TRIBUNALE DI TERNI
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
promossa da:
(OMISSIS)

N. Gen. Rep. **000091/25**

Giudice Dr. ANGELINI FRANCESCO

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@gmail.com

Beni in Terni (Terni) Via Giovanni XXIII n. 9
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e cantina sito in Terni (Terni) Via Giovanni XXIII n. 9.

Composto da Ingresso, cucina abitabile, sala, camera matrimoniale e bagno. Le finiture e impianti nella maggior parte risultano quelli dell'epoca di costruzione e dell'edilizia economica e popolare. Infissi finestre e persiane in alluminio anodizzato con doppio vetro probabilmente 3-9-3. Le porte interne in legno verniciato bianco sono quelle dell'epoca di costruzione. Nel bagno vecchi sanitari con rubinetteria in precarie condizioni. Il pavimento nella sala e camera sono quelli dell'epoca di costruzione, ingresso cucina e bagno probabilmente rifatti nel 1980 circa. Impianto elettrico probabilmente con cavi unifilari non sfilabile, manca interruttore differenziale nell'appartamento, presente all'uscita del contatore nel vano contatori posto nella scala condominiale. Riscaldamento autonomo con caldaia standard probabilmente risalente ai primi anni 2000, mancanza libretto, a detta del proprietario non funzionante.

Complessivamente le condizioni dell'immobile sono scadenti e necessita di lavori di manutenzione riguardanti le finiture e impianti. Si veda **Allegato E** documentazione fotografica

posto al piano T-S1 sviluppa una superficie lorda catastale ai sensi del DPR 138/1998 complessiva di circa **mq 66,50**

. Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis..... nato a Omissis (TR) il Omissis.....prop. 1/1

foglio 124 mappale 371 subalterno 9, categoria A/4, classe 5, superficie catastale 65 mq, composto da vani 4 vani, posto al piano S1 - T, - rendita: Euro 289,22.

Coerenze: L'appartamento confina con vano scala di cui al civico n.9, affaccio a Est ed Ovest con spazzi comuni; la cantina confina con corridoio comune e affaccio a Ovest su spazio comune.

Deriva da denuncia di nuova costruzione del 1964. Successivamente risultano solo variazioni toponomastiche e di pubblicazione superficie catastale. Si veda allegata visura storica **Allegato A.**

Note: La planimetria in atti catastali è quella del 1964. Si veda Allegato A

---

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. 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.

L'appartamento oggetto della presente è parte di un fabbricato di edilizia economico popolare realizzato nel 1960. Inserito in intero quartiere popolare denominato Villaggio Italia. Fabbricato in linea di 4 piani fuori terra più seminterrato, si divide in 3 scale di accesso ognuna disimpegna 2 appartamenti a piano. Il quartiere è caratterizzato da ampi spazi a parcheggio e da una grande piazza centrale P.zza della Pace, grande spazio pavimentato e alberato ristrutturato di recente. fabbricato in muratura, copertura a padiglione, senza apprezzabili caratteristiche estetiche architettoniche visto il carattere popolare della fabbricazione. Nel titolo edilizio nella mascherina è indicato che il progetto è per case dei senzatetto, infatti non sono dotate di spazi esterni balconi o simili. Il fabbricato affaccia su ampia corte a parcheggio con aiola centrale compresa tra lo stesso fabbricato ed il fabbricato part 372. Tutta l'area dei 2 fabbricati è recintata con muretto basso e sovrastante ringhiera, acceso libero dalla via Pubblica.

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Cascate delle Marmore, le attrazioni storiche presenti sono: sito archeologico di Carsulae, Narni.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,1), ferrovia (3,3), superstrada (4,2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS..... in qualità di proprietario del bene.
Il custode ha provveduto a richiedere il certificato di stato civile dell'esecutato, dal certificato risulta lo **stato (Omissis) del soggetto**.

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:
Dal certificato (**Allegato H**) rilasciato dalla cancelleria del Tribunale di Terni risultano procedimenti tutti definiti.

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: ***Nessuno***

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

4.2.1. Iscrizioni:
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO a favore di **Omissis SEDE (Omissis), contro OMISSIS..... nato a (omissis) il Omissis.....,** a firma di Notaio Clerico' Vincenzo in data 06/03/2017 ai nn. 31692/17522 di Rep. iscritto a Terni in data 09/03/2017 ai nn. 321 di Reg. Part.
importo ipoteca: € (Omissis)
importo capitale: € (Omissis)

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS sede (Omissis) quota 1/1 contro OMISSIS..... nato a (Omissis) il Omissis..... quota 1/1 a firma di UNEP Tribunale di Terni (TR) in data 24/07/2025 ai nn. 1954 di Rep. trascritto a Terni in data 18/09/2025 ai nn. 7960 di Reg. Part.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna***

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: **Nessuna difformità**
Il rilievo dell'immobile conferma la corrispondenza dell'attuale con il titolo edilizio, tenuto in considerazione le tolleranze attuali e quelle dovute alla rappresentazione manuale del disegno e del supporto cartaceo. Si veda **allegato B** rilievo.
regolarizzabili mediante: **Nessuna regolarizzazione**
L'immobile è dotato anche della dichiarazione di abitabilità n. 7878 - 12231 del 30/04/1960

4.3.2. Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Nessuna difformità**
Il rilievo dell'immobile conferma la corrispondenza dell'attuale con la planimetria catastale in atti presentata nel 1964, tenuto in considerazione le tolleranze catastali e la scala di rappresentazione. Si veda **allegato B** rilievo.
regolarizzabili mediante: **Nessuna regolarizzazione**
Si rileva che la particella 371, fabbricato di cui è parte la presente unità immobiliare, individua catastalmente anche tutta la corte esterna ente urbano di mq 2070 (mq 1650 circa scoperti) che circonda anche il fabbricato part 372. Risulta strano perché dovrebbe risultare spazio di uso pubblico e comunque anche a servizio del fabbricato part 372, mentre catastalmente tutta l'area risulterebbe di proprietà dei soli proprietari degli appartamenti del fabbricato part 371. Si tratta forse di una anomalia in quanto tutti i fabbricati dello stesso quartiere popolare in genere sono individuati con proprio numero di particella mentre l'area circostante è individuata con altro numero di particella e censita in catasto terreni come "relitto di ente urbano" intestato all'azienda autonoma case popolari.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Condominio Via Giovanni XXIII n° 7-9-11

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile media: **350,00 €**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spesa ordinaria anno in corso più anno passato stimata **700,00 €**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **3.706,00 €**
Ulteriori avvertenze: L'amministratore comunica i seguenti millesimi:
Millesimi proprietà generale 41,67/1000.08
Millesimi scala 41,67/333,36
Dati desunti dai bilanci forniti dall'Amministratore al custode.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: In risposta al quesito A) del Giudice.

Esaminata la documentazione in atti della procedura si rileva che il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Tiecco di Perugia. La certificazione è estesa al ventennio antecedente il pignoramento comprende atto originario di acquisto del 1975. I dati catastali sono quelli attuali e corrispondenti ai dati storici catastali. Il certificato di stato civile è stato prodotto dal custode e risulta lo stato (Omissis) dell'esecutato. Non risultano altri creditori iscritti o comproprietari.
I vari passaggi della proprietà comprende 2 successioni più una terza di rettifica. Una successione risulta con attribuzione di diritti errati poi corretti con l'accettazione tacita di eredità.
Con le accettazioni tacite di eredità è stata ripristinata la continuità delle trascrizioni.

6.1 Attuali proprietari:

Omissis..... nato a (Omissis) il Omissis.....prop. 1/1
proprietario dal 06/03/2017 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo CLERICO' in data 06/03/2017 ai nn. 31691/17521 di Rep. registrato a TERNI in data 09/03/2017 ai nn. 1556, serie 1T trascritto a TERNI in data 09/03/2017 ai nn. 1589 di Reg. Part. Acquista dagli eredi di (omissis).
Si veda copia atto **Allegato C**

6.2 Precedenti proprietari:

Omissis.....nato a (Omissis) il Omissis.....prop. 1/1
proprietario da data antecedente il ventennio al 02/03/1997 in forza di atto di compravendita a firma di Funzionario delegato dell'Intendenza di Finanza in data 23/01/1973 ai nn. 566 di Rep. trascritto a Terni in data 16/04/1975 ai nn. 1546 di Reg. Part. **Acquistava dal demanio dello stato e dal concessionario IACP della provincia di Terni.**

Dalla trascrizione dell'atto risulta vincolo di inalienabilità per 15 anni ai sensi dell'art 8 comma 1 della L. 231/1962. Tempo ampiamente trascorso.

Si veda **Allegato G** copia trascrizione

Omissis.....nata a (Omissis) il Omissis.....prop. 1/3, Omissis..... nato a (Omissis) il Omissis.....prop. 1/3, Omissis.....nata a (Omissis) il Omissis.....prop. 1/3
proprietari dal 02/03/1997 al 09/12/2013 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Terni in data 24/06/1997 ai nn. 53/812 trascritto a Terni in data 03/09/1997 ai nn. 6031 di Reg. Part.
Successione in morte di Omissis.....poi integrata e rettificata con successiva dichiarazione del 09/12/2013
Omissis.....nata a (Omissis) il Omissis.....prop. 1/4, Omissis..... nato a (Omissis) il Omissis.....prop. 1/4, Omissis.....nata a (Omissis) il Omissis.....prop. 1/8, Omissis.....nato a (Omissis) il Omissis.....prop. 1/8, Omissis.....nata a (Omissis) il Omissis.....prop. 1/4
proprietari dal 02/03/1997 al 16/10/2016 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Terni in data 09/12/2013 ai nn. 2083/9990/13 di Rep. trascritto a Terni in data 15/01/2014 ai nn. 305 di Reg. Part. Eredità in morte di (Omissis)**.....**deceduto il (Omissis) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

La presente è sostitutiva della denuncia di successione n. 53/812 del 24/06/1997, per integrazione di due nipoti subentrati per rappresentanza a seguito di rinuncia del figlio (omissis).

I diritti devoluti nella successione sono errati ma corretti con accettazione tacita di eredità

Risulta trascritta
Accettazione tacita di eredità a firma Notaio CLERICO' VINCENZO in data 06/03/2017 Rep. 31691/17521 del 06/03/2017 Trascritta a Terni in data 22 dicembre 2025 al n. 11018 di Reg Part. a favore di
Omissis..... nato a (Omissis) il Omissis.....prop. 2/9; Omissis.....nata a (Omissis) il Omissis.....prop. 2/9; OMISSIS.....nata a (Omissis) il Omissis.....prop. 1/9; OMISSIS.....nato (Omissis) il Omissis.....prop. 1/9
contro:
OMISSIS.....nato a (Omissis) il Omissis....., deceduto addì (Omissis) per la quota di 6/9 del diritto di proprietà.
Omissis.....nato a (Omissis) il Omissis.....prop. 1/9, Omissis..... nato a (Omissis) il Omissis.....prop. 3/9, Omissis.....nata a (Omissis) il Omissis.....prop. 3/9, OMISSIS.....nata a (Omissis) il Omissis.....prop. 1/9, OMISSIS.....nato a (Omissis) il Omissis.....prop. 1/9 proprietario dal 16/10/2016 al 06/03/2017 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Terni in data 14/12/2016 ai nn. 2097/9990/16 trascritto a Terni in data 23/12/2016 ai nn. 8615 di Reg. Part.
Successione in morte di OMISSIS.....deceduta in data (Omissis)
Risulta trascritta
Accettazione tacita di eredità a firma Notaio CLERICO' VINCENZO in data 06/03/2017 Rep. 31691/17521 del 06/03/2017 Trascritta a Terni in data 09/03/2017 al n. 1590 di Reg Part. a favore di
Omissis.....nato a (Omissis) il Omissis.....prop. 1/9, Omissis..... nato a (Omissis) il Omissis.....prop. 1/9, Omissis.....nata a (Omissis) il Omissis.....prop. 1/9
contro:
OMISSIS.....nata a (Omissis) il Omissis....., deceduta il (Omissis) per la quota di 3/9 del diritto di proprietà.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**
   P.E. n. Licenza Edilizia n. 26153 del 10/12/1952 per lavori di:
   Progetto di casa popolare a 4 piani per 24 appartamenti intestata a Istituto Autonomo Case Popolari. Licenza Edilizia rilasciata in data 10/12/1952- n. prot. 26153 l'agibilità è stata rilasciata in data 30/04/1960- n. prot. 7878-12231 del 30/04/1960. **Si veda Allegato D**

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento e cantina sito in Terni (Terni) Via Giovanni XXIII n. 9
Composto da Ingresso, cucina abitabile, sala, camera matrimoniale e bagno. Le finiture e impianti nella maggior parte risultano quelli dell'epoca di costruzione e dell'edilizia economica e popolare. Infissi finestre e persiane in alluminio anodizzato con doppio vetro probabilmente 3-9-3. Le porte interne in legno verniciato bianco sono quelle dell'epoca di costruzione. Nel bagno vecchi sanitari con rubinetteria in precarie condizioni. Il pavimento nella sala e camera sono quelli dell'epoca di costruzione, ingresso cucina e bagno probabilmente rifatti nel 1980 circa. Impianto elettrico probabilmente con cavi unifilari non sfilabile, manca interruttore differenziale nell'appartamento, presente all'uscita del contatore nel vano contatori posto nella scala condominiale. Riscaldamento autonomo con caldaia standard probabilmente risalente ai primi anni 2000, mancanza libretto, a detta del proprietario non funzionante.
Complessivamente le condizioni dell'immobile sono scadenti e necessita di lavori di manutenzione riguardanti le finiture e impianti. Si veda **Allegato E** documentazione fotografica
posto al piano T-S1 sviluppa una superficie lorda catastale ai sensi del DPR 138/1998 complessiva di circa **mq 66,50**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis..... nato a (Omissis) il Omissis.....prop. 1/1 foglio 124 mappale 371 subalterno 9, categoria A/4, classe 5, superficie catastale 65 mq, composto da vani 4 vani, posto al piano S1 - T, - rendita: Euro 289,22.
Coerenze: L'appartamento confina con vano scala di cui al civico n.9, affaccio a Est ed Ovest con spazzi comuni; la cantina confina con corridoio comune e affaccio a Ovest su spazio comune.
Deriva da denuncia di nuova costruzione del 1964. Successivamente risultano solo variazioni toponomastiche e di pubblicazione superficie catastale. Si veda allegata visura storica **Allegato A**
Note: La planimetria in atti catastali è quella del 1964. Si veda Allegato A
L'edificio è stato costruito nel 1958 circa.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2,90 l'appartamento e mt 2,20 la cantina.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella zona Bb(12.44)a zona di conservazione e completamento senza possibilità di incremento volumetrico.

Norme tecniche ed indici:
OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))
1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.
2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)
3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:
INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).
Processo di attuazione
4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite
A. Piani Attuativi di iniziativa pubblica.
B. Intervento edilizio diretto
5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978.
5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.
5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0 (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standard urbanistici relativi.
5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.
5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1.
5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dellart.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2.
5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorché decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari fermo restando la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti ai sensi dellart.7 c.1, lettere a), b), c) e d) della LR n.1/2015.
5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati:
.....

CALCOLO SUPERFICI ai sensi del DPR 138/1998 (OMI)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento P.T.	Sup. reale lorda	64,70	1,00	64,70
Cantina P.S.1	Sup. reale lorda	7,25	0,25	1,81
	Sup. reale lorda	**71,95**		**66,51**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non visibile, materiale: Non visibile, condizioni: buone.
Note: Nel fabbricato non si rilevano fessurazioni dovute a cedimenti fondali

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai: tipologia: Non visibile Probabilmente tipo SAP, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: Non visibile, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.
Note: Alluminio anodizzato. Vetro doppio

Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno verniciato, condizioni: scarse. Note: Vecchie porte
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse. Note: Vecchi pavimenti in sala e camera risalenti all'epoca di costruzione altri probabilmente risalente agli anni 1980
Rivestimento:	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti. Note: Rivestimenti risalenti anni 1980 circa
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: Piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti. Note: Materiale risalente anni 1980 circa, vecchi sanitari
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: scarse. Note: Vecchia serratura

Impianti:

Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da collaudare. Note: Probabilmente impianto unifilare non sfilabile. Mancanza di salvavita in appartamento. Protezione solo nel vano contatori condominiale
Fognatura:	tipologia: Non visibile, rete di smaltimento: Non visibile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: Non visibile, condizioni: scarse, conformità: da collaudare. Note: Problemi agli scarichi in cucina e bagno
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: Non visibile, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare. Note: Caldaia standard in cucina probabilmente non funzionante. Manca libretto caldaia

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 estrinsechi delle varie tipologie di superficie. 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 vetustà, 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 2/2025) Agenzia del territorio, zona C23

- Abitazioni di tipo economico €/mq 650,00 - 1.100,00 Media €/mq 875,00 (stato normale di conservazione)
-Abitazione di tipo economico €/mq 400,00 - 650,00 Media €/mq 525,00 (stato scadente di conservazione)

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.
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 **€/mq 550,00** (per immobile in scadente stato di conservazione)
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.

STIMA MCA
Per validare la stima comparativa parametrica semplificata a valori OMI, si è eseguita stima con metodo MCA. Sono stati rilevati 4 comparabili tratti da atti pubblici uno del 29/05/2025, uno del 06/08/2025, uno del 14/10/2025 e l'altro del 10/03/2026. Scartato quello del 2026 perché il prezzo dichiarato rispetto alla categoria e classe catastale risulta esorbitante (probabilmente ristrutturato internamente) inoltre non presenta in allegato la planimetria catastale. I restanti sono tutti con planimetria allegata. I comparabili si collocano tutti all'interno del Foglio catastale 124 e all'interno dello stesso quartiere. La tipologia e epoca di costruzione sono simili. Purtroppo risulta impossibile verificare l'effettivo stato di manutenzione interno degli appartamenti e per tale motivo lo scarto totale del confronto supera il 5% ammesso e risulta di 10,2%. Entro il 5% il risultato risulta buono, tra il 5% e 10% risulta comunque accettabile. Tuttavia il risultato di € 38.620/ non si discosta molto dal valore stimato trattandosi di valori modesti, per cui si ritiene valida la stima effettuata ai valori medi OMI di € 36.580/ molto vicina al valore mono parametrico calcolato nella stima MCA. Si veda **Allegato F Stima MCA**

8.2. Fonti di informazione
Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di TERNI, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, semestre 1/2025.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento e cantina

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
Appartamento P.T.	64,70	550,00 €	35.585,00 €
Cantina P.S.1	1,81	550,00 €	996,88 €
	66,51		**36.581,87 €**

- Valore corpo: **36.581,87 €**
- Valore accessori: **0,00 €**
- Valore complessivo intero: **36.581,87 €**
- Valore complessivo diritto e quota: **36.581,87 €**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie comm.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**appartamento e cantina**	66,51	36.581,87 €	**36.581,87 €**

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: **5.487,28 €**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **0,00 €**

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: **31.094,59 €**

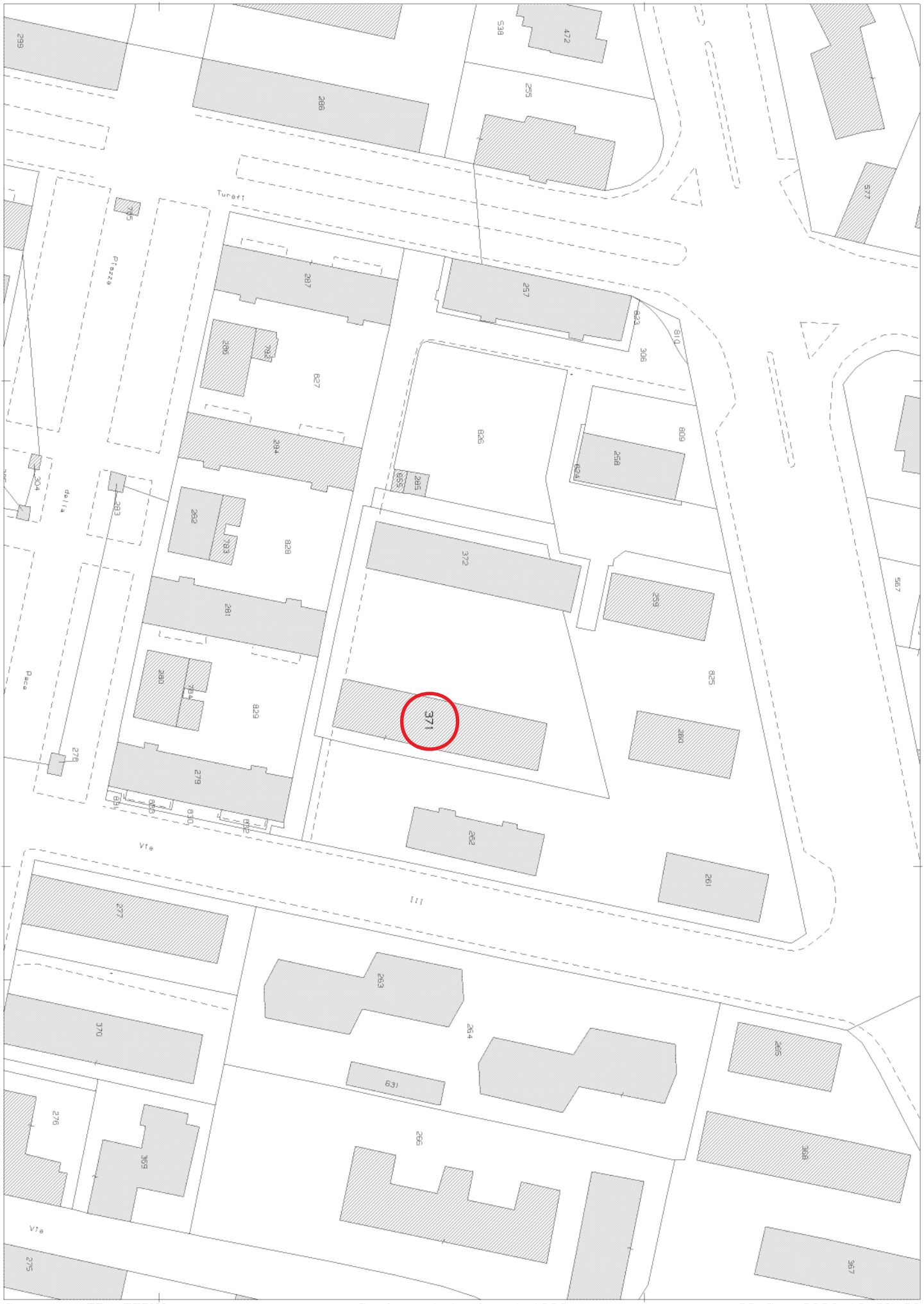
La vendita è soggetta ad Imposta di Registro trattandosi di venditore persona fisica.

Attestato prestazione energetica APE presente in allegato alla copia atto di provenienza, scadenza 15/02/2027. Risulta classe G Ep 222,610 Kwh/mq anno. Allegato C

Relazione lotto 001 creata in data 02/04/2026
Codice documento: E141-25-000091-001

Alla presente si allega:
Allegato A - documentazione catastale
Allegato B – planimetrie di rilievo
Allegato C – copia atto di provenienza
Allegato D – documentazione edilizia del comune
Allegato E – documentazione fotografica
Allegato F – Stima MCA
Allegato G – risultanze ipotecarie di aggiornamento
Allegato H – certificato cancelleria civile
Allegato I – documentazione trasmissione alle parti

il perito
Geom. Fabio Ciancuti



Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOMENICO D'AMICO

Vis. tel.

1 Particella: 371

Comune: (TR) TERNI
Foglio: 124

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protcollo pratica T78669/2026

22-Gen-2026 10:27:30

Data presentazione: 19/05/1964 - Data: 22/01/2026 - n. T34598 - Richiedente: CNCFBA63H06F844L

MODULARIO F. - Cat. N. T. - 315

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI *Via* 13 N°4/B Qtre ITALIA

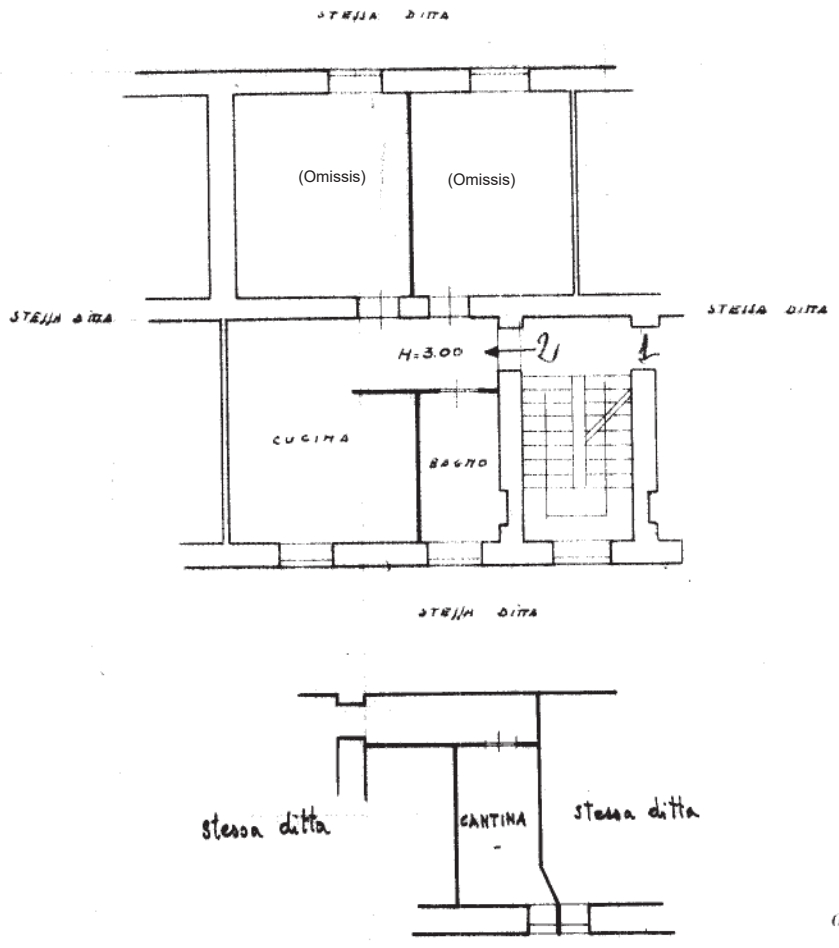
Ditta (Omissis)

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

Scheda N° L 0424167

PIANO RIALZATO

IMT.



ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1:100

01230192

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 19 MAG 1964

PROT. N° 37037

Compilata dal (Omissis)

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

DATA 26-11-63

Firma Mariano Arduini

ISTITUTO AUTONOMO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/05/1964 - Data: 22/01/2026 - n. T34598 - Richiedente: CNCFBA63H06F844L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

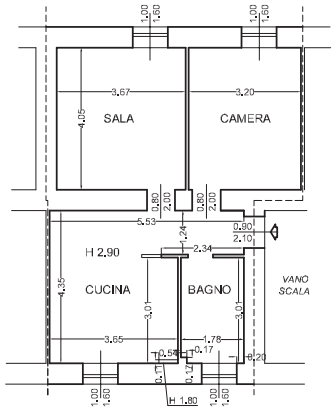
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2026 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio 124 - Particella 371 - Subalterno 9 >
VIA GIOVANNI VENTITREESIMO n. 9 Piano S1 - T

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91-2025

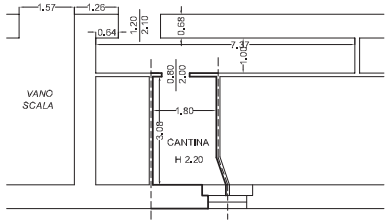
ALLEGATO B

Esec. Imm. 91-2025

RILIEVO



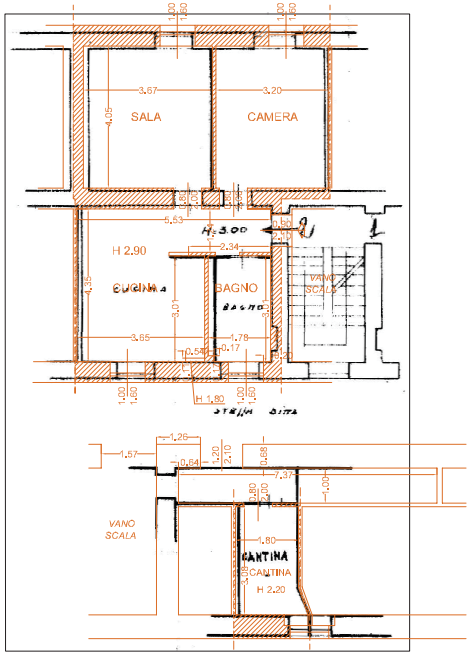
PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

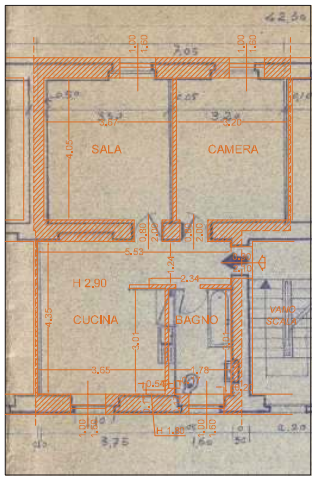
RILIEVO con Indicate le difformità rispetto alla planimetria catastale: NON DIFFORME

RILIEVO

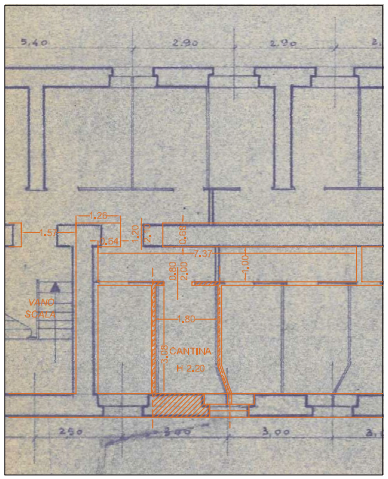


RILIEVO con Indicate le difformità rispetto al TITOLO EDILIZIO: NON DIFFORME

RILIEVO



PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

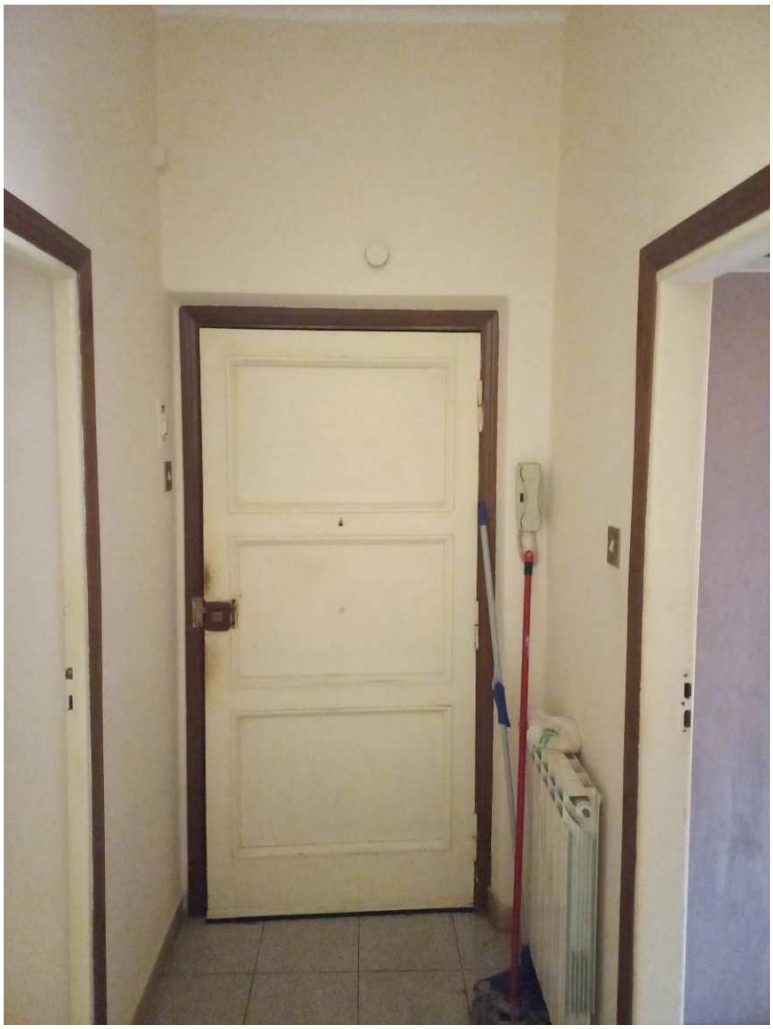
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESTERNO

FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3



INTERNO APPARTAMENTO

FOTO 4

FOTO 5

FOTO 6

FOTO 7

FOTO 8

FOTO 9

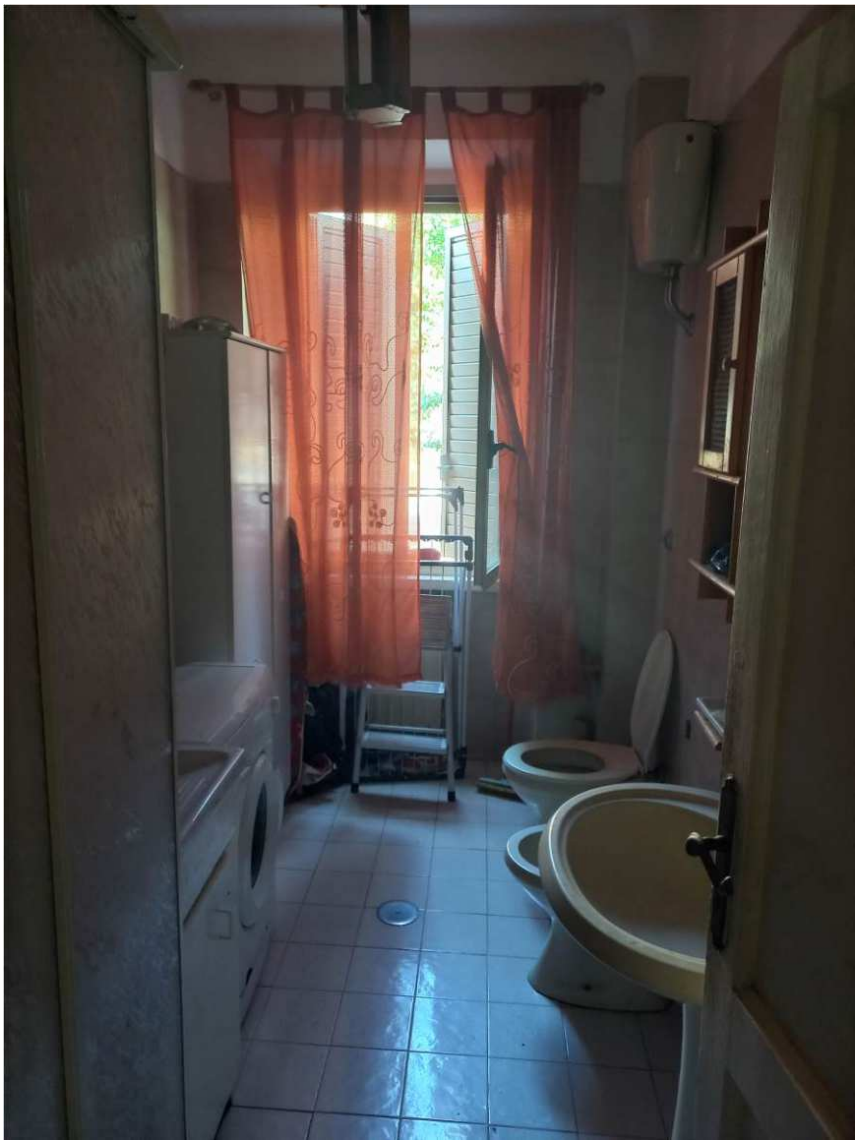


FOTO 10

FOTO 11

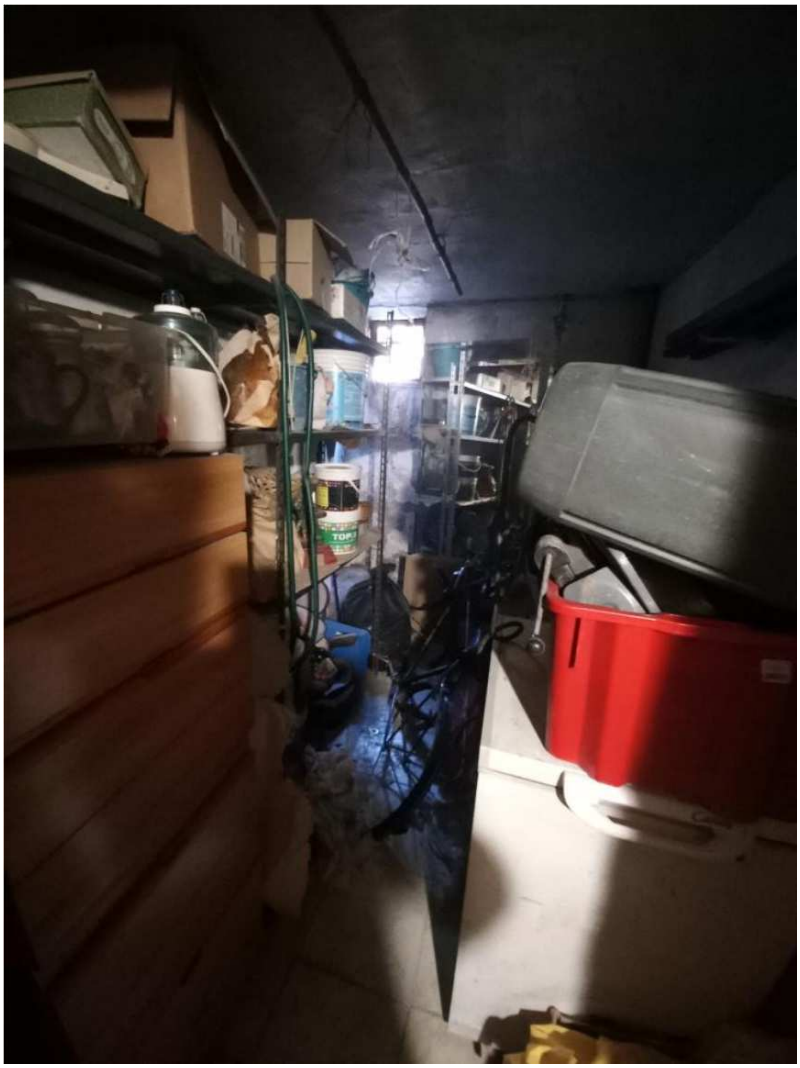


FOTO 12