



## Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. 102/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-02-2026 ore 10:00

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



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 2

Lotto n.1 - Appartamento

Lotto n.2 - Magazzino

Esperto alla stima: Arch. Marco Sgro'

Codice fiscale: SGRMRC69R14L117P

Studio In: Via Piave 2 - 05029 San Gemini

Telefono: 3282253606

Email: marcosgro1969@gmail.com

Pec: marco.sgro@archiworldpec.it





## PREMESSA

Si è ritenuto opportuno formare N. 2 Lotti, suddivisi come segue:

**Lotto 1:** Immobile a destinazione residenziale al piano primo.

**Lotto 2:** Immobile a destinazione magazzino al piano terra. L'intero piano terra è occupato da locali destinati catastalmente a magazzino. Si ritiene di dover separare su di un altro lotto di esecuzione immobiliare in considerazione della notevole consistenza planimetrica, che li renderebbe maggiormente appetibili agli acquirenti interessati.



## INDICE SINTETICO



### 1. Dati Catastali

Bene: Via Aminale - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A- Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS

bene personale, foglio 115, particella 181, subalterno 3.

Aminale, 33. piano 1, Comune Terni, categoria A/4, classe 2,

superficie 72, rendita € 199,87

Proprieta' 1/1 Regime:

Indirizzo Via Ludovico

consistenza 4,5,



Lotto: 002 - Magazzino

Corpo: A - Magazzino

Categoria: Magazzino (C/2)

OMISSIS

bene personale, foglio 115, particella 180, subalterno 6,

Aminale, 31-35-37, piano T, comune Terni, categoria C/2, classe 9,

superficie 129, rendita € 421,43

Proprieta' 1/1 Regime:

Indirizzo Via Ludovico

consistenza 102,



### 2. Stato di possesso

Bene: Via Aminale - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A- Abitazione

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Magazzino

Corpo: A - Magazzino

Possesso: Libero



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

Bene: Via Aminale - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A- Abitazione

Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili: NO ma adattabile.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Lotto: 002 - Magazzino

Corpo: A - Magazzino

Accessibilità degli Immobili al soggetti diversamente abili: NO ma adattabile.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 4. Creditori Iscritti

Bene: Via Aminale - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A- Abitazione

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA, Equitalia Servizi di riscossione S.p.a., DANTE SPV S.r.l.

Lotto: 002 - Magazzino

Corpo: A - Magazzino

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA, Equitalia Servizi di riscossione S.p.a., DANTE SPV S.r.l.

#### 5 Comproprietari

Beni: Via Aminale - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A- Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Magazzino

Corpo: A - Magazzino

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

Beni: Via Aminale - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A- Abitazione

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Magazzino

Corpo: A - Magazzino

Misure Penali: NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Aminale - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Corpo: A- Abitazione  
Continuità delle trascrizioni: SI  
Lotto: 002 - Magazzino  
Corpo: A - Magazzino  
Continuità delle trascrizioni: SI



**8. Prezzo**

**Bene:** Via Amlnale - Terni (TR) - 05100  
Lotto: 001 - Appartamento  
Valore complessivo Intero: 68.000,00  
Lotto: 002 - Magazzino  
Valore complessivo Intero: 74.000,00



Beni in Terni (TR)  
Via Aminale, 33

**Lotto: 001 - Appartamento**

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.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Aminale, 33

Quota e tipologia del diritto  
1/1 di OMISSIS - Plena proprietà  
Cod. Fiscale: OMISSIS -

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS

Proprietà 1/1 Regime: bene personale,

Dati identificativi: Foglio 115, particella 181, subalterno 3,

Indirizzo: Via Ludovico Aminale, 33 piano 1, comune Terni,

categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5, superficie 72, rendita € 199,87

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Confina a sud ovest con strada comunale, a sud est con parti comuni e particella 180, a nord est con particella 183 e 428 e a nord ovest con la particella 182.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva un certo scostamento delle misurazioni rispetto a quanto riportato in planimetria catastale, pur in assenza di variazioni per quanto riguarda la distribuzione planimetrica. Si ritiene ci sia stato verosimilmente un errore di rappresentazione grafica da parte del tecnico che ha eseguito l'accatastamento.

Regolarizzabili mediante: Docfa di variazione per esatta rappresentazione grafica.

Descrizione delle opere da sanare: Planimetria catastale

Doc.Fa : € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è ubicato nel centro storico di Terni, in zona a traffico limitato, in un contesto caratterizzato da un tessuto urbano già identificato con destinazione prevalentemente residenziale.

Si trova a pochi metri dalla cattedrale di Terni e dall'anfiteatro romano, in zona a traffico limitato.

Gli edifici circostanti sono tutti mediamente di 3-4 piani fuori terra ed affacciano su un'arteria viaria della larghezza variabile tra circa 3,5 - 4 m.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Cattedrale di S. M. Assunta, Anfiteatro Fausto.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata bus 150 m

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: Al momento del sopralluogo effettuato in data 26/06/2025, l'immobile era libero da persone e chiaramente non abitato da tempo indefinito.

### 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 CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro OMISSIS;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo Ipoteca: € 310.000,00;

Importo capitale: € 155.000,00; A rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca in data 11/01/2010 ai nn. 56731/12508;

Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Terni in data 12/01/2010 ai nn. 357/48

- Ipoteca CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata a favore di Equitalia Servizi di riscossione S.p.a. contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo; Importo ipoteca: € 190.249,42; Importo capitale: € 95.124,71 ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 20/02/2017 ai nn. 779/10917; Iscritto/trascritto a Terni in data 22/02/2017 ai nn. 1833/225



- Ipoteca CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata a favore di Equitalia Servizi di riscossione S.p.a. contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo; Importo ipoteca: € 374.193,10; Importo capitale: € 187.096,55 ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 10/01/2018 al nn. 880/10918; Iscritto/trascritto a Terni in data 11/01/2018 ai nn. 390/40



#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di DANTE SPV S.r.l. contro OMISSIS ;  
A rogito di Ufficiale giudiziario in data 30/08/2024 ai nn. 1840 Iscritto/trascritto a:  
Agenzia Entrate di Terni in data 20/09/2024 ai nn. 9892/7686;



#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione Ipotecaria in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.



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

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

**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:** Non risulta la costituzione di condominio, non si è a conoscenza di eventuali spese scadute e/o insolute.

**Millesimi di proprietà:** Non si tratta di condominio costituito formalmente.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No. Adattabile ai sensi delle normative di settore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestato di prestazione energetica non è presente, verrà redatto antecedentemente alla vendita.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/07/2009 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca, in data 10/07/2009, ai nn. 55931/11919; trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni, in data 05/08/2009, ai nn. 9578/6194.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS. dal 10/07/2009 al 10/07/2009 .

In forza di Donazione - a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca, in data 10/07/2009, ai nn.

55931/11919; trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni, in data 05/08/2009, ai nn. 9577/6193.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 294-2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia fabbricato di civile abitazione.

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 14/07/2010.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Note: Il Permesso di Costruire rilasciato al n. 294/2010, prevedeva opere di ristrutturazione edilizia, interne alle unità immobiliari in tutti i piani dell'edificio, distinto in catasto alle particelle n. 180 e n. 181. Al piano primo, nell'unità immobiliare interessata, non erano sostanzialmente previste nuove opere di suddivisione degli spazi interni nello stato di progetto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia:

note: Il Permesso di Costruire al N. 294/2010, prevedeva opere di ristrutturazione edilizia, interne alle singole unità immobiliari che compongono l'edificio e disposte sulle particelle catastali n. 180 e n. 181. Nell'unità immobiliare della presente perizia, nello stato di progetto, non erano previste modifiche per quanto concerne la distribuzione planimetrica, che difatti risulta come attualmente rilevata nel corso di sopralluogo.

Non sono state fornite, dagli uffici comunali preposti, pratiche edilizie precedenti a quella innanzi menzionata, e abitabilità, che riguardano l'unità immobiliare in perizia, la cui costruzione originaria è sicuramente antecedente alla data del Permesso a costruire N.294/2010, ed almeno risalente a prima del 19/12/1939, per quanto riguarda la particella 181, data rilevata su di una planimetria catastale di unità immobiliare soppressa facente parte di una porzione dell'attuale piano terra.

E' stato formalizzato da parte del sottoscritto, un accesso agli atti presso la Regione Umbria, Ufficio rischio sismico al fine di ricercare eventuale documentazione tecnica. La ricerca ha avuto esito negativo. Sulla base della formale richiesta ai competenti uffici comunali, è stata fornita ad oggi la sopra elencata documentazione. Si esclude ogni responsabilità del sottoscritto per eventuale altra documentazione rinvenuta a posteriori dai competenti uffici comunali e regionali, riguardanti i beni oggetto di stima.

### 7.2 Conformità urbanistica:

## Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	AAb2
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.163 Categorie di intervento 1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo). 2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A: Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa); Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare: 1. Gli ambienti interni: - riparazione degli impianti interni - tinteggiatura, integrazione intonaci interni - riparazione infissi interni - riparazione ed integrazione di pavimenti 2. Gli ambienti esterni - pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti - pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti - riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C. Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa); Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso. In particolare sono consentite le seguenti opere: - modifica della posizione dei fondelli; - inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente; - sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti</p>

strutturali o decorativi ove non consolidabili, purchè ne sia conservata la posizione originaria. Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno. Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme. Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale) Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolare modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione. Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione. Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico. Ristrutturazione edilizia Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Negli edifici soggetti a

ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettele, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione: - che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero; - che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico. Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento. 1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale) Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione. Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria: - modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ; - rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio - possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6); - possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte; - possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato. Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale. 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale) Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in

modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato. Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera": - possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio; - possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale; - possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati; - obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi; - obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano; - possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato. La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento. In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali. Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale) Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente. Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente. L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente. L'esecuzione

	<p>dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto. Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale) Riguarda gli edifici per i quali, l'Insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati. Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale) Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto. Ricostruzione - c3 (sigla finale) Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati. In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime. La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata. Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale) Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAc) 1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore". Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162. 2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna. Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile a destinazione residenziale è costituito da un'abitazione che fa parte di un edificio in muratura di tre piani fuori terra. Al piano terra sono presenti locali destinati catastalmente a magazzino ma che si ritiene di dover separare su di un altro lotto di esecuzione immobiliare in considerazione della notevole consistenza planimetrica, che li renderebbe maggiormente appetibili agli acquirenti interessati.

I due piani superiori sono occupati da due appartamenti per ciascun piano, estranei alla presente procedura. L'appartamento di cui qui si tratta, è sito al primo piano ed è costituito da un ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile, camera matrimoniale con affaccio su Via Aminale, e camera singola con bagno interno. La superficie complessiva calpestabile è di circa 51 mq, oltre allo spazio esterno del balcone di circa 5,4 mq. Le pareti sono intonacate con intonaco di tipo civile, mentre i soffitti sono realizzati a voltine intonacate e travi in ferro.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo di vecchia concezione e complessivamente da ristrutturare. Le pareti del bagno, sono state rivestite con piastrelle in gres ceramico. All'interno del bagno e della cucina, sono state rilevate, sul soffitto e sulle pareti, macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti tecnologici, impianto idrico, elettrico e riscaldamento autonomo con radiatori, il cui generatore di calore con caldaia murale, è situato in un vano proprio ricavato sul balcone.

**1. Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di OMISSIS- Plena proprietà**  
 Cod. Fiscale: OMISSIS -

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **71,40**  
 E' posto al piano: primo  
 L'edificio è stato costruito nel: Prima del 1967  
 ha un'altezza utile interna di circa m. 3.06  
 L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato all'esterno si presenta in buone condizioni. L'appartamento anche a causa del fatto che non è abitato da tempo, necessita di interventi di manutenzione straordinaria per quanto riguarda gli infissi esterni fortemente degradati. Nel bagno sono state rilevate macchie estese dovute ad infiltrazioni d'acqua.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **Inesistente**, condizioni: **scarse**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non identificabile**  
 condizioni: **non identificabile**

Pavim. Interna

 materiale: Marmette in cemento  
condizioni: da ristrutturare
**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste Impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non verificabile per mancanza di documentazione
Note	Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto, perché non fornita dal proprietario.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldia murale e radiatori
Stato impianto	DisMESSO
Potenza nominale	Non conosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non conosciuta
Note	Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto, perché non fornita dal proprietario. Non è stato possibile accedere alla caldaia e non è stata fornita alcun tipo di documentazione della stessa per poter verificare potenza ed anno di installazione. L'impianto secondo la proprietà non risulta in funzione da alcuni anni.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carrì ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carrì ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali secondo i sotto elencati criteri. Sono stati adottati i seguenti criteri in base all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) - Vani principali e accessori diretti, 100% della superficie calpestabile e 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm. - Pertinenze di ornamento, (balcone) comunicanti con i vani principali, 30% della superficie fino a 25 mq quindi il 10% della superficie eccedente tale quantità. Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari Criterio di calcolo e principi generali: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138. Le superfici calpestabili dei vari ambienti sono risultate al rilievo le seguenti: Soggiorno - 16.1 mq cucina - 7.2 mq camera singola - 9.4 mq camera matrimoniale - 15.0 mq bagno - 3.2 mq balcone - 5.4 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	66,00	1,00	66,00
Balcone	superf. esterna lorda	5,40	0,30	1,62
		<b>71,40</b>		<b>67,62</b>

**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: 1°/2025

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1350

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

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile costituente il lotto in oggetto riferito alla data di redazione della presente stima. In considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare si è proceduto come segue. Per il computo delle superfici si è adottato il sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, (fonte OMI) che si basa sul calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), calcolata come somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, come più avanti specificato. Nel caso della fonte OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) il valore unitario è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio nella zona in esame, compreso tra una forbice di un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione, partendo dal dato rilevato per beni comparabili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti.

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato si è considerata la compresenza di fattori, intrinseci ed estrinseci, che sicuramente influenzano la stima e quindi il valore dei beni, come: le tecniche costruttive, la tipologia edilizia, le finiture, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ampiezza dei vani, l'ubicazione, la distanza dal sistema della viabilità principale. Questo procedimento, come detto, basato sul confronto diretto, richiede l'acquisizione di una scala di valori di immobili simili a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati consultabili (fonti dirette e indirette) e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti. Per quello che riguarda la superficie dei beni oggetto di stima, questa è stata frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti.

Per quanto riguarda le fonti indirette, sono state consultate le seguenti banche dati messe a disposizione da:

-Banca dati dell'Agenzia del Territorio della provincia di Terni riferita al 1° semestre 2025.

Le quotazioni afferenti gli immobili per abitazioni di tipo economico nel comune di Terni.

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUME NERA),

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale.

Vanno da un minimo di 750 €/mq ad un massimo di 1350 €/mq di superficie lorda per uno stato conservativo normale e per abitazioni di tipo economico, mentre da un minimo di 1000 €/mq ad un massimo di 1750 €/mq per abitazioni di tipo civile.

-Borsino immobiliare, zona centro storico, in stabili di fascia media: valore minimo 1.181 €/mq - valore massimo 1.846 €/mq, con valore medio di 1.513 €/mq.

-Camera di Commercio Industria e Artigianato dell'Umbria, listino dei prezzi degli immobili III trimestre 2025 - Abitazioni in centro storico:

- da ristrutturare, quotazione min. 600 €/mq, max. 800 €/mq.

- abitabile, quotazione min. 800 €/mq, max. 1.300 €/mq.

Per quanto riguarda le fonti dirette, si è inoltre ricercato tra le compravendite effettivamente realizzate in zona, anche se sostanzialmente riferite ad immobili a destinazione residenziale, aventi in un caso un locale pertinenziale, riscontrando quotazioni parametrizzate e attualizzate, sui seguenti valori:

-Compravendita in data 13.09.2022, Foglio 115, P.Illa 312, sub. 4; cat. A/4; sup. catastale 64 mq; prezzo di vendita 54.000,00 €. Pari a 843 €/mq.

-Compravendita in data 10.11.2023, Foglio 115, P.Illa 230, sub. 29; cat. A/2; sup. catastale 95 mq; prezzo di vendita 114.000,00 €. Pari a 1.200 €/mq.

- Compravendita in data 27.09.2024, Foglio 115, P.lla 232, sub. 16; cat. A/2; sup. catastale 70 mq; prezzo di vendita 70.000,00 €. Pari a 1.000 €/mq.  
 -Compravendita in data 14.10.2024, Foglio 115, P.lla 232, sub. 17; cat. A/2; sup. catastale 196 mq; prezzo di vendita 325.000,00 €. Pari a 1.658 €/mq.

Nella forbice dei valori rappresentati, in considerazione anche dell'andamento del mercato immobiliare locale che presenta una dinamicità media e della situazione di effettiva di manutenzione riscontrata nell'immobile, come meglio specificato nei paragrafi di competenza, il perito ritiene ragionevole dover applicare il valore unitario di € 1.200,00 al mq di superficie lorda commerciale.

#### 8.2 Fonti di informazione:

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

#### 8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.144,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	66,00	€ 1.200,00	€ 79.200,00
Balcone	1,62	€ 1.200,00	€ 1.944,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.144,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 81.144,00</b>
Valore corpo			€ 81.144,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.144,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.144,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4]	67,62	€ 81.144,00	€ 81.144,00

#### 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. ( mln.15% )	€ 12.171,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Redazione 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, in cifra tonda:	€ 68.072,40
	<b>€ 68.000,00</b>

**Lotto: 002 - Magazzino**

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

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

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

Identificativo corpo: A - Magazzino.

Magazzino sito In, Via Aminale, 31-35-37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Plena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS r

Proprietà 1/1 Regime: bene personale,

Dati identificativi: foglio 115, particella 180, subalterno 6, graffata con la Particella 181, sub. 7

Indirizzo Via Ludovico Aminale, 31-35-37, piano T, comune Terni,

Categoria C/2, classe 9, consistenza 102, superficie 129, rendita € 421,43

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Confina: Ad est con la particella 179, a sud con Via Aminale, ad ovest con la particella 182 e a nord con le particelle, 180 -183 -428.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, non si rilevano difformità planimetriche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale:

note: La planimetria catastale è allineata con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo. Tuttavia non è stato possibile accedere all'area scoperta descritta in planimetria e confinante con la particella 183, neppure nel corso del terzo sopralluogo effettuato in data 22/11/2025, a causa ancora della notevole immondizia ed escrementi che vi erano depositati.

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

L'immobile a destinazione catastale magazzino, è ubicato nel centro storico, contesto caratterizzato da un tessuto urbano già identificato, con destinazione prevalentemente residenziale, a pochi metri dalla cattedrale di Terni e dall'anfiteatro romano, in zona a traffico limitato. Gli edifici circostanti sono tutti mediamente di 3-4 piani fuori terra ed affacciano su un'arteria viaria della larghezza variabile tra circa 3,5 - 4 m.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

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

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



**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Cattedrale di S. M. Assunta, Anfiteatro Fausto.  
**Principali collegamenti pubblici:** Fermata bus 150 m



### 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 CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro OMISSIS;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 310.000,00;

Importo capitale: € 155.000,00 ;

A rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca in data 11/01/2010 ai nn. 56731/12508;

Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate di Terni in data 12/01/2010 ai nn. 357/48

- Ipoteca IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata a favore di Equitalia Servizi di riscossione S.p.a. contro OMISSIS;

Derivante da: Ruolo; Importo ipoteca: € 190.249,42; Importo capitale: € 95.124,71;

A rogito di Ufficiale giudiziario in data 20/02/2017 ai nn. 779/10917; Iscritto/trascritto a Terni in data 22/02/2017 ai nn. 1833/225

- Ipoteca IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata a favore di Equitalia Servizi di riscossione S.p.a. contro OMISSIS;

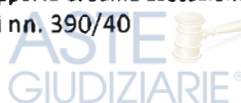
Derivante da: Ruolo; Importo ipoteca: € 374.193,10; Importo capitale: € 187.096,55;

A rogito di Ufficiale giudiziario in data 10/01/2018 ai nn. 880/10918;





Iscritto/trascritto a Terni in data 11/01/2018 ai nn. 390/40



**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di DANTE SPV S.r.l. contro OMISSIS ;  
A rogito di Ufficiale giudiziario in data 30/08/2024 ai nn. 1840 iscritto/trascritto a  
Agenzia Entrate di Terni in data 20/09/2024 ai nn. 9892/7686;



**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:** Nessuna

**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 si tratta di condominio costituito formalmente.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile è adattabile ai fini della normativa di settore.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note indice di prestazione energetica:** L'attestato di prestazione energetica non necessita, vista la destinazione attuale di magazzino dell'immobile.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca, in data 10/07/2009, ai nn. 55931/11919; trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni, in data 05/08/2009, ai nn. 9578/6194.



**Titolare/Proprietario:** OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS; OMISSIS. dal 10/07/2009 al 10/07/2009 . In forza di Donazione - a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca, in data 10/07/2009, ai nn. 55931/11919; trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni, in data 05/08/2009, ai nn. 9577/6193.



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 443-1959

Intestazione: Sig. OMISSIS.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Progetto di ricostruzione di un fabbricato sito in Terni Via L. Aminale, 31 di proprietà del Sig. OMISSIS.

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

Rilascio in data 14/12/1959 al n. di prot. 30953

Abitabilità/agibilità in data 15/11/1961 al n. di prot. 12559. Questa è relativa alla parte di immobile ricadente sulla particella catastale 180.

Numero pratica: 294-2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia fabbricato di civile abitazione.

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 14/07/2010 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:****Magazzino**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata rilevata un'apertura di un vano sulla muratura esistente al piano terra che collega l'ampio vano di 36 mq (accessibile dal civico 31), con l'altro vano di circa 24 mq posto alla sinistra.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria e verifica statica.

Descrizione delle opere da sanare: Apertura realizzata sulla muratura come sopra descritta.

Spese tecniche pratica edilizia e richiesta agibilità.: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: Sono esclusi gli oneri relativi a contributi e sanzioni dovuti agli uffici preposti del Comune di Terni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: Non sono state individuate, dagli uffici comunali preposti, pratiche edilizie precedenti a quella innanzi menzionata, (n. 443/1959). Quest'ultima riguarda una porzione dell'unità immobiliare oggetto di perizia, quella a destra verso via Tre Colonne, che insiste sulla Particella 180, mentre la porzione di magazzino che insiste sulla particella 181 è sicuramente antecedente ed almeno risalente a prima del 19/12/1939, data di denuncia al catasto, rilevata su di una planimetria catastale di unità immobiliare soppressa facente parte dell'attuale piano terra.

Il successivo Permesso a costruire (294/2010) non è stato portato a compimento.

E' stato formalizzato da parte del sottoscritto, un accesso agli atti presso la Regione Umbria, Ufficio rischio sismico al fine di ricercare eventuale documentazione tecnica. La ricerca ha avuto esito negativo.

Sulla base della formale richiesta ai competenti uffici comunali e regionali è stata fornita ad oggi la sopra elencata documentazione. Si esclude ogni responsabilità del sottoscritto per eventuale altra documentazione rinvenuta a posteriori dai competenti uffici comunali e regionali, riguardanti i beni oggetto di

stima.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Magazzino [M]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	AAb2
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.163 Categorie di intervento 1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo). 2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A: Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa); Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare: 1. Gli ambienti interni: - riparazione degli impianti interni - tinteggiatura, integrazione intonaci interni - riparazione infissi interni - riparazione ed integrazione di pavimenti 2. Gli ambienti esterni - pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti - pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti - riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C. Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa); Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino</p>

modifiche nelle destinazioni d'uso. In particolare sono consentite le seguenti opere: - modifica della posizione dei fondelli; - inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente; - sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purchè ne sia conservata la posizione originaria. Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno. Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme. Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale) Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione. Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione. Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico. Ristrutturazione edilizia Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo

edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione: - che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero; - che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico. Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento. 1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale) Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione. Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria: - modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani; - rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio - possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti), dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6); - possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte; - possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque

insistere su aree di verde privato. Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale. 2 - Ristrutturazione pesante b3 (sigla finale) Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato. Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera": - possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio; - possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale; - possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati; - obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi; - obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano; - possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato. La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento. In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi risulta o marginali. Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale) Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente. Per essi il piano prevede la possibilità di

	<p>ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente. L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente. L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto. Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale) Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizio consolidati. Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale) Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto. Ricostruzione - c3 (sigla finale) Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati. In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime. La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata. Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale) Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC) 1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore". Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162. 2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Magazzino [M] di cui al punto A - Magazzino**

L'immobile a destinazione catastale magazzino è situato al piano terra di un edificio in muratura di tre piani fuori terra. Ai due piani soprastanti sono presenti quattro unità immobiliari a destinazione residenziale. Il magazzino ha tre accessi dalla via pubblica, due con saracinesca metallica (civici 31 e 37), ed uno con porta in legno a due battenti. La saracinesca più grande al civico 31, ha una larghezza di 2.81 m e consente l'accesso ad un grande vano, (altezza di 2,75 m) della superficie netta calpestabile di mq 36,7 mq circa, e un piccolo locale finestrato di poco più di 3 mq che si trova nello stato di rustico, privo di massetto e pavimento, dove potrebbe ricavarsi un wc.

All'interno di questo piccolo vano wc, sono presenti tubazioni di scarico a vista, non meglio identificate. Il grande vano principale è collegato internamente verso sinistra agli altri quattro ambienti aventi la medesima destinazione catastale di magazzino, il più grande dei quali di circa 24 mq. Alle pareti troviamo superfici con intonaco di varia fattura, perlopiù in cattivo stato di manutenzione.

Al momento del sopralluogo il locale non era collegato con la fornitura elettrica.

Alcuni cavi del vecchio impianto elettrico si presentavano a vista ed in pessimo stato di manutenzione quindi sicuramente non rispettante la normativa vigente. Alcune tubazioni dell'impianto idrico sono state rilevate in vista sulla parte interna della muratura del locale principale e su altre pareti interne.

Le altezze interne sono variabili, ma comunque tra un minimo di 261 cm ed un massimo di 292 cm. La pavimentazione è stata realizzata in marmette. I soffitti in alcuni ambienti sono a voltine intonacate e travi in ferro.

Non è stato possibile accedere all'area scoperta descritta in planimetria e confinante con la particella 183, a causa della notevole immondizia ed escrementi che vi erano depositati e ancora presenti al momento del terzo sopralluogo

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS- Plena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS -

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 151,50

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: Vedere area edilizia  
ha un'altezza utile interna variabile, vedere rilievo planimetrico.

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato all'esterno si presenta in buone condizioni. Il magazzino

Internamente è in cattivo stato di conservazione e manutenzione sia nelle finiture che negli impianti. Si rileva necessità di manutenzione straordinaria negli impianti e nelle finiture: intonaci, pavimenti, Infissi sia interni che esterni.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: Saracinesca materiale: ferro

Riferito limitatamente a: Uno degli ingressi è provvisto di portone in legno a due ante.

Pavim. Interna

materiale: marmette di cemento condizioni: scarse

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non verificabile per mancanza di documentazione
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto, perché non fornita dal proprietario. E comunque l'impianto, a vista è sicuramente non conforme alla normativa di settore.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carrri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carrri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate la somma delle superfici coperte comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali secondo i sotto elencati criteri. Sono stati adottati i seguenti criteri in base agli allegati del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli Immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare) - Vani principali e accessori diretti, 100% della superficie calpestabile. I muri interni, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. - Superficie dell'area scoperta esclusiva: La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 10%. Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari Criterio di calcolo e principi generali: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Le superfici calpestabili dei vari ambienti sono le seguenti:

Magazzino: 96.3 mq - area interna scoperta: 6.5 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	superf. esterna lorda	145,00	1,00	145,00
Area scoperta	superf. esterna lorda	6,50	0,10	0,65
		151,50		145,65

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1°/2025

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1300

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

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile costituente il lotto in oggetto riferito alla data di redazione della presente stima. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti ai beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

In considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare si è proceduto come segue. Per il computo delle superfici si è adottato il sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, (fonte OMI) che si basa sul calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), calcolata come somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, come più avanti specificato.

Nel caso della fonte OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) il valore unitario è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio nella zona in esame, compreso tra una forbice di un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione, partendo dal dato rilevato per beni comparabili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti.

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato si è considerata la compresenza di fattori, intrinseci ed estrinseci, che sicuramente influenzano la stima e quindi il valore dei beni, come: le tecniche costruttive, la tipologia edilizia, le finiture, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ampiezza dei vani, l'ubicazione, la distanza dal sistema della viabilità principale. Questo procedimento, come detto, basato sul confronto diretto, richiede l'acquisizione di una scala di valori di immobili simili a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati consultabili (fonti dirette e indirette) e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti.

Per quello che riguarda la superficie dei beni oggetto di stima, questa è stata frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti.

Per quanto riguarda le fonti indirette, sono state consultate le seguenti banche dati messe a disposizione da:

- Banca dati dell'Agenzia del Territorio della provincia di Terni riferita al 1° semestre 2025. Le quotazioni afferenti gli immobili per abitazioni di tipo economico nel comune di Terni. Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUME NERA) ,
- Codice di zona: B5
- Microzona catastale n.: 100
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Terziaria.
- Vanno da un minimo di 750 €/mq ad un massimo di 1300 €/mq di superficie lorda per uno stato conservativo normale.

- Borsino immobiliare, zona centro storico, destinazione: Magazzini. Valore minimo 262 €/mq - valore massimo 548 €/mq, con valore medio di 405 €/mq.

Per quanto riguarda le fonti dirette, si è inoltre ricercato tra le compravendite effettivamente realizzate in zona, anche se sostanzialmente riferite ad immobili a destinazione residenziale, aventi in un caso un locale pertinenziale, riscontrando quotazioni parametrizzate, sui seguenti

valori:

-Compravendita in data 13.09.2022, Foglio 115, P.lla 312, sub. 4; cat. A/4; sup. catastale 64 mq; prezzo di vendita 54.000,00 €. Pari a 843 €/mq.

-Compravendita in data 10.11.2023, Foglio 115, P.lla 230, sub. 29; cat. A/2; sup. catastale 95 mq; prezzo di vendita 114.000,00 €. Pari a 1.200 €/mq.

Trattandosi di locale ad uso magazzino di ragguardevole consistenza, si è operato tenendo in considerazione la quasi sostanziale assenza di compravendite di questa tipologia di immobile di tale superficie nel recente passato e applicando valori unitari di superficie lorda, desunti dalla destinazione Terziaria fornite dall'Agenzia del Territorio, con la dovuta decurtazione della stima dovuta allo stato d'uso e di effettiva manutenzione riscontrata nell'immobile come specificato nel paragrafo di competenza.

Nella forbice dei valori rappresentati, in considerazione anche dell'andamento del mercato immobiliare locale che presenta una dinamicità media, il perito ritiene ragionevole dover applicare il valore unitario di € 800,00 al mq di superficie lorda commerciale.

### 8.2 Fonti di Informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Magazzino. Magazzino [M]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.520,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	145,00	€ 800,00	€ 116.000,00
Area scoperta	0,65	€ 800,00	€ 520,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

**Valore Finale**

Valore corpo

Valore Accessori

Valore complessivo Intero

Valore complessivo diritto e quota

€ 116.520,00

**€ 116.520,00**

€ 116.520,00

€ 0,00

€ 116.520,00

€ 116.520,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Magazzino	Magazzino [M]	145,65	€ 116.520,00	€ 116.520,00

### 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%) € 17.478,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Spese necessarie per ricondurre l'immobile allo stato di agibilità:

Rifacimento parziale di intonaci e pavimenti,

Ripristino impianto elettrico ed idrico.

Rifacimento w.c. e sistemazione infissi esterni ed interni.

€ -20.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 74.042,00

In cifra tonda

€ 74.000,00

#### Allegati

Planimetrie catastali

Certificati catastali

Planimetrie di rilievo

Atto di provenienza

Documentazione fotografica

Terni, 19/12/2025

L'Esperto  
Arch. Marco Sgro'