

AGGIORNAMENTO VALORI DEI DIRITTI SPETTANTI A  
OMISSIS

Lotto 1 della procedura

**FALLIMENTO**  
N. Gen. Rep. **000058/13**

Giudice Delegato Dr.ssa **CLAUDIA TORDO CAPRIOLI**  
Curatore **Davide Feliziani**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Fabio Ciancuti*  
*iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 737*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 470*  
*C.F. CNCFBA63H06F844L - P.Iva 00569910557*

*con studio in Narni (Terni) Via della Doga, 71*

*cellulare: 3395807991*

*email: [fabio.ciancuti@tin.it](mailto:fabio.ciancuti@tin.it)*

Curatore/Custode: Davide Feliziani  
Perito: Geom. Fabio Ciancuti

**Beni in Terni (Terni) Via Omega n°4  
Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. appartamento sito in Terni (Terni) frazione Gabelletta/Città verde Via Omega n°4 in ragione di:
- Piena proprietà per la quota di 1/4
  - Usufrutto per la quota di 3/4

Composto da L'intero piano primo è destinato ad abitazione di ampia metratura, e' composto da: ampio ingresso-disimpegno, ampia zona notte con 3 camere da letto, un bagno e corridoio; zona giorno ampio salone con terrazzo, studio, bagno con antibagno, zona pranzo con retro-cucina dotato di terrazzino. finiture di pregio ampio infisso in legno vetrato tra la zona notte e la zona giorno, rivestimento in tessuto nelle pareti, rivestimento in legno pregiato nello studio Al piano seminterrato: ampia taverna con camino pavimentata in cotto e cucina. Gli ambienti sono dotati di aperture finestrate sull'esterno anche se di modeste dimensioni. posto al piano Primo e seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **320**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a Terni il OMISSIS prop. 1/4, OMISSIS nata a TERNI il 18/02/1929 prop. 3/4 foglio 45 mappale 482 subalterno 2, categoria A/7, classe 5, superficie catastale Totale: 300 mq Totale escluse aree scoperte 291 mq, composto da vani 12,5 vani, posto al piano S1-1, - rendita: € 1129,75.

Coerenze: *Intestazione da volturare in seguito a successione testamentaria in morte di OMISSIS in data 18/03/2022. Accettazione di eredità Rep. N. 45385 del 14/04/2022, Registrata a Perugia in data 22/04/2022 al n. 9613 serie 1T e Trascritta a Terni in data 27/04/2022 al n. 3441 di formalità.* Da impianto meccanografico del 1987.

Appartamento del fabbricato part 482 confina a Nord con la part 1270, a Sud con la part 115 e 485, a ovest con la part 114

A.1. **pozzo di falda:**

- B. laboratorio sito in Terni (Terni) frazione Gabelletta/Città verde Via Omega n°4 in ragione di:
- Piena proprietà per la quota di 1/4
  - Usufrutto per la quota di 3/4

Composto da L'intero piano terra rialzato catastalmente laboratorio artigianale di fatto è comunque una unità residenziale trasformata in laboratorio ma conserva le caratteristiche di civile abitazione. La suddivisione interna in parte è come quella dell'abitazione sovrastante. La fondamentale differenza è che si divide in 2 zone separate da ingresso comune della palazzina che disimpegna la scala comune del fabbricato. in questo senso se considerate abitazione dovrebbe essere suddiviso in 2 unità immobiliari autonome. Nel progetto originario la parte a sinistra dell'ingresso infatti era un appartamento mentre la parte a destra era probabilmente il laboratorio.

Gli ambienti sono comunque rifiniti a civile e potrebbero essere facilmente trasformabili in 2 abitazioni. Attualmente si compone nella parte a sinistra di un grande ambiente destinato a sala esposizione e prove, un bagno, una camera ed un piccolo ufficio con saletta di attesa. La parte a sinistra grande vano laboratorio sartoria, disimpegno, un ufficio, un bagno con antibagno, una saletta per esposizione ed un ripostiglio. Entrambe le zone hanno doppio accesso dall'atrio della scala comune con portoni in legno massiccio. La parte a destra ha pavimenti in ceramica risalenti alla costruzione dell'immobile, la parte a sinistra sembra essere stata rifinita recentemente con pavimenti in marmo degli ambienti. Fanno parte della presente unità immobiliare ampie superfici al piano seminterrato costituiti da vani di sgombero tutti rifiniti a intonaco e pavimentati e dotati di aperture finestrate poste in alto con infissi a vasistas, ai locali si accede anche dall'esterno con 2 ampie aperture carrabili con vetrata in alluminio e vetro, una saracinesca metallica.

Curatore/Custode: Davide Feliziani  
Perito: Geom. Fabio Ciancuti

Troviamo ampio atrio che disimpegna i vari ambienti, un bagno, un ripostiglio, 3 locali cantina, un grande vano con ingresso carrabile dove è stato ricavato un vano lavanderia e una stanza blindata con porta in acciaio a combinazione che serviva alla custodia dei prodotti finiti dell'attività.

posto al piano Rialzato, seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **334**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a Terni il OMISSIS prop. 1/4, OMISSIS nata a TERNI il 18/02/1929 prop. 3/4 foglio 45 mappale 482 subalterno 4, categoria C/3, classe 4, composto da vani mq 306, posto al piano S1-T, - rendita: € 805,98.

Coerenze: **Intestazione da volturare in seguito a successione testamentaria in morte di OMISSIS in data 18/03/2022. Accettazione di eredità Rep. N. 45385 del 14/04/2022, Registrata a Perugia in data 22/04/2022 al n. 9613 serie 1T e Trascritta a Terni in data 27/04/2022 al n. 3441 di formalità.**

Deriva da FRAZIONAMENTO del 29/12/1986 n. 7285B/1986 in atti dal 05/01/1989 VDE (variazione destinazione) ex sub 1 e 3 entrambi abitazioni. Il frazionamento riguarda probabilmente i locali al piano seminterrato, la variazione d'uso il sub 1 appartamento diventa laboratorio C/3.

C. garage sito in Terni (Terni) frazione Gabelletta/Città verde Via Omega n°4 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/4
- Usufrutto per la quota di 3/4

Composto da Garage interrato di notevoli dimensioni realizzato successivamente nell'anno 1985 e realizzato a ridosso della palazzina con opportuno distacco ai fini sismici. In fondo sono ricavati un locale dispensa che comunica tramite scala interna con la cucina del sub 2, un servizio igienico che presenta infiltrazioni di acque meteoriche provenienti da un lucernario nel soffitto e un locale ripostiglio. Sotto la rampa carrabile che scende dalla copertura del garage è stato ricavato un locale magazzino che ha il soffitto inclinato, internamente maiolicato alle pareti. Successivamente è stato creato ulteriore ambiente magazzino nella parte antistante il servizio igienico ed il ripostiglio. Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, pavimentati in gres. Presenza di alcune infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura piana dei locali probabile che la impermeabilizzazione sia da rifare anche in considerazione dei 30 anni trascorsi dalla posa in opera. posto al piano Seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **137**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a Terni il OMISSIS prop. 1/4, OMISSIS nata a TERNI il 18/02/1929 prop. 3/4 foglio 45 mappale 482 subalterno 6, categoria C/6, classe 7, superficie catastale Totale: 143 mq, composto da vani mq 115, posto al piano S1, - rendita: € 201,93.

Coerenze: **Intestazione da volturare in seguito a successione testamentaria in morte di OMISSIS in data 18/03/2022. Accettazione di eredità Rep. N. 45385 del 14/04/2022, Registrata a Perugia in data 22/04/2022 al n. 9613 serie 1T e Trascritta a Terni in data 27/04/2022 al n. 3441 di formalità.**

Da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Derivante da VARIAZIONE del 30/03/2012 Pratica n. TR0034958 in atti dal 30/03/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2602.1/2012)

D. terreno sito in Terni (Terni) frazione Gabelletta/Città verde Via Omega n°4 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/8
- Usufrutto per la quota di 3/8

Superficie complessiva di circa mq **310**.

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

Identificato al catasto terreni: intestata a OMISSIS nato a Terni il OMISSIS prop. 1/8, OMISSIS nata a Terni il 18/02/1929 prop. 3/8, OMISSIS nata a Terni il OMISSIS prop. 1/2 foglio 45 mappale 485 qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale mq 310, - reddito agrario: € 1,12, - reddito domenicale: € 1,12.

Coerenze: **Intestazione da volturare in seguito a successione testamentaria in morte di OMISSIS in data 18/03/2022. Accettazione di eredità Rep. N. 45385 del 14/04/2022, Registrata a Perugia in data 22/04/2022 al n. 9613 serie 1T e Trascritta a Terni in data 27/04/2022 al n. 3441 di formalità.**

Derivante da FRAZIONAMENTO del 02/10/1969 in atti dal 30/09/1971 (n. 17971), ex particella 115/d di mq 310.

Confina a Sud con la part 927, a Est con la part 115, a Ovest con fabbricato part 918 e area part 921, a Nord immette sulla part 482

**E.** terreno sito in Terni (Terni) frazione Gabelletta/Città verde Via Omega n°4 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/4
- Usufrutto per la quota di 3/4

Superficie complessiva di circa mq **1530**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a OMISSIS nato a Terni il OMISSIS prop. 1/4, OMISSIS nata a Terni il 18/02/1929 prop. 3/4 foglio 45 mappale 115 qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale mq 1530, - reddito agrario: € 5,53, - reddito domenicale: € 5,53.

Coerenze: **Intestazione da volturare in seguito a successione testamentaria in morte di OMISSIS in data 18/03/2022. Accettazione di eredità Rep. N. 45385 del 14/04/2022, Registrata a Perugia in data 22/04/2022 al n. 9613 serie 1T e Trascritta a Terni in data 27/04/2022 al n. 3441 di formalità.**

Derivante da Frazionamento del 02/10/1969 in atti dal 30/09/1971 (n. 17971).

Confina a Nord con la part 482, a Sud e Est con la part 485 strada e a Ovest con terreno part. 114

- terreni: intestata a OMISSIS nato a Terni il OMISSIS prop. 1/4, OMISSIS nata a Terni il 18/02/1929 prop. 3/4 foglio 45 mappale 125 qualità FABB RURALE, superficie catastale mq 50.

Coerenze: **Intestazione da volturare in seguito a successione testamentaria in morte di OMISSIS in data 18/03/2022. Accettazione di eredità Rep. N. 45385 del 14/04/2022, Registrata a Perugia in data 22/04/2022 al n. 9613 serie 1T e Trascritta a Terni in data 27/04/2022 al n. 3441 di formalità.**

Da impianto meccanografico del 31/01/1971.

TABELLA DI VARIAZIONE del 21/06/2017 Pratica n. TR0037216 in atti dal 21/06/2017 ATTIVITA' DI BONIFICA FABBR. RURALI (n. 1111.1/2017).

Annotazioni: variazione dei dati censuari d'ufficio, per attivita' di bonifica particelle aventi qualita' fabbricato rurale, segnalazione di parte prot. 3177/2017. Annotazione di immobile: con diritto al pozzo num 126 ed alla corte num 426 del foglio 45.

Di fatto il fabbricato è stato demolito credo nel 1970 circa a seguito della costruzione dell'attuale fabbricato. Il fabbricato doveva essere cancellato dalla mappa catastale.

Di fatto a vista sembra che l'area di sedime sia ricompresa all'interno della recinzione del fabbricato part 482 e quindi il valore compreso nel fabbricato stimato.

Confina a sud con le part 921 e 853 attuale strada di lottizzazione, a Nord con ex fabbricato part 124, a Est con la corte part 426 ed a Ovest con la corte del fabbricato part 482.

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

- terreni: foglio 45 mappale 372 qualità ente urbano, superficie catastale mq 27.  
Coerenze: ***Intestazione da volturare in seguito a successione testamentaria in morte di OMISSIS in data 18/03/2022. Accettazione di eredità Rep. N. 45385 del 14/04/2022, Registrata a Perugia in data 22/04/2022 al n. 9613 serie 1T e Trascritta a Terni in data 27/04/2022 al n. 3441 di formalità.***

Deriva dal frazionamento della part 372 porzione 372/a di mq 27

Frazionamento del 02/10/1969 in atti dal 30/09/1971.

Confina a Nord con la corte part 123, a Sud con area part 481, a Est con area part 479 e a Ovest con area corte del fabbr part. 482.

Note: **La particella non ha intestazione catastale ma risulta nell'atto di donazione e vendita del 02/10/1969 dove la porzione 372/a veniva donata a OMISSIS che poi vendeva diritti di 1/2 a OMISSIS. Di fatto a vista l'area sembra ricompresa all'interno della recinzione della corte del fabbricato part 482.**

- terreni: foglio 45 mappale 481 qualità ente urbano, superficie catastale mq 11.  
Coerenze: ***Intestazione da volturare in seguito a successione testamentaria in morte di OMISSIS in data 18/03/2022. Accettazione di eredità Rep. N. 45385 del 14/04/2022, Registrata a Perugia in data 22/04/2022 al n. 9613 serie 1T e Trascritta a Terni in data 27/04/2022 al n. 3441 di formalità.***

Deriva dal Frazionamento del 02/10/1969 n. 17971 in atti dal 30/09/1971.

Confina a Sud con area di sedime ex fabbricato part 124; a Nord con area part 372; a Est con area part 480.

Note: **La particella non ha intestazione catastale ma risulta nell'atto di donazione e vendita del 02/10/1969 dove la porzione 372/a veniva donata a OMISSIS che poi vendeva diritti di 1/2 a OMISSIS. Di fatto a vista l'area sembra ricompresa all'interno della recinzione della corte del fabbricato part 482.**

- terreni: foglio 45 mappale 124 superficie catastale mq 52.  
Coerenze: ***Intestazione da volturare in seguito a successione testamentaria in morte di OMISSIS in data 18/03/2022. Accettazione di eredità Rep. N. 45385 del 14/04/2022, Registrata a Perugia in data 22/04/2022 al n. 9613 serie 1T e Trascritta a Terni in data 27/04/2022 al n. 3441 di formalità.***

Deriva dal Frazionamento del 02/10/1969 n. 17971 in atti dal 30/09/1971.

Confina a Nord con area part 481; a Sud con ex fabbricato part 125; a Est con corte part 426; a Ovest con corte fabbr. part 482.

Note: In mappa rappresenta un fabbricato, esso è stato demolito credo nel 1970 circa a seguito della costruzione dell'attuale fabbricato. Il fabbricato doveva essere cancellato dalla mappa catastale.

La particella non ha intestazione catastale ma risulta nell'atto di donazione e vendita del 02/10/1969 dove la unità immobiliare part 124 sub 2 veniva ricevuta in donazione da OMISSIS e la unità 124 sub 1 veniva acquistata da entrambi i coniugi. OMISSIS inoltre cedeva diritti di 1/2 al marito OMISSIS della unità 124 sub 2 ricevuta in donazione. Di fatto a vista l'area sembra ricompresa all'interno della recinzione della corte del fabbricato part 482.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Terni** è una città di 112.021 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e 41° comune italiano per popolazione.

Città ad elevato tasso di sviluppo industriale sin dal XIX secolo, quando furono costituite le acciaierie, rimane uno dei fulcri dell'economia dell'Umbria.

Terni è anche nota come la "Città degli Innamorati", dato che San Valentino ne fu vescovo e le sue spoglie sono ivi custodite.

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

Il processo di industrializzazione ed un parallelo sviluppo economico-imprenditoriale hanno portato la città a diventare un importante polo siderurgico, metallurgico e chimico dell'economia italiana.

Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci. Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona

La SS 675 Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte; la collega, inoltre, alla città di Viterbo. La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina, la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica.

Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche.

I beni immobili oggetto della stima sono compresi su un unico lotto. Il frazionamento in più lotti non è consigliabile in quanto la vendita forzata riguarda diritti di 1/4 di proprietà e 3/4 di usufrutto e non dell'intero. Trattasi di una palazzina su 3 piani più sottotetto con garage, taverna e magazzini al piano seminterrato, laboratorio al piano rialzato e 2 appartamenti al piano primo e sottotetto. Il fabbricato oggetto della stima è ubicato a Terni nella zona periferica di città verde/gabelletta nel quartiere di Borgo Rivo situato a nord della città. Nella zona sono state eseguite le più comuni opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è ben collegata con tutti i servizi (scuola elementare, primaria, supermercati, farmacie, negozi ecc.). Lo stabile è costituito da: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo. I piani sovrastanti sono collegati con la scala interna comune a tutti i sub e precisamente: sub.2 appartamento al piano primo con annesso parte del seminterrato, sub.4 Laboratorio al piano rialzato con annesso parte del seminterrato, sub.5 appartamento al piano secondo con annesso 2 piccole pertinenze nell'area condominiale esterna, un ripostiglio e forno; ed infine al sub.6 garage con locali annessi al piano seminterrato. Il fabbricato è stato costruito nel 1970, la struttura è mista in muratura e calcestruzzo armato copertura a falde inclinate. Strutture e finiture in buono stato di conservazione pur risalendo in gran parte all'epoca di costruzione, le facciate sono rivestite in cortina di laterizio contrapposta a delle fasce intonacate, manto di copertura in tegola cementizia. Il fabbricato è circondato da area esterna della superficie catastale tra coperto e scoperto di mq 1360, area scoperta circa mq 1107 compreso la copertura piana del corpo garage interrato adiacente il fabbricato, completamente recintata con muretti e sovrastante ringhiera metallica. **In realtà l'area dovrebbe comprendere anche l'area di sedime degli ex fabbricati part 124 e 125 demoliti a seguito della costruzione palazzina ma ancora rappresentati nella mappa catastale e le particelle 372 e 481 aree acquistate con atto del 1969. In tal caso all'area di corte si somma una superficie di mq 140.** Superficie a giardino in parte pavimentate, presenti alcuni alberi di alto fusto pini, lecci cipressi. All'area si accede tramite cancello del tipo scorrevole sormontato da colonne rivestite in pietra, oltre a vari cancelletti pedonali. Adiacente all'area del fabbricato si trovano le 2 particelle di terreno che costituiscono unico appezzamento di catastali mq 1840. La part 485 rappresenta la strada in breccia di collegamento del fabbricato alla strada comunale, sulla particella 115 pianeggiante insistono alcuni radi alberi da frutto e ornamentali. I terreni sono stati accorpati nello stesso lotto per le motivazioni già dette sopra. Internamente il fabbricato presenta finiture di pregio come la scala rivestita in granito, ringhiera in legno e vetro, portoni di ingresso principale e di piano in legno massello bugnato, rivestimenti murali in tessuto e sughero al piano primo ecc. Tutti i locali di servizio al piano seminterrato sono rifiniti a civile con pavimenti ed intonaci. Presenza in alcuni punti di modeste infiltrazione di acque meteoriche provenienti dalle coperture, o dalle impermeabilizzazioni dei terrazzi. Chiaramente il fabbricato pur in buone condizioni risulta datato e necessita di modesti lavori di manutenzione.

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole i principali centri limitrofi sono S. Gemini, Narni, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Cascata delle Marmore, le attrazioni storiche presenti sono: Carsulae.
Collegamenti pubblici (km):	superstrada (1,5), autostrada (15), ferrovia (4), autobus (0,2).

Curatore/Custode: Davide Feliziani  
Perito: Geom. Fabio Ciancuti

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS + altri 1 in qualità di proprietario del bene

### 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:

Obbligazione PROPTER REM derivante da ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO a favore di COMUNE DI TERNI contro OMISSIS per la prop di 1/2; OMISSIS per la prop. di 1/2 a firma di NOATIO ORIETTA SUARDI in data 27/06/1994 ai nn. 140493 trascritto a TERNI in data 21/07/1994 ai nn. 4673 Reg Part - A seguito della autorizzazione edilizia per opere di recinzione della part 115 il comune ha voluto atto unilaterale d'obbligo per rinuncia a qualsiasi indennizzo delle opere autorizzate (autorizzazione prot 242/F/1994) in caso di esproprio dell'area..

Riferito limitatamente a: Corpo E della presente, terreno Foglio 45 part 115

##### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. SEDE SPOLETO, contro OMISSIS (terzo datore d'ipoteca) per la quota di 3/4, OMISSIS (terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/4, OMISSIS sede Terni (Debitore non datore)**, a firma di Notaio SBROLLI Fulvio in data 13/04/2012 ai nn. 185178/37738 iscritto a Terni in data 17/04/2012 ai nn. 402 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 1.200.000,00

importo capitale: € 600.000,00

Riferito limitatamente a: LIMITATAMENTE ai corpi A (sub 2), B (sub 4), D (sub 6)

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. SEDE SPOLETO, contro OMISSIS (terzo datore d'ipoteca) per la quota di 3/4, OMISSIS (debitore ipotecario) per la quota di 1/4,,** a firma di Notaio SBROLLI Fulvio in data 09/07/2012 ai nn. 186111/38031 iscritto a Terni in data 11/07/2012 ai nn. 758 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 1.200.000,00

importo capitale: € 600.000,00

Ipoteca iscritta a modifica della precedente poiché per mero errore materiale nel contratto di mutuo stipulato in data 13/04/2012 (rep. 185178) a rogito del Notaio Sbrolli Fulvio, stante la quasi omonimia, la parte finanziata è stata costituita come la società "OMISSIS", anziché come la ditta individuale OMISSIS.

Riferito limitatamente a: LIMITATAMENTE ai corpi A (sub 2), B (sub 4), D (sub 6)

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO contro OMISSIS a firma di UNEP TRIBUNALE DI TERNI in data 06/07/2016 ai nn. 2237 trascritto a TERNI in data 29/07/2016 ai nn. 5346 Reg Part

Riferito limitatamente a: CORPI A-B-C

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DI OMISSIS contro OMISSIS a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 17/12/2013 ai nn. 58/13 trascritto a TERNI in data 16/01/2014 ai nn. 353 reg Part

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dal confronto dei titoli edilizi e del rilievo effettuato si rilevano le seguenti difformità con riferimento alla planimetria di rilievo allegata:

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

Appartamento al piano secondo sub 5

1) Porta finestra della cucina al piano secondo sub 5 ha una larghezza maggiore rispetto a quella prevista in progetto

2) Modeste modifiche interne riguardanti le tramezzature

Laboratorio al piano rialzato sub 4

3) Modifiche interne riguardanti la suddivisione interna, demolizione di alcuni tramezzi a realizzare unico ambiente

4) Cambio d'uso dell'intero piano da abitazione a laboratorio per arti e mestieri

Al piano seminterrato

5) Modifiche interne riguardanti la suddivisione interna, realizzazione di un tramezzo a realizzare il locale lavanderia, ulteriore suddivisione del garage a realizzare un magazzino e realizzazione di un piccolo ripostiglio sul pianerottolo scala interna tra cucina e garage

6) Realizzazione di una apertura finestrata nel locale sottostante la rampa esterna di collegamento tra la parte a valle e la copertura del garage. Apertura su muro portante

7) Realizzazione sul retro del box pertinenziale posto nella corte del fabbricato di una baracca metallica

regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria accertamento di conformità art 154 L.R. 1/2015

Per quanto riguarda gli abusi 2-3 e 5 la vigente normativa prevede che trattasi di attività edilizia libera, nel rispetto comunque delle norme regolamentari di settore comprese quelle igieniche che a mio avviso sembrano rispettate. Per tali opere non si prevede alcuna sanatoria ma solo variazione catastale.

Per gli abusi 1 e 6 sembrano essere opere irrilevanti ma alla luce della attuale legislazione per le zone sismiche la richiesta di sanatoria comporta la richiesta di autorizzazione sismica al competente ufficio regionale con implicazioni anche di carattere penale. Le aperture superiori a 0,50 mq comportano nelle murature la realizzazione di una cerchiatura comunque calcolata, o in alternativa la verifica di tutta la struttura applicando le nuove normative, calcolo molto complesso, relativamente costoso e con esito incerto che potrebbe implicare anche costose opere di adeguamento sismico di tutta la struttura. In alternativa bisognerebbe ripristinare lo stato dei luoghi. Per la porta finestra della cucina si ipotizza una possibile sanatoria visto che l'apertura sembra essere realizzata su un muro non portante mentre per l'apertura al piano seminterrato si ritiene conveniente procedere alla chiusura ripristinando l'integrità del muro portante.

Spese tecniche stimate per SCIA a sanatoria stimate: 3000,00 €

Sanzione e diritti vari stimato: 5000,00 €

Sanatoria strutturale spese tecniche stimate: 3500,00 €

Oneri totali: 11.500,00 €

Riferito limitatamente a: Tutti i corpi

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fabbricato è privo di elaborato planimetrico. Il vano ingresso al piano terra dovrebbe essere comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato in quanto da esso si accede alla scala interna che disimpegna tutti i piani. Nelle planimetrie catastali l'ingresso è rappresentato solo nel sub 4 come fosse una superficie di proprietà esclusiva. Anche la centrale termica al piano seminterrato, comune a tutti i sub è compresa nella planimetria del laboratorio sub 4 mentre dovrebbe essere un bene comune non censibile. regolarizzabili mediante Variazione catastale del sub 4 con inserimento elaborato planimetrico La difformità non riguarda parti non rappresentate ma esplicita la situazione di diritti

Spese tecniche stimate: 800,00 €

diritti catastali: 210,00 €

Oneri totali: 1.010,00 €

Riferito limitatamente a: riguarda l'intero fabbricato

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nella mappa compaiono ancora i fabbricati part 125 (fabb rurale) e part 124 ente urbano. Di fatto questi fabbricati

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

sono stati demoliti all'epoca della costruzione della palazzina e l'area di sedime dovrebbe essere inglobata all'interno della recinzione che delimita la corte dell'attuale fabbricato.

regolarizzabili mediante: Tipo mappale per demolizione e accorpamento alla corte  
Da rilievo a vista risultano alcune incongruenze grafiche tra la mappa e la situazione reale dei luoghi, forse determinato da errato posizionamento del fabbricato part 482.

Spese tecniche stimate: 1.000,00 €

Diritti catastali stimati: 150,00 €

Oneri totali: 1.150,00 €

Riferito limitatamente a: Corte del fabbricato part 482

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS nato a Terni il OMISSIS prop. 1/4

OMISSIS nata a Terni il OMISSIS prop. 3/4 proprietario dal 19/04/2010 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Terni in data 01/08/2011 ai nn. 1360, Vol. 9990 trascritto a Terni in data 10/10/2011 ai nn. 8218 In morte di OMISSIS in data 19/04/2010. Nella successione non sono state inserite le particelle 372- 481 e 124 in catasto aree di enti urbani senza intestazione. La part 124 risulta ancora in mappa come fabbricato mentre è stato demolito all'epoca della costruzione del fabbricato part 482.

Riferito limitatamente a: Limitatamente ai corpi A-B-C-D-E

OMISSIS nato a Terni il 04/02/1955 prop. 1/8

OMISSIS nata a Terni il 18/02/1929 prop. 2/8

Tra altri..... proprietario dal 19/04/2010 ad oggi in forza di denuncia di successione con atto registrato a Terni in data 01/08/2011 ai nn. 1360, Vol. 9990 trascritto a Terni in data 10/10/2011 ai nn. 8218 di Reg. Part. In morte di OMISSIS in data 19/04/2010

Riferito limitatamente a: Limitatamente corpo D Terreno part. 485

OMISSIS nato a Terni il 04/02/1955 prop. 1/4

OMISSIS nata a Terni il 18/02/1929 prop. 3/4 proprietario dal 19/04/2010 ad oggi in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA a firma di NOTAIO SBROLLI FULVIO in data 14/09/2011 ai nn. 182403 trascritto a TERNI in data 27/03/2015 ai nn. 2010 Reg. Part. Accettazione tacita di eredità a richiesta di AVV. MARIA LUIGIA SANTONI.

**Non compaiono le particelle 372-481-124 in catasto aree di enti urbani senza intestazione per il motivo sopra esposto.**

OMISSIS nato a Terni il 04/02/1955 prop. 1/4, Usufruttuario 3/4

+ altri proprietario dal 18/03/2022 ad oggi in forza di TESTAMENTO OLOGRAFO a firma di Notaio Fabio ARRIVI in data 30/03/2022 ai nn. 45346 registrato a Perugia in data 01/03/2022 ai nn. 7486 serie 1T Successione in morte di OMISSIS in data 18/03/2022. Manca successione

OMISSIS nato a Terni il 04/02/1955 prop. 1/4, Usufruttuario 3/4

proprietario dal 18/03/2022 ad oggi in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' a firma di Notaio Fabio ARRIVI in data 14/04/2022 ai nn. 45385 registrato a Prugia in data 22/04/2022 ai nn. 9613 serie 1T trascritto a TERNI in data 27/04/2022 ai nn. 3441 Reg. Part.

### 6.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS nato a San Gemini il OMISSIS prop. 1/2

OMISSIS nata a Terni il OMISSIS prop. 1/2 proprietario da data antecedente il ventennio al 19/04/2010 in forza di atto di donazione e compravendita a firma di Notaio ALCINI A. in data 02/10/1969 ai nn. 23677 di Rep. registrato a Terni in data 22/10/1969 ai nn. 2716, Vol. 173 OMISSIS riceve in donazione diritti di 1/1 terreni part ex 86/b di mq 920; ex 372/a di mq 67 (reali 27); area urbana ex 124/c mq 11; porzione di fabbricato diruto ex 124

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

sub 2. Nello stesso atto vende i suoi diritti di 1/2 al marito OMISSIS sui terreni ex 86/b e ex 372/a. Sempre nello stesso atto acquistano insieme terreni part ex 115/c di mq 440; fabbricato part ex 124 sub 1 e fabbricato rurale part 125, inoltre diritti di 1/2 terreno part ex 115/d di mq 310. Nell'acquisto dei fabbricati part 124 e 125 non sono compresi i spettanti diritti sulla corte part 304 accessorio comune. L'attuale part 482 è formata dalle ex part 86/b di mq 920 e ex part 484 ex 115/c di mq 440

Riferito limitatamente a: Limitatamente al fabbricato Fg. 45 Part. 482 edificato sulle aree oggetto dell'atto e la part. 115 corpi A-B-C

OMISSIS nato a San Gemini il 14/09/1929 prop. 1/4

OMISSIS nata a Terni il 18/02/1929 prop. 1/4

Tra altri..proprietari da data antecedente il ventennio al 19/04/2010 in forza di atto di donazione e compravendita a firma di Notaio ALCINI A. in data 02/10/1969 ai nn. 23677 di Rep. registrato a Terni in data 22/10/1969 ai nn. 2716, Vol. 173 OMISSIS e OMISSIS acquistano da OMISSIS

Riferito limitatamente a: Limitatamente al terreno Fg. 45 Part. 485 corpo D ex part 115/d di mq 310 sede stradale

OMISSIS nato a San Gemini il 14/09/1929 prop. 1/2

OMISSIS nata a Terni il 18/02/1929 prop. 1/2 proprietario da data antecedente il ventennio al 19/04/2010 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Orietta Suardi in data 27/01/1988 ai nn. 71963 di Rep. registrato a Terni in data 08/02/1988 ai nn. 268 Vol. 9 trascritto a Terni in data 08/02/1988 ai nn. 941 di Reg. Part.

Riferito limitatamente a: Fg. 45 Part. 115 (Corpo E)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Progetto approvato il 17-10-1969 prot. n° 13649 e successive varianti** per lavori di Demolizione e costruzione del fabbricato economico intestata a OMISSIS - OMISSIS. Licenza Edilizia rilasciata in data 17/10/1969- n. prot. 13649 l'igibilità è stata rilasciata in data 23/08/1984- n. prot. 28121

Riferito limitatamente a: LIMITATAMENTE AI CORPI A-B-C

**P.E. n. Variante approvata il 14-03-1970 prot. 3229 e successive varianti** per lavori di demolizione e costruzione del fabbricato economico intestata a OMISSIS - OMISSIS. Licenza Edilizia rilasciata in data 14/03/1970- n. prot. 3229 l'igibilità è stata rilasciata in data 23/08/1984- n. prot. 28121

Riferito limitatamente a: LIMITATAMENTE AI CORPI A-B-C

**P.E. n. Variante approvata il 22-12-1970 prot. 27871 e successive varianti** per lavori di Costruzione del fabbricato di civile abitazione al Voc. Gabelletta intestata a OMISSIS - OMISSIS. Licenza Edilizia rilasciata in data 22/12/1970- n. prot. 27871 l'igibilità è stata rilasciata in data 23/08/1984- n. prot. 28121

Riferito limitatamente a: LIMITATAMENTE AI CORPI A-B-C

**P.E. n. Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 Prot. 17317/86 del 28/12/1988** per lavori di Variazioni eseguite nel fabbricato intestata a OMISSIS, OMISSIS. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 28/03/1986 rilasciata in data 29/12/1988- n. prot. 17317/86 In particolare riguarda la trasformazione di una cantina in taverna, la realizzazione di un locale cucina al piano seminterrato. La trasformazione del piano soffitta in mansarda abitabile e la realizzazione delle pertinenze esterne forno e box.

Riferito limitatamente a: Riguarda in particolare i corpi corpi A-C

**P.E. n. Autorizzazione edilizia Prot. 1705 del 19/02/1985 e successive varianti** per lavori di Costruzione locale interrato uso Garage in ampliamento al fabbricato sito al Voc. Gabelletta intestata a OMISSIS e OMISSIS. Autorizzazione edilizia rilasciata in data 19/02/1985- n. prot. 1705

**P.E. n. Variante - Autorizzazione. n. 22050 del 07/08/1985** per lavori di Costruzione locale interrato uso Garage in ampliamento al fabbricato sito al Voc. Gabelletta intestata a OMISSIS e OMISSIS. Concessione Edilizia presentata in data 22/05/1985 rilasciata in data 07/08/1985- n. prot. 22050

**P.E. n. Autorizzazione n. 14868 del 10/05/1988** per lavori di Costruzione di un pozzo per attingimento acqua da falda freatica in loc. Gabelletta n. 158 intestata a OMISSIS e OMISSIS. Autorizzazione edilizia rilasciata in data 10/05/1988- n. prot. 14868

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

appartamento sito in Terni (Terni) frazione Gabelletta/Città verde Via Omega n°4 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/4
- Usufrutto per la quota di 3/4 a favore di OMISSIS

Composto da L'intero piano primo è destinato ad abitazione di ampia metratura, e' composto da: ampio ingresso-disimpegno, ampia zona notte con 3 camere da letto, un bagno e corridoio; zona giorno ampio salone con terrazzo, studio, bagno con antibagno, zona pranzo con retro-cucina dotato di terrazzino. finiture di pregio ampio infisso in legno vetrato tra la zona notte e la zona giorno, rivestimento in tessuto nelle pareti, rivestimento in legno pregiato nello studio Al piano seminterrato: ampia taverna con camino pavimentata in cotto e cucina. Gli ambienti sono dotati di aperture finestrate sull'esterno anche se di modeste dimensioni. posto al piano Primo e seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **320**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a Terni il OMISSIS prop. 1/4, OMISSIS nata a TERNI il 18/02/1929 prop. 3/4 foglio 45 mappale 482 subalterno 2, categoria A/7, classe 5, superficie catastale Totale: 300 mq Totale escluse aree scoperte 291 mq, composto da vani 12,5 vani, posto al piano S1-1, - rendita: € 1129,75.

Coerenze: **Intestazione da volturare in seguito a successione testamentaria in morte di OMISSIS in data 18/03/2022. Accettazione di eredità Rep. N. 45385 del 14/04/2022, Registrata a Perugia in data 22/04/2022 al n. 9613 serie 1T e Trascritta a Terni in data 27/04/2022 al n. 3441 di formalità.**

Da impianto meccanografico del 1987.

Appartamento del fabbricato part 482 confina a Nord con la part 1270, a Sud con la part 115 e 485, a ovest con con la part 114

L'edificio è stato costruito nel 1971.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 3,00 e mt 2,95.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DCC n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona Zone B - Insediamenti residenziali di completamento (Bc) zona BC7; parte per mq 195 strada di previsione PRG a fondo cieco; parte per mq 164 GV (verde pubblico) in comparto perequativo residenziale C2

Norme tecniche ed indici: Inizio modulo

OP-**Art.59** *Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)*

1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc:

IF 0.2 mc/mq: Bc1

IF 0.4 mc/mq: Bc2

IF 0.9 mc/mq: Bc3

IF 1.0 mc/mq: Bc4

IF 1.2 mc/mq: Bc5

IF 1.8 mc/mq: Bc6

IF 3.0 mc/mq: Bc7

2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).

5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

.....  
**Parte dell'area per circa mq 195 è interessata da strada pubblica di previsione di PRG a fondo cieco**

**OP-Art.128** Zone S viabilità e piazze, parcheggi, percorsi e sentieri, viabilità lacustre e fluviale (S, G3, S1 e GV1)

1. Le aree destinate alla viabilità sono relative a:

- a) strade, piazze, larghi, piazzole di ritorno (S)
- b) nodi stradali (S)
- c) parcheggi aggiuntivi (G3)
- d) zone di rispetto (S1 e GV1).

2. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera; in ogni caso tutti gli interventi relativi alla viabilità dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992 e della LR n. 46/1997.

**OP-Art.29** Classificazione delle strade e relative zone di rispetto

1. La rete stradale di interesse comunale comprende le strade esistenti e quelle di previsione indicate nelle tavole A e B del PRG.

2. Tali tracciati, esistenti da modificare o previsti, sono indicativi. In sede di attuazione, sulla base dei progetti esecutivi redatti dalle amministrazioni o dai privati, potranno subire modificazioni di ordine tecnico. Per le strade di nuova costruzione e negli interventi di manutenzione straordinaria delle strade del tipo C, D, E, F, così come definite dal Codice della Strada art. 2 comma 2, gli enti proprietari dovranno valutare la fattibilità di realizzazione di una pista ciclabile adiacente ad esse. Nella realizzazione dei nuovi interventi dovranno essere garantiti i requisiti e standard di qualità previsti nel Titolo III artt. da 11 a 15 della LR 46/1997. ....

Nelle aree interne ai centri abitati, fermo restando l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 9 del DM 2 Aprile 1968 n.1444, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, le distanze minime dal confine stradale degli interventi di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, debbono corrispondere alle seguenti:

STRADE DI COLLEGAMENTO INTERQUARTIERE URBANE ED EXTRAURBANE (classificata F o E nel codice della strada) m. 10

STRADE LOCALI URBANE la fascia di rispetto è diversificata in funzione alla larghezza della carreggiata nel modo seguente:

- a) per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00: m. 5,00;
- b) per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00: m. 7,50;
- c) per strade di larghezza superiore a ml. 15,00: m. 10,00. ....

5. Per le strade a fondo cieco la distanza minima dal confine stradale è ridotta a ml. 3,00

**Parte dell'area per circa mq 164 è GV (verde pubblico) nell'ambito di un comparto residenziale in perequazione C2**

**OP-Art.127 Zone G** spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)

1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .

2. E ammesso l'intervento edilizio diretto.

3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.

3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).

5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq compresi i parcheggi richiesti. ....

**OP-Art.64 Zone C** - insediamenti residenziali di espansione (C e C(A))

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

1. Le zone C per insediamenti residenziali di espansione comprendono le parti di territorio non edificato o con quote trascurabili di edificazione destinato alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali; in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono nelle tavole A ai numeri che affiancano la sigla C:

- IF 1.0 mc/mq C1
- IF 1.4 mc/mq C2
- IF 1.8 mc/mq C3
- IF 2.2 mc/mq C4
- IF 3.0 mc/mq C5
- IF 5.0 mc/mq C6
- IF 5.8 mc/mq C7

2. Tali zone, insieme ad altre destinate a viabilità e/o servizi, sono incluse in comparti che costituiscono l'unità di intervento.

3. L'attuazione avviene tramite intervento urbanistico preventivo, piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto; il PA, valutata la complessità dell'attuazione dell'intervento, potrà prevederne la suddivisione in UMI. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente. Per i comparti inclusi nella perequazione urbanistica si applicano le disposizioni contenute nell'art.24.

4. L'indice IF si applica all'area con destinazione residenziale (C). ....

#### OP-Art.24 Perequazione

1. Nelle aree oggetto di perequazione urbanistica, individuate negli elaborati A e B del PRG parte operativa, allo scopo di evitare disparità di trattamento tra i proprietari e di assicurare la disponibilità delle aree necessarie a realizzare gli interventi pubblici, sono garantiti agli stessi proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.

2. Sono individuati due distinti ambiti di perequazione:

2.1. Quello riferito agli insediamenti prevalentemente produttivi, limitato ai singoli comparti anche quando formati da aree non contigue, all'interno dei quali viene ridistribuita la potenzialità edificatoria individuata, proporzionalmente alle quote proprietarie;

2.2. Quello riferito agli insediamenti prevalentemente residenziali nel quale a ciascun proprietario interessato è riconosciuto un diritto edificatorio pari all'applicazione, alla superficie di suolo di proprietà, di un indice territoriale (IT) di 0,5 mc/mq. ....

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento Piano Primo	Sup. reale lorda	207,00	1,00	207,00
Taverna e Cucina Piano Seminterrato	Sup. reale lorda	79,00	0,60	47,40
Terrazzi Piano Primo fino a 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
Terrazzi oltre 25 mq	Sup. reale lorda	9,40	0,15	1,41
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>320,40</b>		<b>263,31</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: mista muratura e c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura:

condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: granito, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: Taverna PS1.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: PS1 e P1 ad esclusione porta della cucina.

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

Manto di copertura:

Pareti esterne:

Pavim. Interna:

Pavim. Esterna:

Rivestimento:

Infissi esterni:

Infissi esterni:

Infissi interni:

Rivestimento:

Rivestimento:

Rivestimento:

Rivestimento:

Rivestimento:

Pavim. Interna:

Pavim. Interna:

Impianti:

Citofonico:

Elettrico:

Fognatura:

Idrico:

Telefonico:

Termico:

Telematico:

Accessori:

A.1. **pozzo di falda:**

materiale: tegole in cotto, condizioni: buone.  
 materiale: muratura, rivestimento: mattone paramano e pietra al piano seminterrato, condizioni: buone.  
 materiale: cotto, condizioni: buone.  
 Riferito limitatamente a: Taverna e soggiorno PS1.  
 condizioni: sufficienti.  
 ubicazione: cucina, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: buone.  
 Riferito limitatamente a: cucina PS1.  
 tipologia: vasistas, materiale: alluminio, condizioni: buone.  
 Riferito limitatamente a: Cucina PS1.  
 tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.  
 Riferito limitatamente a: Piano Primo.  
 tipologia: scorrevole, materiale: legno massello, condizioni: buone.  
 Riferito limitatamente a: Cucina P1.  
 ubicazione: bagni, materiale: piastrelle, condizioni: buone.  
 Riferito limitatamente a: Bagni P.1.  
 ubicazione: cucina, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti.  
 Riferito limitatamente a: cucina P1.  
 ubicazione: studio, materiale: legno massello, condizioni: buone.  
 Riferito limitatamente a: Studio P1.  
 ubicazione: Ingresso e soggiorno, materiale: sughero, condizioni: buone.  
 Riferito limitatamente a: Ingresso e soggiorno P1.  
 ubicazione: zona notte, materiale: tessuto, condizioni: buone.  
 Riferito limitatamente a: Zona notte P1.  
 materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
 Riferito limitatamente a: Tutta la zona giorno P1.  
 materiale: parquet, condizioni: buone.  
 Riferito limitatamente a: Tutta la zona notte ad esclusione del bagno.

tipologia: audio, condizioni: buone.  
 tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.  
 tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.  
 tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
 tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.  
 tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame e ferro, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: scarse.  
 Note: C.T. unica comune a tutti i sub posta al piano seminterrato  
 condizioni: sufficienti.

Pozzo a servizio dell'area

#### Descrizione **laboratorio** di cui al punto **B**

laboratorio sito in Terni (Terni) frazione Gabelletta/Città verde Via Omega n°4 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/4
- Usufrutto per la quota di 3/4 a favore di OMISSIS

Composto da L'intero piano terra rialzato catastalmente laboratorio artigianale di fatto è comunque una unità residenziale trasformata in laboratorio ma conserva le caratteristiche di civile abitazione.

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

La suddivisione interna in parte è come quella dell'abitazione sovrastante. La fondamentale differenza è che si divide in 2 zone separate da ingresso comune della palazzina che disimpegna la scala comune del fabbricato. in questo senso se considerate abitazione dovrebbe essere suddiviso in 2 unità immobiliari autonome. Nel progetto originario la parte a sinistra dell'ingresso infatti era un appartamento mentre la parte a destra era probabilmente il laboratorio. Gli ambienti sono comunque rifiniti a civile e potrebbero essere facilmente trasformabili in 2 abitazioni. Attualmente si compone nella parte a sinistra di un grande ambiente destinato a sala esposizione e prove, un bagno, una camera ed un piccolo ufficio con saletta di attesa. La parte a sinistra grande vano laboratorio sartoria , disimpegno, un ufficio, un bagno con antibagno, una saletta per esposizione ed un ripostiglio. Entrambe le zone hanno doppio accesso dall'atrio della scala comune con portoni in legno massiccio. La parte a destra ha pavimenti in ceramica risalenti alla costruzione dell'immobile, la parte a sinistra sembra essere stata rifinita recentemente con pavimenti in marmo degli ambienti. Fanno parte della presente unità immobiliare ampie superfici al piano seminterrato costituiti da vani di sgombero tutti rifiniti aintonaco e pavimentati e dotati di aperture finestrate poste in alto con infissi a vasistas, ai locali si accede anche dall'esterno con 2 ampie aperture carrabili con vetrata in alluminio e vetro, una dotta di saracinesca metallica. Troviamo ampio atrio che disimpegna i vari ambienti, un bagno, un ripostiglio, 3 locali cantina, un grande vano con ingresso carrabile dove è stato ricavato un vano lavanderia e una stanza blindata con porta in acciaio a combinazione che serviva alla custodia dei prodotti finiti dell'attività.

posto al piano Rialzato, seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 334  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a Terni il OMISSIS prop. 1/4, OMISSIS nata a TERNI il 18/02/1929 prop. 3/4 foglio 45 mappale 482 subalterno 4, categoria C/3, classe 4, composto da vani mq 306, posto al piano S1-T, - rendita: € 805,98.

Coerenze: Intestazione da volturare in seguito a successione testamentaria in morte di OMISSIS in data 18/03/2022. Accettazione di eredità Rep. N. 45385 del 14/04/2022, Registrata a Perugia in data 22/04/2022 al n. 9613 serie 1T e Trascritta a Terni in data 27/04/2022 al n. 3441 di formalità.

Deriva da FRAZIONAMENTO del 29/12/1986 n. 7285B/1986 in atti dal 05/01/1989 VDE (variazione destinazione) ex sub 1 e 3 entrambi abitazioni. Il frazionamento riguarda probabilmente i locali al piano seminterrato, la variazione d'uso il sub 1 appartamento diventa laboratorio C/3.

L'edificio è stato costruito nel 1971.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,90-3,00.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DCC n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona Zone B - Insediamenti residenziali di completamento (Bc) zona BC7; parte per mq 195 strada di previsione PRG a fondo cieco; parte per mq 164 GV (verde pubblico) in comparto perequativo residenziale C2

Norme tecniche ed indici: Come Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra	Sup. reale lorda	189,00	1,00	189,00
Piano Seminterrato	Sup. reale lorda	145,00	0,50	72,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>334,00</b>		<b>261,50</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: granito, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: scala comune a tutte le unità immobiliari.

Componenti edilizie e costruttive:

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: saracinesca, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: ingresso e vano stieria PS1.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: tutte le porte del PS1, tranne la porta della stanza blindata.

*Manto di copertura:*

materiale: tegole in cotto, condizioni: buone.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura, rivestimento: mattone paramano e pietra al piano seminterrato, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
Riferito limitatamente a: tutta la parte del laboratorio a destra dell'ingresso e tutto l'ingresso.

*Infissi esterni:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni:*

Riferito limitatamente a: C.T. ps1.  
tipologia: vasistas, materiale: alluminio, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni:*

Riferito limitatamente a: Finestre PS1.  
tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.

*Infissi esterni:*

Riferito limitatamente a: Tutte le finestre del Piano Rialzato tranne la finestra del vano adiacente l'ingresso principale.

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle e inferriata, materiale protezione: plastica e ferro, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:*

Riferito limitatamente a: finestra del vano adiacente l'ingresso principale.

tipologia: anta singola a battente e fisse, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:*

Riferito limitatamente a: portone d'ingresso principale.

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

Riferito limitatamente a: portoncino d'ingresso laterale.

tipologia: a battente, materiale: porta e cancello blindati, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

Riferito limitatamente a: porta accesso stanza blindata al PS1.

tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

*Infissi interni:*

Riferito limitatamente a: porte Piano Rialzato tranne la porta dell'ufficio.

tipologia: a battente, materiale: vetro, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

Riferito limitatamente a: porta ufficio piano rialzato.  
materiale: marmo, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: tutta i vani a destra dell'ingresso.

**Impianti:**

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

*Fognatura:*

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

**Accessori:**

### Descrizione **garage** di cui al punto **C**

garage sito in Terni (Terni) frazione Gabelletta/Città verde Via Omega n°4 in ragione di:

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

- Piena proprietà per la quota di 1/4
- Usufrutto per la quota di 3/4 a favore di OMISSIS

Composto da Garage interrato di notevoli dimensioni realizzato successivamente nell'anno 1985 e realizzato a ridosso della palazzina con opportuno distacco ai fini sismici. In fondo sono ricavati un locale dispensa che comunica tramite scala interna con la cucina del sub 2, un servizio igienico che presenta infiltrazioni di acque meteoriche provenienti da un lucernario nel soffitto e un locale ripostiglio. Sotto la rampa carrabile che scende dalla copertura del garage è stato ricavato un locale magazzino che ha il soffitto inclinato, internamente maiolicato alle pareti. Successivamente è stato creato ulteriore ambiente magazzino nella parte antistante il servizio igienico ed il ripostiglio. Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, pavimentati in gres. Presenza di alcune infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura piana dei locali probabile che la impermeabilizzazione sia da rifare anche in considerazione dei 30 anni trascorsi dalla posa in opera. posto al piano Seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 137

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS nato a Terni il OMISSIS prop. 1/4, OMISSIS nata a TERNI il 18/02/1929 prop. 3/4 foglio 45 mappale 482 subalterno 6, categoria C/6, classe 7, superficie catastale Totale: 143 mq, composto da vani mq 115, posto al piano S1, - rendita: € 201,93. Coerenze: Intestazione da volturare in seguito a successione testamentaria in morte di OMISSIS in data 18/03/2022. Accettazione di eredità Rep. N. 45385 del 14/04/2022, Registrata a Perugia in data 22/04/2022 al n. 9613 serie 1T e Trascritta a Terni in data 27/04/2022 al n. 3441 di formalità.

Da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Derivante da VARIAZIONE del 30/03/2012 Pratica n. TR0034958 in atti dal 30/03/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2602.1/2012)

L'edificio è stato costruito nel 1985.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,70.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DCC n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona Zone B - Insediamenti residenziali di completamento (Bc) zona BC7; parte per mq 195 strada di previsione PRG a fondo cieco; parte per mq 164 GV (verde pubblico) in comparto perequativo residenziale C2

Norme tecniche ed indici: Come corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	Sup. reale lorda	124,00	1,00	124,00
Parte bassa sotto rampa	Sup. reale lorda	13,00	0,50	6,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>137,00</b>		<b>130,50</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: mista muratura e c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: cotto, ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: avvolgibile, materiale: acciaio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: portoncino comunicante con la cucina.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: pavimentazione in pietra, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: vasistas, materiale: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in gres, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

Impianti:  
Elettrico:

tipologia: parte sottotraccia parte in canalina, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

**Accessori:**

Descrizione **terreno terreno** di cui al punto **D**

terreno terreno sito in Terni (Terni) frazione Gabelletta/Città verde Via Omega n°4 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/8
- Usufrutto per la quota di 3/8 a favore di OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **310**.

Identificato al catasto terreni: intestata a OMISSIS nato a Terni il OMISSIS prop. 1/8, OMISSIS nata a Terni il 18/02/1929 prop. 3/8, OMISSIS nata a Terni il OMISSIS prop. 1/2 foglio 45 mappale 485 qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale mq 310, - reddito agrario: € 1,12, - reddito domenicale: € 1,12.

Coerenze: Intestazione da volturare in seguito a successione testamentaria in morte di OMISSIS in data 18/03/2022. Accettazione di eredità Rep. N. 45385 del 14/04/2022, Registrata a Perugia in data 22/04/2022 al n. 9613 serie 1T e Trascritta a Terni in data 27/04/2022 al n. 3441 di formalità.

Derivante da FRAZIONAMENTO del 02/10/1969 in atti dal 30/09/1971 (n. 17971), ex particella 115/d di mq 310.

Confina a Sud con la part 927, a Est con la part 115, a Ovest con fabbricato part 918 e area part 921, a Nord immette sulla part 482

Il terreno ha una forma pressochè rettangolare, una orografia pianeggiante  
Le sistemazioni agrarie presenti sono trattasi di sede stradale privata

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DCC n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona zona S tratto strada di previsione del PRG a fondo cieco

Norme tecniche ed indici: **Lintera area della particella attualmente strada privata è interessata da strada pubblica di previsione di PRG a fondo cieco**

**OP-Art.128** *Zone S viabilità e piazze, parcheggi, percorsi e sentieri, viabilità lacustre e fluviale (S, G3, S1 e GV1)*

1. Le aree destinate alla viabilità sono relative a:
  - a) strade, piazze, larghi, piazzole di ritorno (S)
  - b) nodi stradali (S)
  - c) parcheggi aggiuntivi (G3)
  - d) zone di rispetto (S1 e GV1).

2. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera; in ogni caso tutti gli interventi relativi alla viabilità dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992 e della LR n. 46/1997.

**OP-Art.29** *Classificazione delle strade e relative zone di rispetto*

1. La rete stradale di interesse comunale comprende le strade esistenti e quelle di previsione indicate nelle tavole A e B del PRG.

2. Tali tracciati, esistenti da modificare o previsti, sono indicativi. In sede di attuazione, sulla base dei progetti esecutivi redatti dalle amministrazioni o dai privati, potranno subire modificazioni di ordine tecnico. Per le strade di nuova costruzione e negli interventi di manutenzione straordinaria delle strade del tipo C, D, E, F, così come definite dal Codice della Strada art. 2 comma 2, gli enti proprietari dovranno valutare la fattibilità di realizzazione di una pista ciclabile adiacente ad esse. Nella realizzazione dei nuovi interventi dovranno essere garantiti i requisiti e standard di qualità previsti nel Titolo III artt. da 11 a 15 della LR 46/1997. ....

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

Nelle aree interne ai centri abitati, fermo restando l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 9 del DM 2 Aprile 1968 n.1444 con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, le distanze minime dal confine stradale degli interventi di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, debbono corrispondere alle seguenti:

STRADE DI COLLEGAMENTO INTERQUARTIERE URBANE ED EXTRAURBANE (classificata F o E nel codice della strada) m. 10

STRADE LOCALI URBANE la fascia di rispetto è diversificata in funzione alla larghezza della carreggiata nel modo seguente:

- a) per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00: m. 5,00;
- b) per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00: m. 7,50;
- c) per strade di larghezza superiore a ml. 15,00: m. 10,00. ....

5. Per le strade a fondo cieco la distanza minima dal confine stradale è ridotta a ml. 3.00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno strada di accesso	Sup. reale lorda	310,00	1,00	310,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>310,00</b>		<b>310,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Note: La particella rappresenta una strada privata pavimentata in breccia che collega il fabbricato alla via pubblica. La strada è in proprietà con altri utilizzatori

#### Accessori:

Descrizione **terreno terreno** di cui al punto **E**

terreno terreno sito in Terni (Terni) frazione Gabelletta/Città verde Via Omega n°4 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/4
- Usufrutto per la quota di 3/4 a favore di OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **1530**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a OMISSIS nato a Terni il OMISSIS prop. 1/4, OMISSIS nata a Terni il 18/02/1929 prop. 3/4 foglio 45 mappale 115 qualità SEMIN ARBOR, classe 3, superficie catastale mq 1530, - reddito agrario: € 5,53, - reddito domenicale: € 5,53.

Coerenze: *Intestazione da volturare in seguito a successione testamentaria in morte di OMISSIS in data 18/03/2022. Accettazione di eredità Rep. N. 45385 del 14/04/2022, Registrata a Perugia in data 22/04/2022 al n. 9613 serie 1T e Trascritta a Terni in data 27/04/2022 al n. 3441 di formalità.*

Derivante da Frazionamento del 02/10/1969 in atti dal 30/09/1971 (n. 17971).

Confina a Nord con la part 482, a Sud e Est con la part 485 strada e a Ovest con terreno part. 114

- terreni: intestata a OMISSIS nato a Terni il OMISSIS prop. 1/4, OMISSIS nata a Terni il 18/02/1929 prop. 3/4 foglio 45 mappale 125 qualità FABB RURALE, superficie catastale mq 50.

Coerenze: *Intestazione da volturare in seguito a successione testamentaria in morte di OMISSIS in data 18/03/2022. Accettazione di eredità Rep. N. 45385 del 14/04/2022, Registrata a Perugia in data 22/04/2022 al n. 9613 serie 1T e Trascritta a Terni in data 27/04/2022 al n. 3441 di formalità.*

Da impianto meccanografico del 31/01/1971.

TABELLA DI VARIAZIONE del 21/06/2017 Pratica n. TR0037216 in atti dal 21/06/2017 ATTIVITA DI BONIFICA FABBR. RURALI (n. 1111.1/2017). Annotazioni: variazione dei

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

dati censuari d'ufficio, per attività di bonifica particelle aventi qualità fabbricato rurale, segnalazione di parte prot. 3177/2017. Annotazione di immobile: con diritto al pozzo num 126 ed alla corte num 426 del foglio 45.

Di fatto il fabbricato è stato demolito credo nel 1970 circa a seguito della costruzione dell'attuale fabbricato. Il fabbricato doveva essere cancellato dalla mappa catastale. Di fatto a vista sembra che l'area di sedime sia ricompresa all'interno della recinzione del fabbricato part 482 e quindi il valore compreso nel fabbricato stimato.

Confina a sud con le part 921 e 853 attuale strada di lottizzazione, a Nord con ex fabbricato part 124, a Est con la corte part 426 ed a Ovest con la corte del fabbricato part 482.

- terreni: foglio 45 mappale 372 qualità ente urbano, superficie catastale mq 27.  
Coerenze: ***Intestazione da volturare in seguito a successione testamentaria in morte di OMISSIS in data 18/03/2022. Accettazione di eredità Rep. N. 45385 del 14/04/2022, Registrata a Perugia in data 22/04/2022 al n. 9613 serie 1T e Trascritta a Terni in data 27/04/2022 al n. 3441 di formalità.***

Deriva dal frazionamento della part 372 porzione 372/a di mq 27

Frazionamento del 02/10/1969 in atti dal 30/09/1971.

Confina a Nord con la corte part 123, a Sud con area part 481, a Est con area part 479 e a Ovest con area corte del fabb part. 482.

Note: **La particella non ha intestazione catastale ma risulta nell'atto di donazione e vendita del 02/10/1969 dove la porzione 372/a veniva donata a OMISSIS che poi vendeva diritti di 1/2 a OMISSIS. Di fatto a vista l'area sembra ricompresa all'interno della recinzione della corte del fabbricato part 482.**

- terreni: foglio 45 mappale 481 qualità ente urbano, superficie catastale mq 11.  
Coerenze: ***Intestazione da volturare in seguito a successione testamentaria in morte di OMISSIS in data 18/03/2022. Accettazione di eredità Rep. N. 45385 del 14/04/2022, Registrata a Perugia in data 22/04/2022 al n. 9613 serie 1T e Trascritta a Terni in data 27/04/2022 al n. 3441 di formalità.***

Deriva dal Frazionamento del 02/10/1969 n. 17971 in atti dal 30/09/1971.

Confina a Sud con area di sedime ex fabbricato part 124; a Nord con area part 372; a Est con area part 480.

Note: **La particella non ha intestazione catastale ma risulta nell'atto di donazione e vendita del 02/10/1969 dove la porzione 372/a veniva donata a OMISSIS che poi vendeva diritti di 1/2 a OMISSIS. Di fatto a vista l'area sembra ricompresa all'interno della recinzione della corte del fabbricato part 482.**

- terreni: foglio 45 mappale 124 superficie catastale mq 52.  
Coerenze: ***Intestazione da volturare in seguito a successione testamentaria in morte di OMISSIS in data 18/03/2022. Accettazione di eredità Rep. N. 45385 del 14/04/2022, Registrata a Perugia in data 22/04/2022 al n. 9613 serie 1T e Trascritta a Terni in data 27/04/2022 al n. 3441 di formalità.***

Deriva dal Frazionamento del 02/10/1969 n. 17971 in atti dal 30/09/1971.

Confina a Nord con area part 481; a Sud con ex fabbricato part 125; a Est con corte part 426; a Ovest con corte fabbr. part 482.

Note: In mappa rappresenta un fabbricato, esso è stato demolito credo nel 1970 circa a seguito della costruzione dell'attuale fabbricato. Il fabbricato doveva essere cancellato dalla mappa catastale.

**La particella non ha intestazione catastale ma risulta nell'atto di donazione e vendita del 02/10/1969 dove la unità immobiliare part 124 sub 2 veniva ricevuta in donazione da OMISSIS e la unità 124 sub 1 veniva acquistata da entrambi i coniugi.**

OMISSIS inoltre cedeva diritti di 1/2 al marito OMISSIS della unità 124 sub 2 ricevuta in donazione.

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

Di fatto a vista l'area sembra ricompresa all'interno della recinzione della corte del fabbricato part 482.

Il terreno ha una forma pressochè rettangolare, una orografia pianeggiante

Le sistemazioni agrarie presenti sono Presenza di alcune piante da frutto e ornamentali

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DCC n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona zona GV (verde pubblico) in comparto perequativo residenziale C2; parte per mq 103 zona G3 parcheggi privati condominiali di uso pubblico; parte per mq 158 strada di previsione PRG a fondo cieco

Norme tecniche ed indici: **Parte dell'area per circa mq 158 è interessata da strada pubblica di previsione di PRG a fondo cieco**

**Parte per mq 103 zona G3 parcheggio privato di uso di previsione di PRG**

*OP-Art.128 Zone S viabilità e piazze, parcheggi, percorsi e sentieri, viabilità lacustre e fluviale (S, G3, S1 e GV1)*

1. Le aree destinate alla viabilità sono relative a:

- a) strade, piazze, larghi, piazzole di ritorno (S)
- b) nodi stradali (S)
- c) parcheggi aggiuntivi (G3)
- d) zone di rispetto (S1 e GV1).

2. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera; in ogni caso tutti gli interventi relativi alla viabilità dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992 e della LR n. 46/1997 <strade e traffico.

*OP-Art.29 Classificazione delle strade e relative zone di rispetto*

1. La rete stradale di interesse comunale comprende le strade esistenti e quelle di previsione indicate nelle tavole A e B del PRG.

2. Tali tracciati, esistenti da modificare o previsti, sono indicativi. In sede di attuazione, sulla base dei progetti esecutivi redatti dalle amministrazioni o dai privati, potranno subire modificazioni di ordine tecnico. Per le strade di nuova costruzione e negli interventi di manutenzione straordinaria delle strade del tipo C, D, E, F, così come definite dal Codice della Strada art. 2 comma 2, gli enti proprietari dovranno valutare la fattibilità di realizzazione di una pista ciclabile adiacente ad esse. Nella realizzazione dei nuovi interventi dovranno essere garantiti i requisiti e standard di qualità previsti nel Titolo III artt. da 11 a 15 della LR 46/1997. ....

Nelle aree interne ai centri abitati, fermo restando l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 9 del DM 2 Aprile 1968 n.1444 , con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, le distanze minime dal confine stradale degli interventi di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, debbono corrispondere alle seguenti:

STRADE DI COLLEGAMENTO INTERQUARTIERE URBANE ED EXTRAURBANE (classificata F o E nel codice della strada) m. 10

STRADE LOCALI URBANE la fascia di rispetto è diversificata in funzione alla larghezza della carreggiata nel modo seguente:

- a) per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00: m. 5,00;
- b) per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00: m. 7,50;
- c) per strade di larghezza superiore a ml. 15,00: m. 10,00. ....

5. Per le strade a fondo cieco la distanza minima dal confine stradale è ridotta a ml. 3.00

**La restante area della particella è GV (verde pubblico) nell'ambito di un comparto residenziale in perequazione C2**

*OP-Art.127 Zone G spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)*

1. In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .

2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

3.1. E' ammesso l'intervento da parte di privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza.

3.2. Le aree di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.

4. Sono ammessi interventi di nuova edificazione. L'indice UF per gli impianti coperti 0.3 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti) per gli impianti scoperti 0.6 mq./mq. (compresi i parcheggi richiesti).

5. Complessivamente gli impianti, sia coperti che scoperti, non dovranno superare l'indice U.F. 0.6 mq./mq. compresi i parcheggi richiesti. ....

**OP-Art.64** *Zone C - insediamenti residenziali di espansione (C e C(A))*

1. Le zone C per insediamenti residenziali di espansione comprendono le parti di territorio non edificato o con quote trascurabili di edificazione destinato alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali; in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono nelle tavole A ai numeri che affiancano la sigla C:

IF 1.0 mc/mq C1

IF 1.4 mc/mq C2

IF 1.8 mc/mq C3

IF 2.2 mc/mq C4

IF 3.0 mc/mq C5

IF 5.0 mc/mq C6

IF 5.8 mc/mq C7

2. Tali zone, insieme ad altre destinate a viabilità e/o servizi, sono incluse in comparti che costituiscono unità di intervento.

3. L'attuazione avviene tramite intervento urbanistico preventivo, piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto; il PA, valutata la complessità dell'attuazione dell'intervento, potrà prevederne la suddivisione in UMI. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente. Per i comparti inclusi nella perequazione urbanistica si applicano le disposizioni contenute nell'art.24.

4. L'indice IF si applica all'area con destinazione residenziale (C). ....

**OP-Art.24** *Perequazione*

1. Nelle aree oggetto di perequazione urbanistica, individuate negli elaborati A e B del PRG parte operativa, allo scopo di evitare disparità di trattamento tra i proprietari e di assicurare la disponibilità delle aree necessarie a realizzare gli interventi pubblici, sono garantiti agli stessi proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, le quote di ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.

2. Sono individuati due distinti ambiti di perequazione:

2.1. Quello riferito agli insediamenti prevalentemente produttivi, limitato ai singoli comparti anche quando formati da aree non contigue, all'interno dei quali viene ridistribuita la potenzialità edificatoria individuata, proporzionalmente alle quote proprietarie;

2.2. Quello riferito agli insediamenti prevalentemente residenziali nel quale a ciascun proprietario interessato è riconosciuto un diritto edificatorio pari all'applicazione, alla superficie di suolo di proprietà, di un indice territoriale (IT) di 0,5 mc/mq. ....

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	1.530,00	1,00	1.530,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.530,00</b>		<b>1.530,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Note: Particella 115 terreno posto sul fronte del fabbricato adiacente la recinzione, parte utilizzato a parcheggio al di fuori della recinzione, parte completamente recintato con rete e siepe al contorno. Attualmente insistono su di esso alcune piante da frutto e ornamentali. Sul lato Ovest

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

confina con un fossetto naturale della rete idrica superficiale. Di forma più o meno rettangolare e pianeggiante, le altre particelle sembrano essere inglobate nella corte recintata del fabbricato

**Accessori:**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell' immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq Catastale.

Per mq catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superfici. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra 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 simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetusta, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l' apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare semestre 2025/2) Agenzia del territorio, zona C18

- Abitazione civili €/mq 900,00 - 1.350,00 media €/mq 1.125,00 (stato conservativo normale)

- Garage €/mq 600,00 - 1.100,00 media €/mq 850,00 (stato conservativo normale)

- Laboratorio €/mq 500,00 - 900,00 media €/mq 700,00 laboratorio è la categoria catastale in quanto ex sede di attività lavorativa di sartoria ma di fatto è un appartamento

Per i terreni si tiene conto della loro complementarità con l'immobile e del fatto che si trovano all'interno del centro abitato con destinazione GV verde pubblico

L'importo base unitario sarà apprezzato o deprezzato in base all' apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

Pur rilevando un aumento dei valori di riferimento attuali si ritiene di mantenere i valori della precedente stima in considerazione di eventuali lavori di manutenzione straordinaria probabilmente non eseguiti nel periodo della procedura concorsuale. Alcuni valori sono stati rivisti in considerazione del mercato attuale riferito ad alcune categorie catastali come i laboratori per arti e mestieri.

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui è inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di le **Abitazioni €/mq 900,00**, per il **Garage €/mq 600,00**, per il **Laboratorio €/mq 750,00** (per immobile in normale stato di conservazione), **TERRENI €/mq 10,00**

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

Per il calcolo del valore usufrutto si è utilizzato sommariamente il calcolo ai fini fiscali, utilizzando la tabella in vigore per l'anno 2024 (decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 29 novembre 2023) come confermato dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 24 Dicembre 2025. Coefficienti calcolati con saggio interessi legali al 2,5%.

**Età usufruttuario Valore usufrutto Valore nuda proprietà**

da 0 a 20	95%	5%
da 21 a 30	90%	10%
da 31 a 40	85%	15%
da 41 a 45	80%	20%
da 46 a 50	75%	25%
da 51 a 53	70%	30%
da 54 a 56	65%	35%
da 57 a 60	60%	40%
da 61 a 63	55%	45%
da 64 a 66	50%	50%
da 67 a 69	45%	55%
da 70 a 72	40%	60%
da 73 a 75	35%	65%
da 76 a 78	30%	70%
da 79 a 82	25%	75%
da 83 a 86	20%	80%
da 87 a 92	15%	85%
da 93 a 99	10%	90%
Oltre	non previsto	non previsto

Età usufruttuario anni 71 compiuti coefficiente per il valore dell'usufrutto 40%.

Il valore intero stimato è stato moltiplicato per 0,40 ottenendo il valore dell'usufrutto

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI Agenzia delle Entrate semestre 2025/2; Borsa Immobiliare Umbra I trimestre 2026.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. appartamento**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Curatore/Custode: Davide Feliziani

Perito: Geom. Fabio Ciancuti

Appartamento Piano Primo	207,00	900,00 €	186.300,00 €
Taverna e Cucina Piano Seminterrato	47,40	900,00 €	42.660,00 €
Terrazzi Piano Primo fino a 25 mq	7,50	900,00 €	6.750,00 €
Terrazzi oltre 25 mq	1,41	900,00 €	1.269,00 €
	<b>263,31</b>		<b>236.979,00 €</b>

- Valore corpo:	<b>236.979,00 €</b>
- Valore accessori: Pozzo di falda	<b>3.000,00 €</b>
- Valore complessivo intero:	<b>239.979,00 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota: 1/4 proprietà 3/4 usufrutto	<b>131.988,45 €</b>

**B. laboratorio**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Terra	189,00	750,00 €	141.750,00 €
Piano Seminterrato	72,50	750,00 €	54.375,00 €
	<b>261,50</b>		<b>196.125,00 €</b>

- Valore corpo:	<b>196.125,00 €</b>
- Valore accessori:	<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo intero:	<b>196.125,00 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota: 1/4 proprietà 3/4 usufrutto	<b>100.023,75 €</b>

**C. garage**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Garage	124,00	600,00 €	74.400,00 €
Parte bassa sotto rampa	6,50	600,00 €	3.900,00 €
	<b>130,50</b>		<b>78.300,00 €</b>

- Valore corpo:	<b>78.300,00 €</b>
- Valore accessori:	<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo intero:	<b>78.300,00 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota: 1/4 proprietà 3/4 usufrutto	<b>43.065,00 €</b>

**D. Terreno terreno**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno strada di accesso	310,00	6,00 €	1.860,00 €
- Valore corpo:			<b>1.860,00 €</b>
- Valore accessori:			<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo intero:			<b>1.860,00 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota: 1/8 proprietà 3/8 usufrutto			<b>511,50 €</b>

**E. Terreno terreno**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno	1.530,00	10,00 €	15.300,00 €
- Valore corpo:			<b>15.300,00 €</b>
- Valore accessori:			<b>0,00 €</b>
- Valore complessivo intero:			<b>15.300,00 €</b>
- Valore complessivo diritto e quota: 1/4 proprietà 3/4 usufrutto			<b>8.415,00 €</b>

Curatore/Custode: Davide Feliziani  
Perito: Geom. Fabio Ciancuti

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/4 prop.3/4 usufrutto
A	appartamento con annesso pozzo di falda.	320	239.979,00 €	131.988,45 €
B	laboratorio	334	196.125,00 €	93.486,25 €
C	garage	137	78.300,00 €	43.065,00 €
E	terreno terreno	1530	15.300,00 €	8.415,00 €
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/8 prop.3/8 usufrutto
D	terreno terreno	310	1.860,00 €	511,50 €
Totale			531.564,00 €	284.003,70 €

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	42.600,56 €
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile ed una quota di usufrutto, in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	28.400,37 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	13.660,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	213.002,78 €
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	199.342,78 €

Allegati:

Nuova visura catastale

**Gli allegati della originaria perizia risalgono al 2016 tuttavia per quanto riguarda i dati catastali non ci sono stati cambiamenti.**

**La presente è solo un aggiornamento attuale dei valori stimati. Le visure ipocatastali non sono state aggiornate e comunque non sostituiscono la certificazione Notarile di cui non si dispone.**

**I dati catastali sono confermati dalla nuova visura che si allega. E' stata rivista anche la valutazione delle difformità urbanistiche con riferimento alla evoluzione della normativa e delle sanzioni.**

Relazione lotto 001 creata in data 17/06/2026  
Codice documento: F141-13-000058-001