

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **120/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Valentina De Nicola  
**Codice fiscale:** DNCVNT75B60L117N  
**Studio in:** Via San Marco n. 13 - 05100 Terni  
**Email:** valentina.de.nicola@geopec.it  
**Pec:** valentina.de.nicola@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via xx Settembre n. 142 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**foglio 122, particella 10, subalterno 1**, indirizzo Via xx Settembre n. 142, piano S1-T-1, Comune Terni, categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 187 mq, rendita € Euro 333,11

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

- OMISSIS , nata in OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS  
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
- OMISSIS , nata in OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS  
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
- OMISSIS , nato in OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS  
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
- OMISSIS , nato in OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS  
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

### 2 Stato di possesso

.

**Bene:** Via xx Settembre n. 142 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via xx Settembre n. 142 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via xx Settembre n. 142 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via xx Settembre n. 142 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via xx Settembre n. 142 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via xx Settembre n. 142 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Via xx Settembre n. 142 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 123.022,80

**Beni in Terni (TR)**  
Via xx Settembre n. 142

**Lotto: 001**

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: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via xx Settembre n. 142**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 Piena proprietà di**

- OMISSIS , nata in OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS  
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
- OMISSIS , nata in OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS  
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
- OMISSIS , nato in OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS  
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
- OMISSIS , nato in OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS  
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**foglio 122, particella 10, subalterno 1**, indirizzo Via xx Settembre n. 142, piano S1-T-1, Comune Terni, categoria A4, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 187 mq, rendita € Euro 333,11

**Intestazione:**

- OMISSIS , nata in OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS  
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
- OMISSIS , nata in OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS  
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
- OMISSIS , nato in OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS  
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
- OMISSIS , nato in OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS  
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto alla planimetria castale presente agli atti, si è riscontrata la realizzazione di piccolo w.c. al piano terra

Regularizzabili mediante: variazione catstale - DOCFA

variazione castale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** residenziali, commerciali, banche e uffici postal, scuole

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 100 mt

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 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 volontaria attiva a favore di OMISSIS con sede a OMISSIS c.f. OMISSIS contro OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS , OMISSIS , nata in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS , OMISSIS , nato in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS , OMISSIS , nata in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS ; Importo ipoteca: € 320000,00; Importo capitale: € 160000,00 ; A rogito di notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni in data 02/10/2006 ai nn. 158360; Iscritto a Terni in data 05/10/2006 ai nn. 12852/2847;

Note: gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni con il foglio n. 122 particella n. 10 sub 1

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento favore di OMISSIS con sede a OMISSIS c.f. OMISSIS contro OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS , OMISSIS , nata in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS , OMISSIS , nato in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS , OMISSIS , nata in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS ; Derivante da: Atto esecutivo e cautelare ; A rogito di UNEP - TRIBUNALE DI TERNI in data 21/09/2021 ai nn. 11193 trascritto a Terni in data 25/11/2021 ai nn. 12921/9846; gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni con il foglio n. 122 particella n. 10 sub 1.

- Pignoramento favore di OMISSIS con sede a OMISSIS c.f. OMISSIS contro OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS , OMISSIS , nata in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS , OMISSIS , nato in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS , OMISSIS , nata in OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS ; Derivante da: Atto esecutivo e cautelare ; A rogito di UNEP - TRIBUNALE DI TERNI in data 21/09/2021 ai nn. 11193 trascritto a Terni in data 20/10/2022 ai nn. 12068/8880; gravante sul bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Terni con il foglio n. 122 particella n. 10 sub 1.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS , nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS proprietario per 1/1 dal 19/05/1970 al 13/05/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Federico Federici, con sede in Terni, in data 19/05/1970, ai nn. 96255; trascritto a Spoleto, in data 13/06/1970, ai nn. 4465/3226.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS , nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS proprietario per 1/1 dal 13/05/2004 al 02/10/2006 . In forza di denuncia di successione registrata a Terni in data 16/11/2004 al n. 62 Vol. 952, trascritta a Terni, in data 14/01/2005, a inn. 308/470.

- Atto accettazione eredità con beneficio di inventario a rogito di notaio Vincenzo Clericò, con sede in Terni, in data 24/06/2004, ai nn. 7409; registrato a Terni, in data 07/07/2004, ai nn. 1761; trascritto a Terni, in data 09/07/2004, ai nn. /5168.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS , nata in OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS - OMISSIS , nata in OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS - OMISSIS , nato in OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS - OMISSIS , nato in OMISSIS il 04/10/1980 CF OMISSIS proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS dal 02/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni, in data 02/10/2006, ai nn. 28269/158359; trascritto a Terni, in data 05/10/2006, ai nn. 12846/8110.

Note: i coniugi OMISSIS nato OMISSIS il OMISSIS Codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS Codice fiscale OMISSIS acquistavano in regime di comunione legale per la quota di 1/2 della piena proprietà ed i coniugi OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS Codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS Codice fiscale OMISSIS acquistavano in regime di comunione legale per la quota di 1/2 della piena proprietà.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14561  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Ampliamento  
Rilascio in data 18/09/1951 al n. di prot. 14561  
Abitabilità/agibilità in data 24/10/1961 al n. di prot. 18860

Numero pratica: 25846  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Ripristino tetto di copertura  
Rilascio in data 16/10/1978 al n. di prot. 25486

Numero pratica: 48904  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione edilizia  
Rilascio in data 22/03/1989 al n. di prot. 48904  
NOTE: Il progetto prevedeva la demolizione della scala interna che divide il piano terra dal piano primo, la successiva realizzazione di una scala esterna per accedere al piano primo. Al piano primo prevedeva la costruzione di un fondello al fine di ricavare due vani uno adibito a soggiorno ed uno a cucina. Al piano terra la demolizione di tutte le fondellature e la trasformazione della destinazione a negozio, con la realizzazione di un piccolo bagno. Il progetto non è stato mai realizzato ad eccezione della demolizione di un fondello di divisione e della realizzazione del bagno a l piano terra.

Numero pratica: 47346  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Variazione d'uso  
Rilascio in data 19/12/1990 al n. di prot. 47346

### 7.2 Conformità urbanistica:



**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb(12.7)c
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)) 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d). Processo di attuazione 4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite Piani Attuativi di iniziativa pubblica. Intervento edilizio diretto 5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978. 5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano. 5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi. 5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione. 5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1. 5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2. 5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari. 5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima</p>

dell'approvazione della Variante al P.R.G delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati: Piano A.ttuativo BV(1) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552 ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione Piano A.ttuativo BV(2) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700 ALTEZZA: 4 piani + 1 piano negozi con portico PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale Piano A.ttuativo BV(3) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: sopraelevazione Piano A.ttuativo BV(4) DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento. Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo. 5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti: NUCLEO Bc(2.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata. E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualficazione tipologica e funzionale - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 8.0 mc./mq.. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto. Sono prescritti massimo 3 piani + negozi nei fronti di Via Vollusiano e Via Curio Dentato. 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Nessuna. NUCLEO Bc(5.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ricostruzione e ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove

	<p>strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viario. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso al comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale- commerciale-uffici. Edifici specialistici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). Attività alberghiera o para alberghiera. 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualificazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 3.0 mc./mq. esteso all'area di comparto. Parcheggi - v. art. 31. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto unitario. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così come definito in planimetria. NUCLEO Bc(12.2) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume) fortemente degradato. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq) 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto Verde pubblico: v. art. 149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da stabilire con il PA. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Vedi punti 6 e 8. NUCLEO Bc(12.10) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria. 3) TIPI</p>
--	--

	<p>EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare). Verde pubblico: v.art.149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro. 5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza. 6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità. 6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1. 6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte. 6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in un apposito regolamento comunale. 7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari: 7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano: 1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380); 2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione - ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio - Bb(2) 3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi art. 3 DPR n.380/2001); 4 -</p>
--	--

	<p>Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4); 5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5); 6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6); 7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali. 7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). 7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni: gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa; l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso; negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra; negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti. 8. Per la zona di L.go Cairoli, così come delimitata nella tav.B (comprendente parte del nucleo di conservazione e completamento A#Bb(3.5)b, le vie Cairoli ed Angeloni e la zona GV), si rinvia alle prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività commerciali di L.go manni, L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto - L.go Manni, adottata con DCC n.176 del 7.07.2008.</p>
--	--

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

Fabbricato cielo-terra con piccola corte circostante e magazzino, che si compone di tre piani, al piano seminterrato troviamo la cantina mentre al piano terra e primo l'abitazione.

La corte intorno al fabbricato è completamente recintata e si accede tramite due cancelli carrabili, uno con accesso dalla via principale e l'altro dalla via laterale entrambe via xx Settembre.

All'interno della corte, al piano terra, troviamo il magazzino.

L'abitazione ha due portoni d'ingresso, in corrispondenza dei cancelli.

Entrando dal portone sul "retro" abbiamo un piccolo disimpegno ed una scala che porta al piano seminterrato dove è presente la cantina.

Al piano terra l'abitazione è composta da una cucina, un bagno, un soggiorno ed una camera e la scala che porta al piano primo dove sono presenti tre camere, un bagno ed un ripostiglio.

L'immobile si trova in undecente stato di conservazione, sono presenti delle tracce di infiltrazione nella zona delle scale di accesso al piano superiore, provenienti dalla copertura.

Sarebbe necessario e opportuno fare un sopralluogo sopra al tetto per verificare la causa di tale infiltrazione.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 - Piena proprietà

- OMISSIS , nata in OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS  
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
- OMISSIS , nata in OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS  
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
- OMISSIS , nato in OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS  
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
- OMISSIS , nato in OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS  
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **357,92**

E' posto al piano: seminterrato, terra e primo

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da m. 3.00 a m. 3.34

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in uno stato decente di conservazione, necessita di alcuni lavori di sistemazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>PIANO TERRA</b>				
soggiorno	sup reale netta	22,95	1,00	22,95
cucina	sup reale netta	11,87	1,00	11,87
camera	sup reale netta	13,21	1,00	13,21
w.c.	sup reale netta	3,48	1,00	3,48
corridoio	sup reale netta	6,38	1,00	6,38
vano scale e disimpegno ingresso	sup reale netta	13,16	1,00	13,16
locale caldaia	sup reale netta	1,00	0,35	0,35
magazzino	sup reale netta	21,70	0,50	10,85
corte circostante	sup reale netta	170,00	0,10	17,00
<b>PIANO PRIMO</b>				
camera 1	sup reale netta	25,50	1,00	25,50
camera 2	sup reale netta	18,48	1,00	18,48
camera 3	sup reale netta	12,07	1,00	12,07
ripostiglio	sup reale netta	2,17	1,00	2,17
w.c.	sup reale netta	3,43	1,00	3,43
disimpegno	sup reale netta	4,70	1,00	4,70
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>				
cantina	sup reale netta	21,02	0,50	10,51
vano scala	sup reale netta	6,80	0,75	5,10
		<b>357,92</b>		<b>181,21</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Lo scopo della presente stima è il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il I semestre del 2022 propone prezzi di mercato variabili tra € 700,00 ed € 1.000,00 al mq di superficie lorda.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 700,00, a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 875,00.

Dopo l'analisi di quanto esposto la sottoscritta esperta ritiene di avere a disposizione tutti i dati necessari per applicare il criterio di stima per comparazione. La superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. Le indagini effettuate si sono basate sulle caratteristiche dei beni oggetto di stima. Si ritiene quindi congruo adottare un valore a mq di superficie utile di € 800,00.

## 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: Terni.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 144.968,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<b>PIANO TERRA</b>			
soggiorno	22,95	€ 800,00	€ 18.360,00
cucina	11,87	€ 800,00	€ 9.496,00
camera	13,21	€ 800,00	€ 10.568,00
w.c.	3,48	€ 800,00	€ 2.784,00
corridoio	6,38	€ 800,00	€ 5.104,00
vano scale e disimpegno ingresso	13,16	€ 800,00	€ 10.528,00
locale caldaia	0,35	€ 800,00	€ 280,00
magazzino	10,85	€ 800,00	€ 8.680,00
corte circostante	17,00	€ 800,00	€ 13.600,00
<b>PIANO PRIMO</b>			
camera 1	25,50	€ 800,00	€ 20.400,00
camera 2	18,48	€ 800,00	€ 14.784,00
camera 3	12,07	€ 800,00	€ 9.656,00
ripostiglio	2,17	€ 800,00	€ 1.736,00
w.c.	3,43	€ 800,00	€ 2.744,00
disimpegno	4,70	€ 800,00	€ 3.760,00
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>			
cantina	10,51	€ 800,00	€ 8.408,00
vano scala	5,10	€ 800,00	€ 4.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 144.968,00
Valore corpo			€ 144.968,00



Valore Accessori

€ 0,00

**Valore complessivo intero****€ 144.968,00****Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	181,21	€ 144.968,00	€ 144.968,00

**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% ) € 21.745,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

APE € 300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 123.000,00**

Terni, 22/02/2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Valentina De Nicola**

**Allegati:**

- estratto di mappa catastale;
- planimetria catastale;
- visura storica catastale;
- elenco sintetico delle formalità;
- copia dell'Atto di Compravendita del Notaio Dott. Fulvio Sbroli del 02/10/2006 repertorio n. 8110;
- n. 36 foto.

# **TRIBUNALE DI TERNI**

## **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. **120/2021**

**OMISSIS**

CONTRO

**OMISSIS**

---

**ALLEGATI**

---

**Studio Tecnico**  
**Geom. VALENTINA DE NICOLA**  
Via San Marco n. 13 ~ Terni  
tel. 0744/406091 ~ cell. 347/1637368  
E-mail [valentinadenicola@libero.it](mailto:valentinadenicola@libero.it) ~ pec [valentina.de.nicola@geopec.it](mailto:valentina.de.nicola@geopec.it)

N=69900



E=14900

1 Particella: 10

Scala originale: 1:1000

Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metriProtcollo pratica T152155/2022

Comune: (TR) TERNI  
Foglio: 122

5-Dic-2022 11:55:36

MODULARIO  
F. fog. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
100

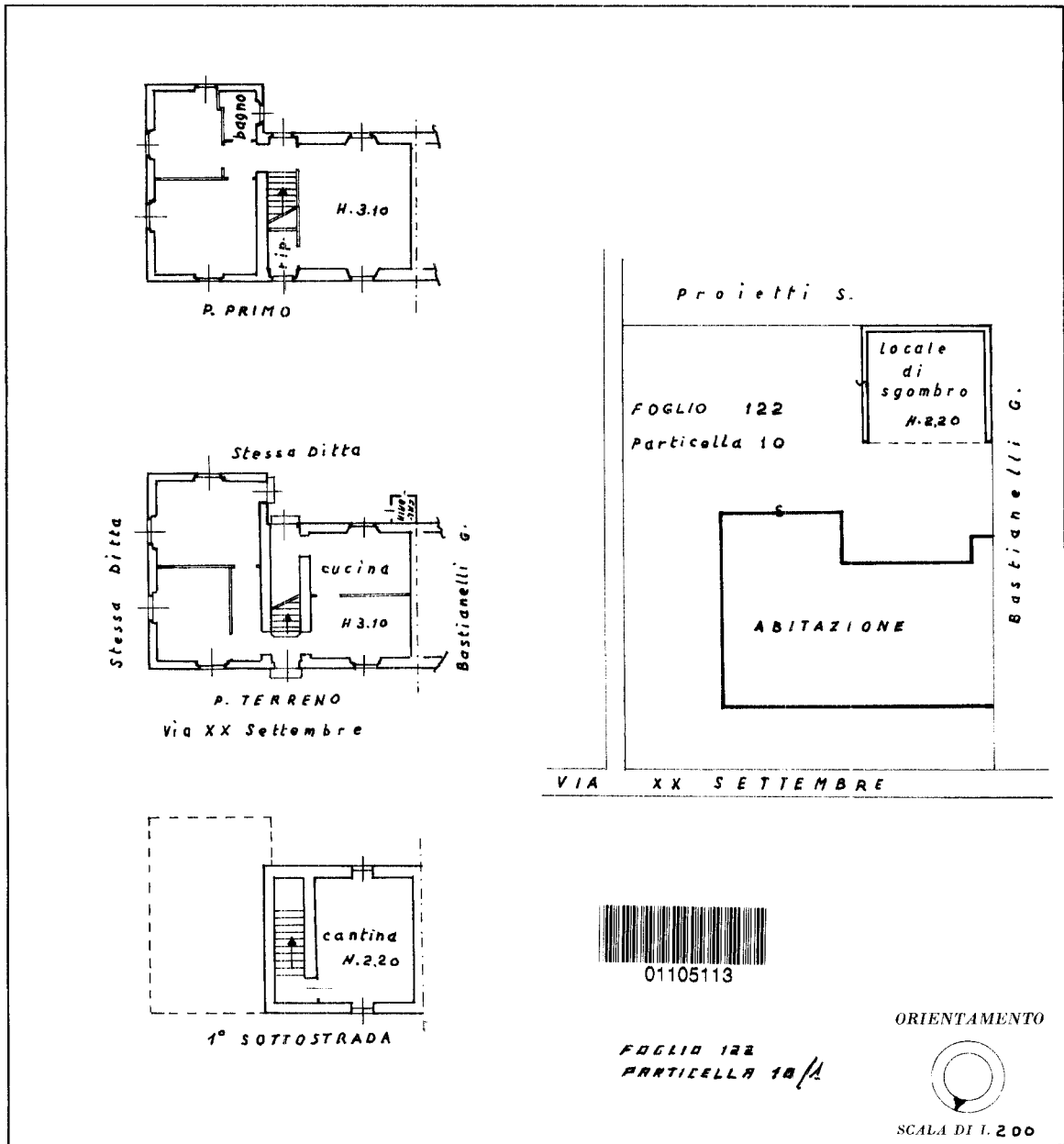
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TERNI** Via **XX SETTEMBRE 142**

Ditta

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



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal Geom.  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
VINCENZO BOBBI

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di TERNI

DATA 14-5-85

Firma: Pezza Giordano

Ultima planimetria in atti

# **TRIBUNALE DI TERNI**

## **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 120/2021

**OMISSIS**

CONTRO

**OMISSIS**

---

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---

**Studio Tecnico**

**Geom. VALENTINA DE NICOLA**

Via San Marco n. 13 ~ Terni

tel. 0744/406091 ~ cell. 347/1637368

E-mail [valentinadenicola@libero.it](mailto:valentinadenicola@libero.it) ~ pec [valentina.de.nicola@geopec.it](mailto:valentina.de.nicola@geopec.it)



FOTOGRAMMA 1



FOTOGRAMMA 2



FOTOGRAMMA 3



FOTOGRAMMA 4



FOTOGRAMMA 5



FOTOGRAMMA 6





FOTOGRAMMA 7



FOTOGRAMMA 8



FOTOGRAMMA 9



FOTOGRAMMA 10



FOTOGRAMMA 11



FOTOGRAMMA 12



FOTOGRAMMA 13



FOTOGRAMMA 14



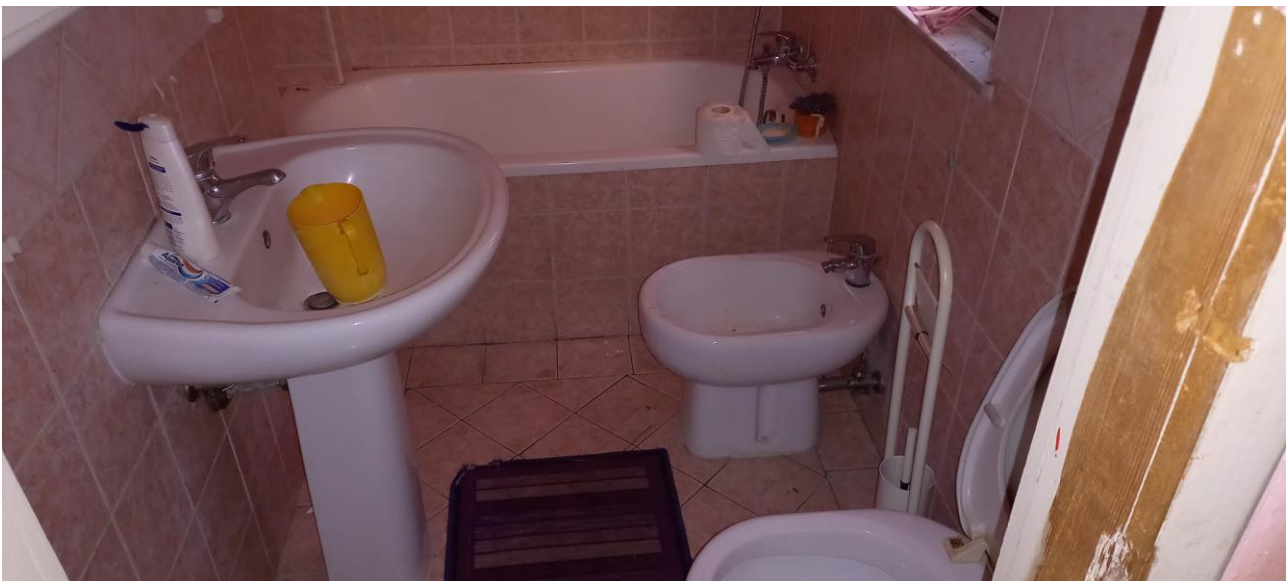
FOTOGRAMMA 15



FOTOGRAMMA 16



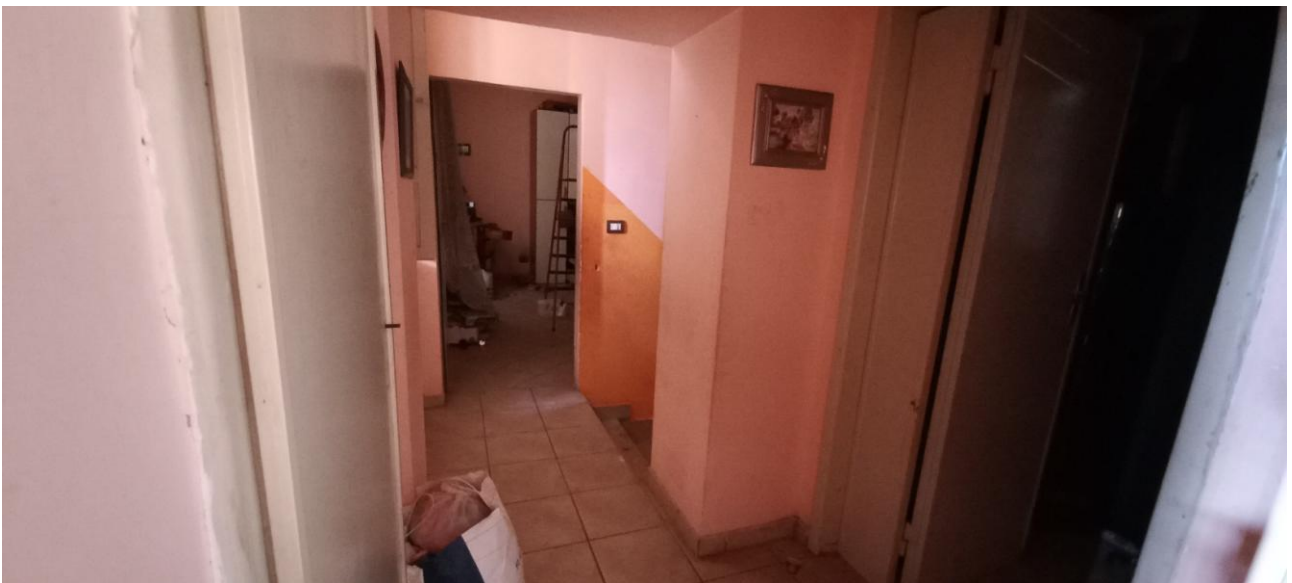
FOTOGRAMMA 17



FOTOGRAMMA 18



FOTOGRAMMA 19



FOTOGRAMMA 20



FOTOGRAMMA 21



FOTOGRAMMA 22





FOTOGRAMMA 23



FOTOGRAMMA 24



FOTOGRAMMA 25



FOTOGRAMMA 26



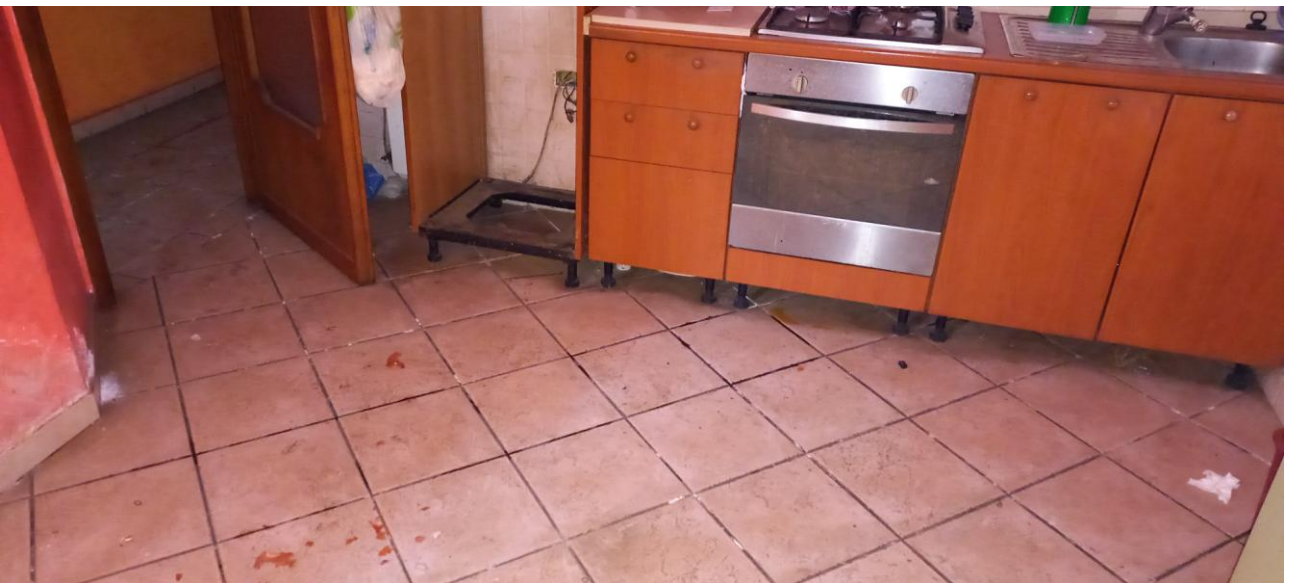
FOTOGRAMMA 27



FOTOGRAMMA 28



FOTOGRAMMA 29



FOTOGRAMMA 30



FOTOGRAMMA 31



FOTOGRAMMA 32



FOTOGRAMMA 33



FOTOGRAMMA 34



FOTOGRAMMA 35



FOTOGRAMMA 36

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

promossa da:

**OMISSIS**

contro:

**OMISSIS**

N° Gen. Rep. **120/2021**

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

**CHIARIMENTI**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Valentina De Nicola  
**Codice fiscale:** DNCVNT75B60L117N  
**Studio in:** Via San Marco n. 13 - 05100 Terni  
**Email:** valentina.de.nicola@geopec.it  
**Pec:** valentina.de.nicola@geopec.it



La sottoscritta Geom. Valentina De Nicola iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Terni al n. 1065 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni con il n. 716, nominata C.T.U. nella procedura di **Numero Ruolo Generale 120/2021** in epigrafe,

in riferimento al provvedimento del G.E. in data 22/03/2023, espone i seguenti chiarimenti:

- A. "completare la perizia indicando espressamente se sussistono o meno irregolarità edilizie nonché i costi, peritandosi di allegare la relativa documentazione a conforto;
- B. Allegare il certificato di agibilità citato in perizia;
- C. Riportare il corretto regime patrimoniale dei coniugi, se del caso specificato che esso è differente da quanto indicato nella visura catastale;
- D. Rettificare gli errori di individuazione della particella riscontrati."

### **Punto A**

In riferimento ai titoli edilizi elencati nella relazione già depositata in data 22/02/2023, si precisa che successivamente al deposito sono stata contattata dal Comune, il quale mi portava a conoscenza del ritrovamento di alcuni elaborati grafici relativi all'elenco dei titoli edilizi comunicatomi relativi all'immobile per il quale avevo fatto richiesta.

Nello specifico mi è stato trasmesso l'elaborato grafico relativo alla Licenza Edilizia n. 14561 del 18/09/1951.

A tal proposito si precisa che l'autorizzazione edilizia prot. n. 47346 del 19/12/1990 per lavori di variazione d'uso non riguarda l'immobile pignorato ma è relativo ad un immobile sempre di proprietà di OMISSIS ubicato sulla stessa via ma con altro edentificativo catastale.

Per quanto riguarda l'immobile pignorato, dal confronto tra lo stato di fatto e tutti i titoli edilizi rilasciati, le difformità edilizie consistono nella realizzazione di un secondo servizio igienico e conseguenti modifiche interne al piano terra.

Allo stesso piano è stata realizzata nel bagno, una finestra sul lato ovest della parete esterna.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. IN SANATORIA, che comporta anche una pratica per il rispetto della normativa sismica (apertura finestra).

Descrizione delle opere da sanare: DISTRIBUZIONE INTERNE E REALIZZAZIONE DI UN SECONDO SERVIZIO IGIENICO E APERTURA FINESTRA AL PIANO TERRA.

Oneri Totali in via presuntiva: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Per quanto riguarda la conformità catastale si rimanda alla perizia già depositata in data 22/02/2023

### **TITOLI EDILIZI:**

Numero pratica: 14561

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento

Rilascio in data 18/09/1951 al n. di prot. 14561

Abitabilità/agibilità in data 24/10/1961 al n. di prot. 18860

Numero pratica: 25846  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Ripristino tetto di copertura  
Rilascio in data 16/10/1978 al n. di prot. 25486

Numero pratica: 48904  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione edilizia  
Rilascio in data 22/03/1989 al n. di prot. 4890

Si allegano alla presente gli elaborati grafici relativi ai titoli sopra esposti.

### **Punto B**

Alla presente relazione si allega il Certificato di Abitabilità prot. 18860 del 24/10/1961.

### **Punto C**

Nell'atto di compravendita del notaio Fulvio Sbrolli, con sede in Terni, in data 02/10/2006, ai nn. 28269/158359; Trascritto a Terni, in data 05/10/2006, ai nn. 12846/8110 i signori OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS , acquistano in parti uguali tra di essi (1/4 ciascuno). Nell'atto i coniugi OMISSIS e OMISSIS dichiarano di trovarsi in regime di comunione legale dei beni; i coniugi OMISSIS e OMISSIS dichiarano di trovarsi in regime di comunione dei beni.

Il pignoramento del 25/11/2021 al n. 9846 del R.P. viene Trascritto a carico delle parti per la quota di 1/4 ciascuno in regime di comunione legale, come nella quota riporta nella visura catastale e dichiarata nell'atto di compravendita.

Successivamente il pignoramento viene rettificato con nota di trascrizione del 20/10/2022 al n. 8880 del R.P. in forza del provvedimento del G.E. del Tribunale di Terni del 22/09/2022 Rep. 11193 con il quale si disponeva il pignoramento a carico delle parti ognuno per la quota di 1/4 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Per quanto sopra esposto, ed in riferimento al provvedimento del G.E. il regime patrimoniale dei coniugi risulta essere in separazione dei beni per cui difforme da quanto indicato nella visura catastale e da quanto dichiarato dai coniugi nell'atto di acquisto dell'immobile.

### **Punto D**

Per quanto riguarda l'indicazione della particella, l'errore è dovuto ad un refuso, la sottoscritta ha provveduto alla rettifica, si allega alla presente la relazione corretta.

**RIEPILOGO VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

Valore complessivo intero

**€ 144.968,00****Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	181,21	€ 144.968,00	€ 144.968,00

**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% ) € 21.745,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

APE € 300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 118.000,00**

Terni, 05/05/2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Valentina De Nicola**

**Allegati:**

- Elaborati grafici allegati ai titoli edilizi:
  - Licenza Edilizia prot. n. 14561 del 18/09/1951;
  - Abitabilità prot. n. 18860 del 24/10/1961;
  - Autorizzazione prot. n. 25846 del 16/10/1978;
  - Concessione Edilizia prot. n. 48904 del 22/03/1989.