

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **149/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Villino monofamiliare e laboratorio**

**Esperto alla stima:** Ing. Lucio Cardaio  
**Codice fiscale:** CRDLCU47S16L117I  
**Studio in:** Via Carrara 10 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744 425601  
**Email:** ing.luciocardaio@gmail.com  
**Pec:** lucio.cardaio@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via della Rinascita n. 6 - Via Giovanni XXIII n. 1 - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

**Lotto:** 001 - Villino monofamiliare

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

\*\*\*\*\* per 1/2 della piena proprietà \*\*\*\*\* per 1/2 della piena proprietà, foglio 11, particella 177, subalterno 1, indirizzo Via della Rinascita n. 6, piano T - 1, comune Lugnano in Teverina, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani , superficie 161 mq, rendita € 433,82

**Corpo:** B

**Categoria:** Laboratorio [C3]

\*\*\*\*\* per 1/2 della piena proprietà Rossetti \*\*\*\*\* per 1/2 della piena proprietà, foglio 11, particella 177, subalterno 2, indirizzo Via Giovanni XXIII n. 1, piano T , comune Lugnano in Teverina, categoria C/3, classe 1, consistenza , superficie 55 mq, rendita € 144,92

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via della Rinascita n. 6 - Via Giovanni XXIII n. 1 - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

**Lotto:** 001 - Villino monofamiliare e laboratorio

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via della Rinascita n. 6 - Via Giovanni XXIII n. 1 - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

**Lotto:** 001 - Villino monofamiliare

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via della Rinascita n. 6 - Via Giovanni XXIII n. 1 - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

**Lotto:** 001 - Villino monofamiliare

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Spoleto, Cassa di Risparmio di Spoleto, EVOLVE SPV S.R.L.

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Spoleto, Cassa di Risparmio di Spoleto, EVOLVE SPV S.R.L.

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via della Rinascita n. 6 - Via Giovanni XXIII n. 1 - Lignano In Teverina (TR) - 05020

**Lotto:** 001 - Villino monofamiliare

**Corpo:** A

Comproprietari: \*\*\*\*\* #####

**Corpo:** B

Comproprietari: \*\*\*\*\* #####

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via della Rinascita n. 6 - Via Giovanni XXIII n. 1 - Lignano In Teverina (TR) - 05020

**Lotto:** 001 - Villino monofamiliare

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via della Rinascita n. 6 - Via Giovanni XXIII n. 1 - Lignano In Teverina (TR) - 05020

**Lotto:** 001 - Villino monofamiliare

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via della Rinascita n. 6 - Via Giovanni XXIII n. 1 - Lignano In Teverina (TR) - 05020

**Lotto:** 001 - Villino monofamiliare con laboratorio

**Valore complessivo intero:** 130.000,00

Beni in **Lugnano In Teverina (TR)**  
Località/Frazione  
Via della Rinascita n. 6 - Via Giovanni XXIII n. 1

### **Lotto: 001 - Villino monofamiliare**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lugnano In Teverina (TR), Via della Rinascita n. 6**

##### **Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: \*\*\*\*\* - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: ##### - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \*\*\*\*\* per 1/2 della piena proprietà ##### per 1/2 della piena proprietà, foglio 11, particella 177, subalterno 1, indirizzo Via della Rinascita n. 6, piano T - 1, comune Lugnano in Teverina, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani , superficie 161 mq, rendita € 433,82

##### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le partizioni interne della planimetria catastale non corrispondono allo stato di fatto. La rappresentazione in mappa dell'immobile non corrisponde allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Nuovo tipo mappale e variazione planimetrie per modifiche interne

Descrizione delle opere da sanare: Rappresentazione in mappa e in planimetria.

Tipo mappale e variazione planimetrica per i corpi A e B : € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: La superfice del lotto in mappa catastale, pari a mq 480, non corrisponde allo stato di fatto in cui l'area del lotto corrisponde ad una superfice di circa 300 mq. Ciò a causa della presenza della Via Giovanni XXIII che occupa parte del lotto originario. Detta strada, su proprietà ancora private, è utilizzata quale strada ad uso pubblico da ben oltre 20 anni (nella compravendita degli attuali comproprietari, atto a rogito del notaio Angelo Alcini del 25/09/1979 si dava l'immobile confinante con strada su tre lati come attualmente). Pertanto la regolarizzazione della mappa catastale potrà essere disposta a seguito dell'accorpamento al demanio stradale previa acquisizione del consenso degli attuali proprietari del terreno. Così come indicato dal Comune di Lugnano in Teverina nella attestazione inviata al sottoscritto in data 11/11/2025.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale dell'appartamento identificato alla part. 177 sub 1 non è conforme allo stato di fatto, per diversa conformazione dei tramezzi interni e per diversa destinazione di un vano.

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lugnano In Teverina (TR), Via Giovanni XXIII n. 1**

**Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:

Comproprietario: \*\*\*\*\* - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: ##### - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \*\*\*\*\* per 1/2 della piena proprietà ##### per 1/2 della piena proprietà, foglio 11, particella 177, subalterno 2, indirizzo Via Giovanni XXIII n. 1, piano T, comune Lugnano in Teverina, categoria C/3, classe 1, consistenza , superficie 55 mq, rendita € 144,92

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le partizioni interne della planimetria catastale non corrispondono allo stato di fatto. La rappresentazione in mappa dell'immobile non corrisponde allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Nuovo tipo mappale e variazione planimetrie per modifiche interne

Descrizione delle opere da sanare: Rappresentazione in mappa e in planimetria.

Tipo mappale e variazione planimetrica: vedi corpo A

Oneri Totali: **ricompresi nei costi del corpo A.**

Note: La superficie del lotto in mappa catastale, pari a mq 480, non corrisponde allo stato di fatto in cui l'area del lotto corrisponde ad una superficie di circa 300 mq. Ciò a causa della presenza della Via Giovanni XXIII che occupa parte del lotto originario. Detta strada, su proprietà ancora private, è utilizzata quale strada ad uso pubblico da ben oltre 20 anni ( nella compravendita degli attuali comproprietari, atto a rogito del notaio Angelo Alcini del 25/09/1979 si dava l'immobile confinante con strada su tre lati come attualmente). Pertanto la regolarizzazione della mappa catastale potrà essere disposta a seguito dell'accorpamento al demanio stradale previa acquisizione del consenso degli attuali proprietari del terreno.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale del laboratorio identificato alla part. 177 sub 2 non è conforme allo stato di fatto, per diversa conformazione dei tramezzi interni.

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

Trattasi di porzione di abitazione costituita da un appartamento, da un laboratorio con ripostiglio e dalla corte esterna,

**Caratteristiche zona:** in prossimità del centro storico.

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus di linea a circa 150 m

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lugnano In Teverina (TR), Via della Rinascita n. 6**

**Libero**

**Identificativo corpo: B**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lignano In Teverina (TR), Via Giovanni XXIII n. 1  
Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Spoleto contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L. 28.500.000; Importo capitale: L. 19.000.000 ; A rogito di notaio Angelo Alcini in data 25/09/1979 ai nn. 40.048; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/10/1979 ai nn. 7043/1067 ; Note: Essendo trascorsi più di venti anni e non essendo stata rinnovata si ritiene l'ipoteca inefficace.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Spoleto contro , \*\*\*\*\*  
#####; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L. 28.500.000; Importo capitale: L. 19.000.000 ; A rogito di notaio Angelo Alcini in data 25/09/1979 ai nn. 40.048; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/10/1979 ai nn. 7044/5554 ; Note: Trattasi della iscrizione della precedente ipoteca al numero di registro particolare 1067. Essendo trascorsi più di venti anni e non essendo stata rinnovata si ritiene l'ipoteca inefficace.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Spoleto contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L. 120.000.000; Importo capitale: L. 60.000.000 ; A rogito di notaio Fulvio Sbroli in data 24/04/1989 ai nn. 24822; Iscritto/trascritto a Terni in data 02/05/1989 ai nn. 3664/490 ; Note: Essendo trascorso un periodo ultraventennale e non essendo stata rinnovata l'iscrizione, si ritiene inefficace l'ipoteca.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L. 300.000.000; Importo capitale: L. 150.000.000 ; A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 15/06/2001 ai nn. 123045; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/06/2001 ai nn. 5625/984 ; Note: Essendo trascorsi più di venti anni e non essendo stata rinnovata l'iscrizione, si ritiene l'ipoteca inefficace.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 198.000,00 ; A rogito di notaio Gian Luca Pasqualini in data 05/08/2003 ai nn. 34026/4616; Iscritto/trascritto a Terni in data 08/08/2003 ai nn. 8954/1858 ; Note: L'ipoteca è stata rinnovata in data 25/07/2023 con iscrizione r.p. 912.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di EVOLVE SPV S.R.L. contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 198.000,00 ; A rogito di notaio Gian Luca Pasqualini in data 05/08/2003 ai nn. 34026/4616; Iscritto/trascritto a Terni in data 25/07/2023 ai nn. 8431/912 ; Note: Trattasi di ipoteca in rinnovazione di quella iscritta in data 08/08/2023 ai nn. 8954/1858. La soc. EVOLVE SPV S.r.l. è l'attuale titolare del credito.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Spoleto contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L. 120.000.000; Importo capitale: L. 60.000.000 ; A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 24/04/1989 ai nn. 24822; Iscritto/trascritto a Terni in data 02/05/1989 ai nn. 3664/490 ; Note: Essendo trascorso un periodo ultraventennale e non essendo stata rinnovata l'iscrizione, si ritiene inefficace l'ipoteca.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L. 300.000.000; Importo capitale: L. 150.000.000 ; A rogito di notaio Fulvio Sbrolli in data 15/06/2001 ai nn. 123045; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/06/2001 ai nn. 5625/984 ; Note: Essendo trascorsi più di venti anni e non essendo stata rinnovata l'iscrizione, si ritiene l'ipoteca inefficace.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 198.000,00 ; A rogito di notaio Gian Luca Pasqualini in data 05/08/2003 ai nn. 34026/4616; Iscritto/trascritto a Terni in data 08/08/2003 ai nn. 8954/1858 ; Note: L'ipoteca è stata rinnovata in data 25/07/2023 con iscrizione r.p. 912.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di EVOLVE SPV S.R.L. contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 198.000,00 ; A rogito di notaio Gian Luca Pasqualini in data 05/08/2003 ai nn. 34026/4616; Iscritto/trascritto a Terni in data 25/07/2023 ai nn. 8431/912 ; Note: Trattasi di ipoteca in rinnovazione di quella iscritta in data 08/08/2023 ai nn. 8954/1858. La soc. EVOLVE SPV S.r.l. è l'attuale titolare del credito.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di EVOLVE SPV S.r.l. contro \*\*\*\*\* #####; Derivante da: atto giudiziario ; a rogito di U.N.E.P. del Tribunale di Terni in data 18/01/2024 al n. 157, trascritto a Terni in data 07/02/2024 al n. di R.P.1085;

- Pignoramento a favore di EVOLVE SPV S.r.l. contro \*\*\*\*\* #####; Derivante da: atto giudiziario ; a rogito di U.N.E.P. del Tribunale di Terni in data 10/12/2024 al n. 2785 trascritto a Terni in data 07/01/2025 al n. di R.P. 47; I soggetti a favore e contro, i beni oggetto di pignoramento sono i medesimi del pignoramento trascritto in data 07/02/2021 con il numero di R.P. n. 1085.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lugnano In Teverina (TR), Via Giovanni XXIII n. 1**

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**



**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lugnano In Teverina (TR), Via Giovanni XXIII n. 1**

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \*\*\*\*\* per 1/2 ##### per 1/2 dal 25/09/1979 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Angelo Alcini, in data 25/09/1979, ai nn. 40.047; registrato a Terni, in data 12/10/1979, ai nn. 3572/vol. 373; trascritto a Terni, in data 19/10/1979, ai nn. 7042/5553.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lugnano In Teverina (TR), Via della Rinascita n. 6**

Numero pratica: 13 del 17/08/1967

Intestazione: 0000000

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di costruzione di una casa di civile abitazione in Lugnano in Teverina Via Madonna dei Pini

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/08/1967 al n. di prot. 13

Abitabilità/agibilità in data 30/08/1969 al n. di prot.--

NOTE: Il nulla osta era stato rilasciato a 0000000. Si precisa che nel nulla osta e negli altri documenti di pertinenza, rilasciati al sottoscritto dal Comune di Lugnano in Teverina non sono riscontrabili i dati catastali, il numero civico. Mentre la via Madonna dei Pini indicata nell'autorizzazione è diversa dalla viabilità attuale (via della Rinascita. Via Giovanni XXIII)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lugnano In Teverina (TR), Via della Rinascita n. 6**

Numero pratica: 1237 del 10-12-1988

Intestazione: \*\*\*\*\* #####

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria (L. n. 47-1985)

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso artigianale in aderenza

Oggetto: ampliamento e cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 1237

Rilascio in data 10/12/1988 al n. di prot. 1237

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lugnano In Teverina (TR), Via della Rinascita n. 6**

Numero pratica: 1 del 22-01-1989  
 Intestazione: \*\*\*\*\* #####  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Cambio di destinazione d'uso e opere interne  
 Oggetto: variante interna  
 Presentazione in data 14/09/1988 al n. di prot. 4024  
 Rilascio in data 22/01/1989 al n. di prot. 1  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lugnano In Teverina (TR), Via della Rinascita n. 6**

Numero pratica: 18 del 16-06-1992  
 Intestazione: \*\*\*\*\*  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: rifacimento pavimentazione esterna e inserimento canna fumaria  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 18/03/1992 al n. di prot. 1299  
 Rilascio in data 16/06/1992 al n. di prot. 18  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lugnano In Teverina (TR), Via Giovanni XXIII n. 1**

Numero pratica: 1237 del 10-12-1988  
 Intestazione: \*\*\*\*\* #####  
 Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria (L. n. 47-1985)  
 Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso artigianale in aderenza  
 Oggetto: ampliamento e cambio destinazione d'uso  
 Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 1237  
 Rilascio in data 10/12/1988 al n. di prot. 1237  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie di riferimento sono la Concessione edilizia in sanatoria del 10/12/1988 e la Concessione edilizia n. 1 del 22/01/1989, dal combinato disposto si evince: al piano primo: il tramezzo tra in corridoio e il vano di sinistra è stato eliminato per creare un soggiorno; la porta del vano posteriore di sinistra è stata eliminata, aprendo un fornice sul muro di spina, collegando i due vani di sinistra. Il bagno è stato allagato di circa un metro. il corridoio si è ridotto ad un piccolo disimpegno. Al piano terra: è stato eliminato il tramezzo tra il soggiorno di ingresso e la camera di destra per ampliare il soggiorno. In mancanza di dati conoscitivi, e sulla scorta di quanto dichiarato dal proprietario, si presume che dette modifiche siano state attuate nel periodo del rilascio degli ultimi tre titoli abilitativi dal 1986 al 1992.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria e S.C.A.

Descrizione delle opere da sanare: Le modifiche alle partizioni interne come sopra descritte e l'agibilità che non è stata certificata dopo la sanatoria.

deposito S.C.I.A. in sanatoria e Segnalazione Certificata di Agibilità : € 8.500,00

Oneri Totali: **€ 8.500,00**

Note: I costi individuate di larga massima comprendono il deposito della S.C.I.A. in sanatoria, comprese sanzioni; le dichiarazioni di rispondenza; gli oneri di presentazione; I costi del professionista incaricato; costi professionali per eventuale richiesta di VDS. Detti costi comprendono anche la regolarizzazione della planimetria del laboratorio.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Laboratorio [C3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie di riferimento sono la Concessione edilizia in sanatoria del 10/12/1988: il ripostiglio è stato ridotto con la costruzione di un tramezzo che ha formato un corridoio filtro tra la cucina (già cantina) ed il ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria e S.C.A.

Descrizione delle opere da sanare: Le modifiche alle partizioni interne come sopra descritte e l'agibilità che non è stata certificata dopo la sanatoria. I costi sono stati indicati cumulativamente nei costi di regolarizzazione dell'appartamento.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	con D.C.C. n. 18 del 24/11/2006
Norme tecniche di attuazione:	Zona B2 - residenziale di conservazione e completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq (per nuove costruzioni)
Altezza massima ammessa:	6,50
Residua potenzialità edificatoria:	Sì, per un IF = 2,00mc/mq per attuazione diretta, più un 20% nel caso di attuazione indiretta
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	La particella 177 ingloba via Giovanni XXIII, pertanto la superficie effettiva del lotto è pari a mq 300.

**Note sulla conformità:**

Per quanto attiene alla potenzialità edificatoria si precisa che il combinato disposto della conservazione delle aree a verde, del rispetto dell'indice di permeabilità e della distanza dalla strada, rendono molto difficoltosa la costruzione di un eventuale ampliamento. Pertanto è da ipotizzare o una sopraelevazione o una demolizione con ricostruzione. Il volume da costruire potrebbe essere di circa mc 300, qualora il calcolo della potenzialità si effettui con la superficie catastale di mq 480. Mentre non esiste potenzialità edificatoria se il calcolo adotta la superficie di fatto (mq 300). Stato di fatto che si protrae da almeno 46

anni. Premesso quanto sopra sia per le difficoltà di ampliamento e sopraelevazione sia per la determinazione della effettiva superficie del lotto per il calcolo del IF, il C.T.U. , a titolo di cautela, ritiene opportuno non valorizzare la potenzialità edificatoria.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	con D.C.C. n. 18 del 24/11/2006
Norme tecniche di attuazione:	Zona B2 - residenziale di conservazione e completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq (per nuove costruzioni)
Altezza massima ammessa:	6,50
Residua potenzialità edificatoria:	Si (già trattata nella conformità del corpo A)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	La particella 177 ingloba via Giovanni XXIII, pertanto la superficie effettiva del lotto è pari a mq 300.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

Trattasi di palazzina di due piani con giardino di superficie di circa 160 mq. L'edificio si compone di un appartamento distribuito su due piani e di un laboratorio con ripostiglio sito al piano terreno. Entrando dall'ingresso principale di piano terra si accede a: soggiorno D con superficie netta di circa mq 25, compreso vestibolo iniziale. Da questo, sulla sinistra, si accede a: camera E con superficie netta di mq 10. Ritornando in soggiorno si può accedere a: cucina F con superficie netta di circa mq 15, da questa si accede a disimpegno G con superficie netta di circa mq 1,50. da questo si accede a: camera H con superficie netta di mq 13;

bagno I con superficie netta di circa mq 3. Uscendo dal portoncino di ingresso e salendo per le scale esterne si raggiunge un ballatoio da cui si apre il portoncino dei vani del piano primo. Il ballatoio presenta una superficie di circa mq 7. Dal ballatoio si accede a: K soggiorno con superficie netta di circa mq 22; da questo si accede a: L cucina con superficie netta di circa mq 13,50. Ritornando in soggiorno si può accedere, tramite apertura priva di porta a: M sala da pranzo con superficie netta di circa 12 mq. Ritornando in soggiorno si può accedere a: N disimpegno con superficie netta di circa 3 mq; O bagno con superficie netta di circa mq 6; camera P con superficie netta di circa mq 13,5 mq. All'esterno è presente un sottoscala chiuso, per una superficie netta complessiva di circa mq 2,5. La superficie lorda dell'appartamento particella 177 sub 1 ammonta a circa mq 173.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: \*\*\*\*\* - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: ##### - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **183,0**

## E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1983 come verificabile dalla sanatoria del 10/12/1988 prot. 4929

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

Al piano terra ha un'altezza utile interna da circa 2,50 a 2,90 m, al piano primo un'altezza di circa 3 m.

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

Stato di manutenzione generale: mediocre/sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio nel suo complesso si trova in condizioni mediocri/sufficienti tenendo conto che, a detta del proprietario, risulta disabitato da quattro anni e che le finiture del fabbricato (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.), risalgono alla fine degli anni ottanta. Da sottolineare fenomeni di umidità da risalita diffusi, presenti soprattutto sulle pareti interne del piano terra della facciata di nord-ovest e nord-est.

### Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

Solai                      tipologia: **solaio latero-cementizio** condizioni: **discrete**

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

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate e persiane** materiale protezione: **ferro e alluminio** condizioni: **mediocri**  
Note: La tipologia delle finestre è mista: in legno al piano terra e in alluminio al piano primo. Finestre con inferriate in acciaio al piano terra e primo con persiane in alluminio nella quasi totalità delle finestre.

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**  
Note: Le porte interne del piano terra sono in legno tamburate in condizioni mediocri. Le porte del piano primo sono parte in legno tamburato e parte in legno e vetro, in condizioni complessive buone.

Manto di copertura materiale: **tegole marsigliesi** coibentazione: **non visibile** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura in tufo** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **in-**

Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>da mantenere</b> Note: L'appartamento part. 177 sub 1 presenta un portoncino di ingresso per ogni piano.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e cucine</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Scale	posizione: <b>esterne a due rampe</b> rivestimento: <b>travertino</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: Le alzate e le pedate della scala sono in condizioni discrete, mentre la ringhiera in ferro non è stata mantenuta da lungo tempo e presenta estesi fenomeni di ruggine.

**Impianti:**

Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>radiatori in ghisa</b> condizioni: <b>non funzionante</b> conformità: <b>da verificare</b> Note: A detta del proprietario la caldaietta a gas non è funzionante.
---------	---

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Probabile entro il 1992
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto da verificare

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	con caldaietta a gas metano
Impianto a norma	NO
Note	A detta del proprietario la caldaietta non è funzionante.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	173,00	1,00	173,00
sottoscala	sup lorda di pavimento	2,40	0,25	0,60
ballatoio piano primo	sup lorda di pavimento	7,20	0,30	2,16
		<b>183,60</b>		<b>175,76</b>

**Accessori**

A

1. corte

Identificato al n. part. 177 F. 11 Catasto terr. Lugnano in Teverina

Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 160 netta mq

Destinazione urbanistica: ente urbano

Valore a corpo: **€ 6000**

Note: Nello stato di fatto la superficie lorda del lotto ammonta a circa 300 mq e non a 480 mq come in Catasto. Ciò in quanto con parte della superficie è stata ricavata la Via Giovanni XXIII. Pertanto la superficie netta della corte ammonta a circa mq 160. Di cui mq 60 devono rimanere permeabili. La corte va ripulita con estirpazione di arbusti e vegetazione spontanea ad un costo di larga massima pari ad € 2.000,00, già defalcati dal valore a corpo.

Descrizione: Laboratorio **[C3]** di cui al punto **B**

Il magazzino part. 177 sub 2 si compone di un vano magazzino A con superficie netta di circa mq 27 e di un vano ripostiglio B con superficie netta di circa mq 15. Dal ripostiglio originario è stato ricavato un piccolo corridoio di circa 3,50 mq, da cui si può accedere ai vani di piano terra dell'appartamento. La superficie lorda della particella 177 sub 2 (magazzino, ripostiglio, corridoio) ammonta a circa 55 mq.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: \*\*\*\*\* - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: ##### - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1983 come verificabile dalla sanatoria del 10/12/1988 prot. 4929

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. le altezze variano da 2,10 a 2,57 m.

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

Stato di manutenzione generale: mediocre/sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio nel suo complesso si trova in condizioni mediocri/sufficienti tenendo conto che, a detta del proprietario, risulta disabitato da quattro anni e che le finiture del fabbricato (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.), risalgono alla fine degli anni ottanta. Da sottolineare fenomeni di umidità da risalita diffusi, presenti soprattutto sulle pareti interne del piano terra della facciata di nord-ovest e nord-est.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solaio con tavelloni e putrelle** condizioni: **sufficienti**

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

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate**  
materiale protezione: **ferro** condizioni: **mediocri**  
Note:

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

Manto di copertura materiale: **tegole marsigliesi** coibentazione: **non visibile** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura in tufo** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco premiscelato** condizioni: **scarse**

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

Portone di ingresso tipologia: **tripla anta a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **da mantenere**  
Note:

Rivestimento ubicazione: ripostiglio materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **discrete**  
Note: il ripostiglio nel tempo è stato utilizzato anche come cucina.

#### Impianti:



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Probabile entro il 1992
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	impianto da verificare

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio, ripostiglio, corridoio sub 2	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
		<b>55,00</b>		<b>55,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in vendita, riferito alla data della seguente stesura. Ciò premesso e considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari, riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili o assimilabili a quelli da valutare, per struttura, tipologia edilizia, consistenza, grado di conservazione e manutenzione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Lugnano in Teverina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Listino trimestrale dei beni immobili della Camera di Commercio dell'Umbria.

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per l'OMI le quotazioni di villini presentano una forbice da 600,00 a 900,00 €/mq, per le abitazioni normali da 600,00 a 950,00€/mq; per le abitazioni economiche da 500,00 a 750,00€/mq. Lugnano in Teverina non è presente nel Listino della Camera di Commercio dell'Umbria, può essere posto in relazione ad Avigliano Umbro che, per le abitazioni al semicentro presenta una forbice da 900,00 a 1.000,00 €/mq. ;

Altre fonti di informazione: Offerte rinvenibili su Internet;.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso corte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 137.820,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	173,00	€ 750,00	€ 129.750,00
sottoscala	0,60	€ 750,00	€ 450,00
ballatoio piano primo	2,16	€ 750,00	€ 1.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.820,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 131.820,00</b>
Valore corpo			€ 131.820,00
Valore Accessori			€ 6.000,00
Valore complessivo intero			€ 137.820,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 137.820,00

**B. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio, ripostiglio, corridoio sub 2	55,00	€ 500,00	€ 27.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 27.500,00

**Valore Finale € 27.500,00**

Valore corpo € 27.500,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 27.500,00

Valore complessivo diritto e quota € 27.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso corte	175,76	€ 137.820,00	€ 137.820,00
B	Laboratorio [C3]	55,00	€ 27.500,00	€ 27.500,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 24.798,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 10.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

decremento monetario -€ 522,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 130.000,00**

Data generazione:

12-11-2025

L'Esperto alla stima

**Ing. Lucio Cardaio**