40, relativi alla terrazza e bagno del P.1 e della cantina al P.T. in quanto realizzati senza titolo e non sanabili		110,00		110,00

## Accessori:

A abitazione intestazione: [redacted] [redacted] entrambi per 1/2, partita nc4.1 100 accessorio foglio 73 particella 374, subalterno 3, scheda catastale 02012581 categoria , classe consistenza , superficie piano rendita € , Derivante da: passaggi per causa di morte; successione di [redacted] [redacted] Coerenze: stesso proprietario su corte confinante sud strada comunale est [redacted] [redacted] [redacted] stesso proprietario Note: tale accessorio non è stato computato nel valore del compendio in quanto realizzato senza titolo, ne sanabile. Valore a corpo: € 0 Note: non computato nel compendio

Descrizione :Magazzini e locali di deposito [C2]di cui al punto C- magazzino nc6

Il locale è posto a fianco dell'ingresso dell'abitazione principale con h. 3.00 mt. E' utilizzato come magazzino ripostiglio. Ha accesso diretto dalla corte esterna del fabbricato mediante una porta in legno fatiscente. Buono è lo stato strutturale, all'interno le pareti sono al grezzo.

## 1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] D- Altro

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Terni Strada della mandorla 4 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 17-06-1976 - Ulteriori Informazioni sul debitore: COMPROPRIETARIO 1/2

Eventuali comproprietari: [redacted] 50/100 nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 29

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel 1931

L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 civico di interno , ha un'altezza interna di circa 3.00

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0





Stato di manutenzione generale: scarso  
 Condizioni Generali dell'immobile: strutturalmente solido, stato manutentivo scarso nelle finiture, tinteggiature e infissi.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **scarse**  
 conformità: **non a norma**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	sup reale netta	29,00	1,00	29,00
<b>29,00</b>				<b>29,00</b>

**Accessori:**

C- magazzino identificato al n. accessorio posto al piano T - Sviluppa una superficie nc6.1 piccola complessiva di 1,5  
 w.c. Valore a corpo: **€ 100**  
 Note: E' necessario variazione catastale



Descrizione : **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **D- magazzino snc**

Il locale è posto a confine del corpo di fabbrica principale con h. 3,00 mt. probabilmente il locale è stato accorpato alla proprietà successivamente per fusione ma senza alcun titolo. Internamente è utilizzato come magazzino ripostiglio tenuto al grezzo, si accede dalla corte esterna mediante una porta in legno fatiscente. Buono è lo stato strutturale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di **[REDACTED]** Altro

Cod. Fiscale: **[REDACTED]** Residenza: Terni Strada fontana della mandorla 4 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 17-06-1976 - Ulteriori Informazioni sul debitore: Comproprietario 1/2  
Eventuali comproprietari: **[REDACTED]** /100 nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **22**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel 1931

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc di interno , ha un'altezza interna di circa 3.00

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: locale prospiciente la corte di proprietà, si accede mediante porta d'ingresso vetusta e posticcia. Le pareti interne non sono intonacate. La struttura in muratura è in discreto stato.

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello**  
accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

Impianti:

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00



Accessori:

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni oggetto di stima è quello della comparazione, effettuato con accurata indagine in sito e delle più recenti compravendite e trattative assimilabili alla zona. La valutazione ha preso corpo mettendo in relazione i più possibili fattori che hanno potuto incidere sia positivamente che negativamente rispetto alle caratteristiche stesse della zona ove ubicato. È stata effettuata l'indagine di mercato del bene e il suo inserimento nella zona circostante tenendo conto dei fattori di incidenza sulla valutazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Terni, Provincia di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio. Trattandosi di un fabbricato il cui stato di conservazione è scarso; il valore diminuisce di un 10% rispetto a quello di una valutazione corrente. Sono state intervistate le agenzie immobiliari più accreditate della città e tutte si sono univocamente espresse nell'indicare un valore congruo di € 690/mq., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) dalle 700/850 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B- magazzi no nc2		33,18	33,18	9.954,00	50,00
A abitazio ne nc4	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso 100	110,00	110,00	82.500,00	50,00
C- magazzi no nc6	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso piccolo w.c.	29,00	29,00	8.800,00	50,00
D- magazzi no snc		22,00	22,00	6.600,00	50,00



107.854,00

50,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 16.168,00
Riauzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: schede catastali e abitabilità	€ 4.400
Costi di cancellazione oneri e formalità: rimessa in pristino con demolizione opere non sanabili	€ 5.835,00

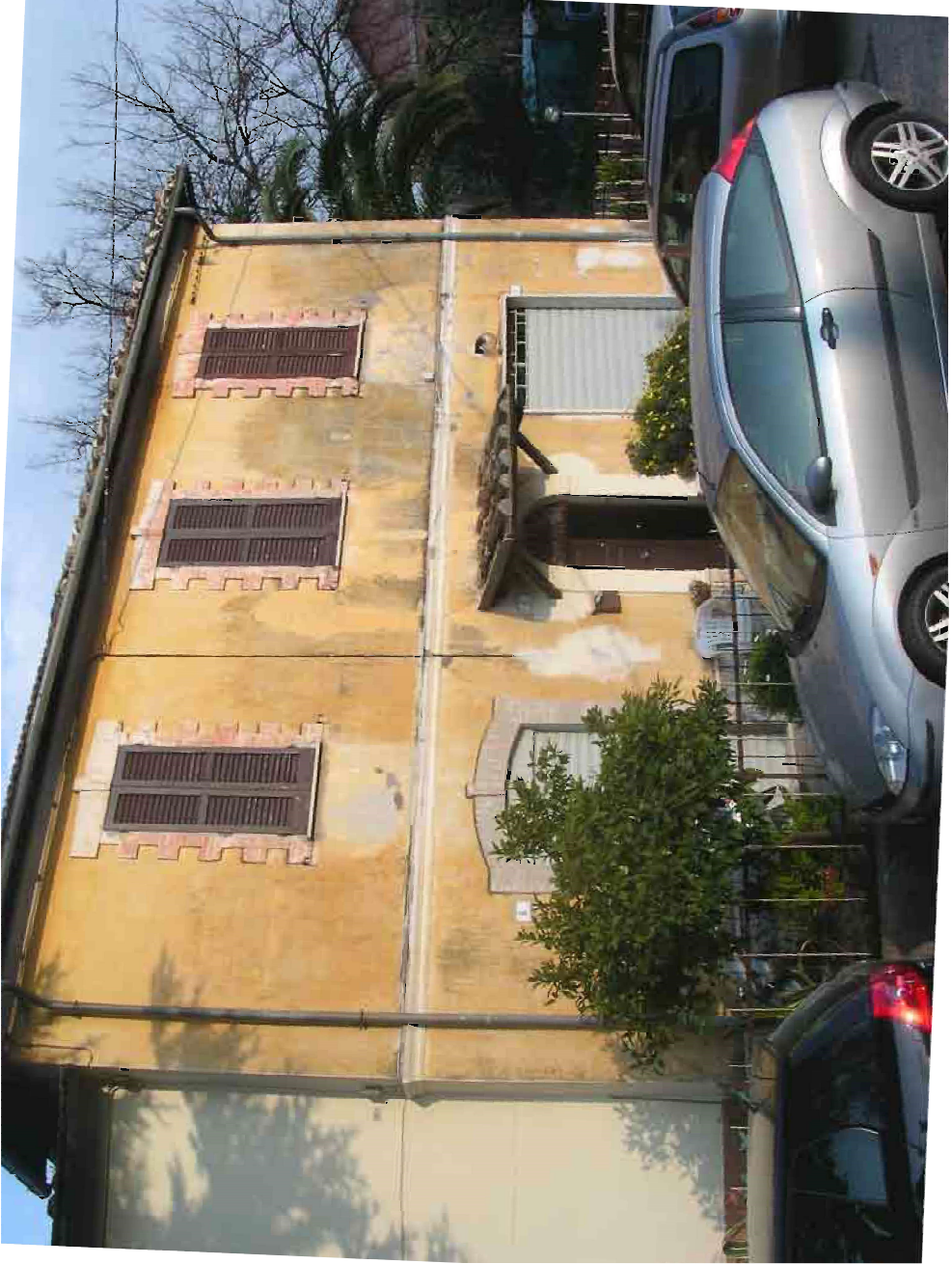
**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

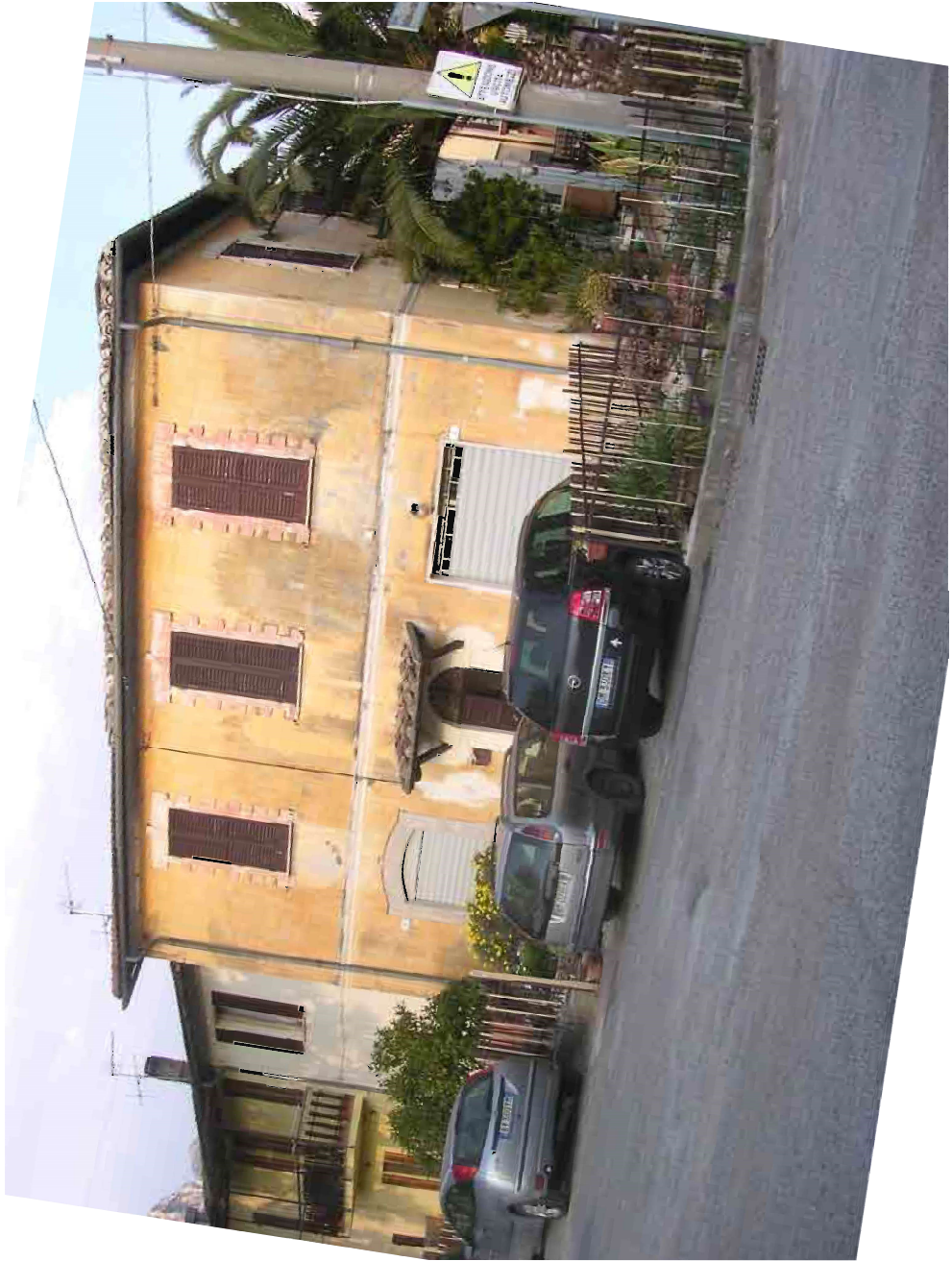
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: ½ per comproprietà	€ 40.725,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 40.725,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta a imposta di registro

Data generazione:  
17-04-201520:04:13L'Esperto alla stima  
**Arch. Renzo Rossi**





MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

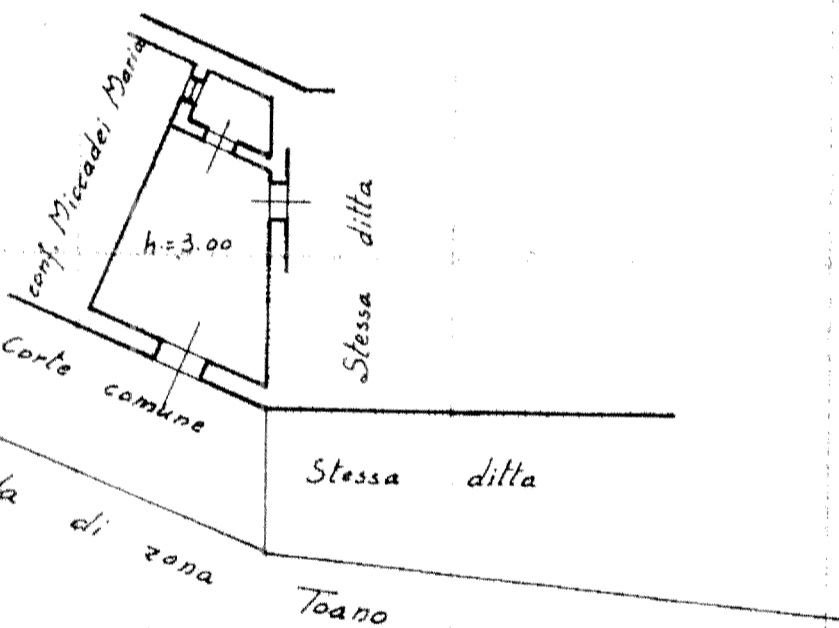
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
15

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

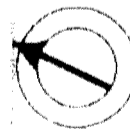
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Voc. Toano n. 38  
Ditta MICCADDEI Clara fu Raimondo nata a Terni il 20-1-1919  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

Piano Terreno



02012599

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **29 OTT. 1977**

ROT. N°

Firma

Compilata dal Geometra  
Ignazio Montani  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Terni

DATA 20-10-1977

Firma: Ignazio Montani

Catasto Terreni e dei Fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 11/03/2015 - Comune di TERNI(L117). Soggetto: COLASANTI LUCIA - Foglio: 73 - Part: 373 - Sub: 3 - STRADA DI TOANO n. 38 piano: T;

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

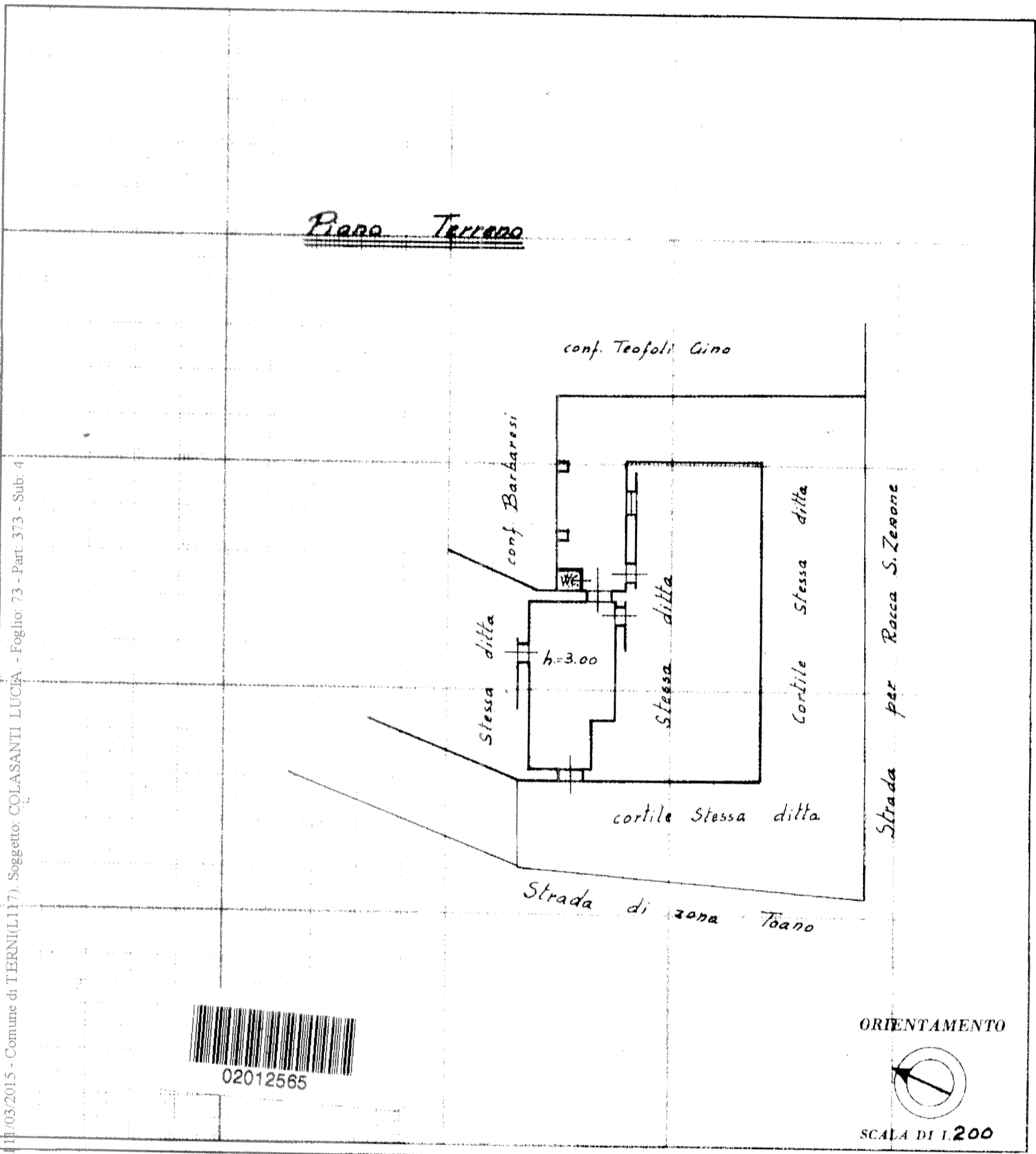
Lire  
15

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TERNI** Via **Voc. Toano n.37**

Ditta **MICCADEI Clara su Raimondo** nata a Terni il 20-1-1919

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



Piano Terrano



Catasto Terreni e dei Fabbricati, ricerca ristretta - STRADA DI TOANO n. 37 piano: T; Situazione al 11/03/2015 - Comune di TERNI(L117). Soggetto: COLASANTI LUCIA - Foglio: 73 - Part: 373 - Sub: 4

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **8 OTT. 1977**  
ROT. N°

Compilata dal Geometra  
Ignazio Montani  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Terni  
DATA 20-10-1977  
Firma: Ignazio Montani



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

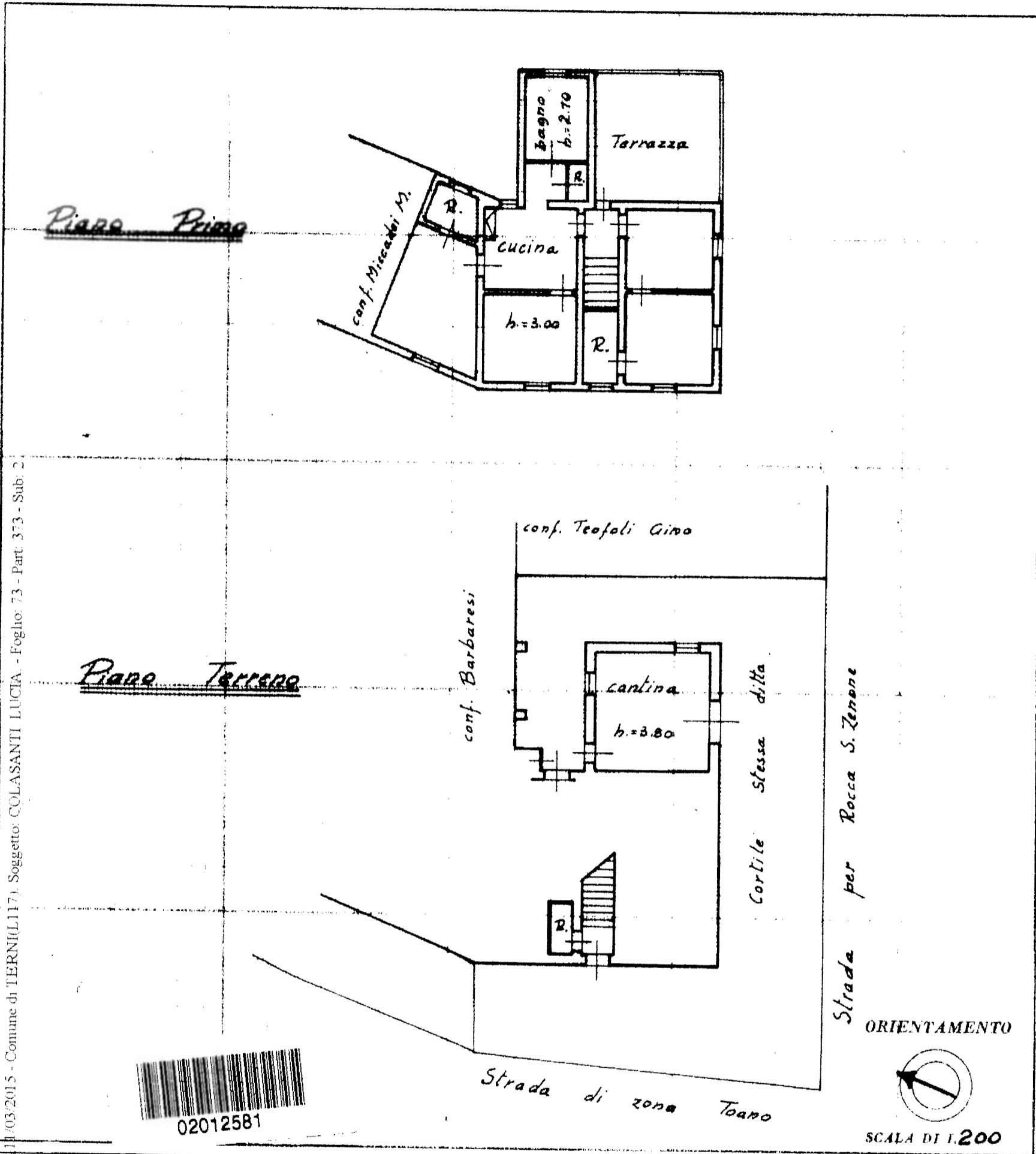
Lire  
15

(R. DEL RETO LEGGE 13 APRILE 1939 N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TERNI** *Via Vac. Toano n.36*

Ditta **MICCADEI** Clara fu Raimondo nata a Terni il 20-1-1919

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



Catasto Terreni e dei Fabbricati, ricerca ristretta - STABILE DI TOANO n. 36 piano: T-1.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Situazione al  
**DATA** 29 OTT. 1977  
**PROT. N°**

Compilata dal **Geometra**  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)  
**Ignazio Montani**  
 Iscritto all'Albo dei **Geometri**  
 della Provincia di **Terni**  
**DATA** 20-10-1977  
 Firma: *Ignazio Montani*