

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da:

KRUK ITALIA S.R.L.

Contro:

...OMISSIS...

Lotto Unico

N. Gen. Rep. **10/2025**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26/11/2025**

Giudice: **Dott. Tommaso BELLEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Emiliano STRINATI**

RAPPORTO DI STIMA - ELABORATO PERITALE

Perito Estimatore: **Geometra PAOLO CASALI**
C.F. CSLPLA70P24L117C - P.Iva 00643270556
con Studio in: Terni (TR) Via Alberto Mario n. 29/A
Telefono Ufficio: 0744.406293 Cellulare: 392.6707455
E-Mail: studiocasali@gmail.com
PEC: paolo.casali@geopec.it

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento di civile abitazione a destinazione residenziale posto al piano 2°** facente parte di un Fabbricato Condominiale che si sviluppa su 6 piani fuori terra e uno entro terra, posto tra la Piazza San Pietro, Corso Vecchio, Via dei Priori e Vico dell'Arco, edificato negli anni 1959-1960, dotato di ascensore e ubicato nel Centro Storico del Comune di Terni all'interno della Z.T.L.

Identificato al Catasto Fabbricati

Intestato a:

...**OMISSIS**... nata a Terni (TR) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., **Nuda Proprietaria** per la quota di 1/1

...**OMISSIS**... nata a Terni (TR) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., **Usufruttuaria** per la quota di 1/1

- **Comune di Terni (TR) Foglio 116 Particella 239 sub 52** (ex sub 28), Categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 90 mq, piano 2°, rendita € 658,48

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

Coerenze:

L'Appartamento oggetto di esecuzione confina sul lato Sud con spazi pubblici/Piazza San Pietro-Vico dell'Arco; sul lato Est con area privata urbana di altra proprietà distinta con la P.lla 374 del Foglio 116; sul lato Nord con altro Appartamento di altra proprietà e con spazi comuni condominiali (vano scale e chiostrina interna; sul lato Ovest con altro Appartamento di altra proprietà; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 (diritti di Nuda Proprietà e di Usufrutto) di:

Appartamento di civile abitazione a destinazione residenziale posto al piano 2° attualmente adibito a Ufficio/Studio privato, facente parte di un Fabbricato Condominiale posto tra la Piazza San Pietro, Corso Vecchio, Via dei Priori e Vico dell'Arco, edificato negli anni 1959-1960 dotato di ascensore e ubicato nel Centro Storico del Comune di Terni all'interno della Z.T.L., **così composto:**

- ampio vano ingresso, corridoio/disimpegno centrale, nr. 3 vani principali, nr. 1 vano bagno dotato di finestra che affaccia sulla chiostrina interna condominiale, nr. 1 vano ripostiglio di generose dimensioni dotato anch'esso di finestra che affaccia sulla chiostrina interna condominiale, nr. 1 piccolo ripostiglio con armadio a muro.

Caratteristiche zona: residenziale, all'interno del centro storico, pedonale a traffico limitato (Z.T.L.)

Area urbanistica: Zona A Residenziale di Conservazione "AAb1" all'interno dei limiti del centro storico

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e direzionali

Importanti centri limitrofi: Terni (TR), Narni (TR), San Gemini (TR)

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco, Gole della Valnerina, Rocca Albornoz di Narni, campagne e vallate ombre

Attrazioni storiche: San Valentino, Centri storici dei paesi limitrofi

Principali collegamenti pubblici (km): autobus (100 ml)

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U. Estimatore unitamente al Custode Giudiziario il giorno 30/07/2025, l'immobile risultava essere adibito a Ufficio/Studio privato, libero e non utilizzato ma comunque nella disponibilità dei Soggetti proprietari/esecutati e quasi completamente sgombro da mobilio, ad eccezione di alcune mensole e scaffalature, scrivanie, alcune sedie, alcuni armadi archivio contenenti faldoni e documenti vari, alcuni quadri rimossi e del mobilio smontato e depositato anch'esso sul pavimento.

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 al coniuge: nessuno

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 - Iscrizioni:**

-Ipoteca Volontaria attiva a favore di **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** con sede in Spoleto (PG) C.F. 01959720549 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro **...OMISSIS...** nata a Terni (TR) il **...OMISSIS...** C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di Nuda Proprietà in regime di separazione dei beni e **...OMISSIS...** nata a Terni (TR) il **...OMISSIS...** C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di Usufrutto quale Terzo Datore di Ipoteca.

Derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario - Atto a rogito Notaio Francesca Romana PERRINI di Narni (TR) Rep. n. 2911/2301 del 14/03/2012

Iscritta a Terni (TR) in data 16/03/2012 al n. 270 Reg. Part. e n. 3117 Reg. Gen.

Importo ipoteca: € 50.000,00

Importo capitale: € 100.000,00

4.2.2 - Trascrizioni pregiudizievoli/Pignoramenti:

-Pignoramento immobiliare a favore di **...OMISSIS...** nato a Terni (TR) il **...OMISSIS...** C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di Nuda Proprietà contro **...OMISSIS...** nata a Terni (TR) il **...OMISSIS...** C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di Nuda Proprietà.

Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Giudiziario dell'UNEP Tribunale di Terni Rep. n. 1822 del 14/12/2020

Trascritto a Terni (TR) in data 11/01/2021 al n. 163 Reg. Part. e n. 199 Reg. Gen.

-Pignoramento immobiliare a favore di **...OMISSIS...** nato a Terni (TR) il **...OMISSIS...** C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di Nuda Proprietà contro **...OMISSIS...** nata a Terni (TR) il **...OMISSIS...** C.F. **...OMISSIS...** di 1/1 di Nuda Proprietà.

Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto dell'Ufficiale Giudiziario di Terni Rep. n. 499 del 26/03/2021

Trascritto a Terni (TR) in data 16/04/2021 al n. 3050 Reg. Part. e n. 4019 Reg. Gen.

-Pignoramento immobiliare a favore di **KRUK INVESTIMENTI S.R.L.** con sede in Milano (MI) C.F. 11759870964 per la quota di 1/1 di piena Proprietà contro **...OMISSIS...** nata a Terni (TR) il **...OMISSIS...** C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di Nuda Proprietà e **...OMISSIS...** nata a Terni (TR) il

...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di Usufrutto.
Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni Rep. n. 919 del 30/04/2024
Trascritto a Terni (TR) in data 26/06/2024 al n. 5502 Reg. Part. e n. 6974 Reg. Gen.

-Pignoramento immobiliare a favore di KRUK INVESTIMENTI S.R.L. con sede in Milano (MI) C.F. 11759870964 per la quota di 1/1 di piena Proprietà contro ...OMISSIS... nata a Terni (TR) il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di Nuda Proprietà e ...OMISSIS... nata a Terni (TR) il ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di Usufrutto.
Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni Rep. n. 36 del 08/01/2025
Trascritto a Terni (TR) in data 03/03/2025 al n. 1706 Reg. Part. e n. 2205 Reg. Gen.

4.3 - Giudizio di Conformità Catastale:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile così come rilevato in sede di sopralluogo nonché in base alla nuova disposizione di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, è **stato accertato che lo stato attuale dell'immobile risulta essere conforme alla Planimetria Catastale depositata all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati in data 10/12/1993.**

4.4 - Altre informazioni per l'acquirente:

Situazione Condominiale:

In base alle indagini esperite dallo scrivente C.T.U. presso l'Amministratore del Condominio STUDIO CONTAF S.R.L. di Terni (TR), è stato accertato che:

-i Millesimi di proprietà relativi all'Appartamento oggetto di procedura esecutiva e vendita sono pari a:

Millesimi Generali: 31

Millesimi Scale: 57,22

Millesimi Ascensore: 54,29

Millesimi Riscaldamento: 59,62

-per quanto riguarda le spese fisse di gestione dell'immobile, costituite dalle quote condominiali, la rata mensile è pari a Euro 106,71 per un importo totale annuale pari a Euro 1.280,52

-Sussistono ad oggi morosità dei Soggetti proprietari/esecutati nei confronti del Condominio, pari a complessivi Euro 11.457,00

Infine, non vi sono ad oggi lavori straordinari deliberati sul Condominio in oggetto.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali Titolari/Proprietari:

...OMISSIS... nata a Terni (TR) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., **Nuda proprietaria** per la quota di 1/1

...OMISSIS... nata a Terni (TR) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS..., **Usufruttuaria** per la quota di 1/1 dal **31/07/1998** ad oggi (**attuali proprietari**)

in forza di Atto di Assegnazione di Beni ai Soci a rogito Notaio Alfredo Maria BECCHETTI di Terni (TR) Rep. N. 973 del 31/07/1998, Registrato a Terni il 06/08/1998 al N. 2088

Trascritto a Terni il 06/08/1998 al N. 5580 Reg. Part e N. 7364 Reg. Gen.

Precedenti Titolari/Proprietari:

Società ...OMISSIS... con sede in Terni (TR) - C.F./P.Iva ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/1

dal 31/01/1994 al 31/07/1998

in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Carlo FILIPPETTI di Terni (TR) Rep. N. 21388 del 31/01/1994, Registrato a Terni (TR) in data 10/02/1994 al N. 452 Vol. 112

Trascritto a Terni il 01/02/1994 al N. 715 Reg. Part e N. 875 Reg. Gen.

...OMISSIS... nato a ROMA (RM) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...**, proprietario per la quota di 1/1

dal 28/12/1991 al 31/01/1994

in forza di Atto di Divisione a rogito Notaio Mario LIGUORI di Roma (RM) Rep. n. 69031 del 28/12/1991

Trascritto a Terni il 10/03/1992 al N. 2097 Reg. Part e N. 2639 Reg. Gen.

...OMISSIS... nata a ROMA (RM) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...**

...OMISSIS... nata a ROMA (RM) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...**

...OMISSIS... nato a ROMA (RM) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...**

dal 24/04/1990 al 28/12/1991

in forza di Successione Ereditaria Testamentaria in morte del Sig. POSSENTI CASTELLI GIOVANNI nato a Terni (TR) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** ed ivi deceduto il **...OMISSIS...**

Trascritto a Terni il 10/03/1992 al N. 2097 Reg. Part e N. 2639 Reg. Gen.

...OMISSIS... nato a Terni (TR) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...**

da ante ventennio al 24/04/1990

in forza di Atto di Divisione a rogito Notaio Mario LIGUORI di Roma (RM) Rep. n. 69031 del 28/12/1991

Trascritto a Terni il 10/03/1992 al N. 2097 Reg. Part e N. 2639 Reg. Gen.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Dagli Accessi agli Atti e indagini esperiti dallo scrivente Perito presso gli Uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Terni (TR) è emerso ed è stato accertato che il Fabbricato condominiale del quale l'immobile oggetto di Procedura e stima fa parte, **è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967** e per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti Titoli autorizzativi Edilizi:

Permesso di Costruire n. 177/1959 Prot. n. 10537 del 27/05/1959

Intestazione: **...OMISSIS...**

Tipo pratica: Permesso di Costruire/Licenza Edilizia

Per lavori di: Costruzione nuovo Fabbricato previa demolizione di Fabbricato esistente

Rilascio in data: 27/05/1959

Permesso di Costruire in Variante n. 407/1959 Prot. n. 31482 del 19/11/1959

Intestazione: **...OMISSIS...**

Tipo pratica: Permesso di Costruire/Licenza Edilizia

Per lavori di: Costruzione nuovo Fabbricato previa demolizione di Fabbricato esistente

Rilascio in data: 19/11/1959

Permesso di Costruire in Variante n. 128/1960 Prot. n. 11259 del 31/05/1960

Intestazione: **...OMISSIS...**

Tipo pratica: Permesso di Costruire/Licenza Edilizia

Per lavori di: Costruzione nuovo Fabbricato

Rilascio in data: 31/05/1960

Approvazione piante definitive con Nota n. 30348 del 21/11/1960

Intestazione: **...OMISSIS...**

Tipo pratica: Permesso di Costruire/Licenza Edilizia

Per lavori di: Costruzione nuovo Fabbricato

Rilascio in data: 21/11/1960

Abitabilità/Agibilità Prot. n. 21469 rilasciata in data 24/10/1961*Intestazione: ...OMISSIS...**Tipo pratica: Agibilità dell'intero Fabbricato (per nr. 16 Appartamenti, Soppalchi abitabili e nr. 7 Negozi)**Domanda presentata in data: 17/08/1961 Prot. n. 21469**Rilascio in data: 31/05/1960***Comunicazione di Variazione della Distribuzione degli spazi interni del Fabbricato al piano sotterraneo e di alcuni Appartamenti ai piani soprastanti - Prot. n. 44597 del 25/11/1993 con presa d'Atto del Comune di Terni in data 22/12/1993****Nota Bene:**

In riferimento a questo Titolo abilitativo edilizio e a seguito dell'Accesso agli Atti effettuato dallo scrivente C.T.U. presso gli Uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Terni, lo stesso ha così risposto:

"In relazione alla variazione distribuzione interna Prot. 44597 del 25/11/1993 i progetti al momento risultano indisponibili all'Archivio e pertanto non è possibile produrre copia degli elaborati grafici allegati. Fermo restando che il titolo di cui sopra ha a suo tempo legittimato l'intervento, per la verifica della sua consistenza e destinazione d'uso si applica quanto disposto dall'Art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 in combinato disposto all'Art. 22 comma 4 del Regolamento Regionale n. 2 del 18/2/2015"

6.1 - Giudizio di Conformità Urbanistico-Edilizia:

A seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati sull'Immobile oggetto di esecuzione e stima; dalle indagini esperite presso gli Uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Terni (TR); presa visione dei Titoli Edilizi rilasciati e degli Elaborati progettuali approvati ed allegati agli stessi; nonché sulla scorta del D.P.R. N. 380/2001 del 06/06/2001 (T.U. Edilizia), della L.R. N. 1/2015 del 21/01/2015 e del R.R. N. 2/2015 del 18/02/2015, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che lo stesso E' CONFORME.**

NOTA BENE:

Si evidenzia comunque che rispetto ai Titoli Edilizi assentiti e alla Planimetria Catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio-Catasto Fabbricati, sono state rilevate delle modifiche apportate dalla proprietà sulla parete esterna del vano ripostiglio più grande che affaccia sulla chiostрина condominiale.

Più precisamente, è stato completamente rimosso l'infisso della finestra presente su detta parete (non portante in quanto la struttura del fabbricato è in cemento armato pilastri e travi) per l'alloggiamento dei due motori dei condizionatori che sono stati "incassati" all'interno della parete stessa e nello spessore del muro al posto della finestra ed è stato realizzato una sorta di armadio a muro e un "cassonetto" per coprire, ispezionare i motori ed effettuare le eventuali manutenzioni (vedasi la Documentazione Fotografica allegata alla presente Relazione - RIF: Allegato "D").

Dovrà essere pertanto ripristinato lo stato assentito mediante la rimozione dei due motori dei condizionatori, la rimozione dell'armadio a muro e del "cassonetto" e dovrà essere posta in opera una nuova finestra sull'apertura della parete.

I costi per la realizzazione delle suddette opere vengono quantificati dallo scrivente Perito pari a circa Euro 3.000,00.

Si evidenzia inoltre che l'Appartamento pur se da sempre adibito e utilizzato come Ufficio, è assentito a livello urbanistico/edilizio e da sempre censito/accatostato come civile abitazione.

In sede di accesso e sopralluogo non è stata però rilevata alcuna presenza della cucina sia sul vano indicato nella Planimetria Catastale sia sugli altri vani e non è stata altresì rilevata la presenza dei relativi "attacchi" degli impianti tecnologici (adduzione acqua calda e fredda, elettricità e gas), né dello scarico.

Non è dato sapere se in precedenza vi sia mai stata la presenza di una Cucina.

Al fine di poter fruire e utilizzare nuovamente l'Appartamento con la sua giusta destinazione ovvero come civile abitazione, sarà pertanto necessario provvedere alla realizzazione degli impianti tecnologici e di scarico della Cucina.

I costi per la realizzazione delle suddette opere e per il rilascio delle relative Certificazioni da parte di Ditte abilitate, vengono quantificati dallo scrivente Perito pari a circa Euro 5.000,00.

7. RIEPILOGO GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. Conformità Catastale:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78 articolo 19, comma 14)
L'immobile risulta essere **conforme**

7.2. Conformità Edilizia:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001, Legge Regionale Umbria N. 1/2015 del 21.01.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 2/2015 del 18.02.2015)
L'immobile risulta essere **conforme**

7.3. Conformità Urbanistica:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06/06/2001 (T.U. Edilizia), Legge Regionale Umbria N. 1/2015 del 21.01.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 2/2015 del 18.02.2015)
L'immobile risulta essere **conforme**

7.4. Conformità Dati Catastali/Atti di provenienza:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
L'immobile risulta essere **conforme**

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile a destinazione residenziale/civile abitazione oggetto di procedura attualmente **non è in possesso dell'A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica** per il quale, presumibilmente, in base alle sue caratteristiche costruttive e dotazioni, viene indicato da parte dello scrivente Perito come facente parte della **Classe Energetica G** - il relativo Attestato verrà redatti all'Atto del trasferimento degli immobili.

Il costo forfettario stabilito dal G.E. per la redazione dell'Attestato che rimarrà a carico dell'acquirente, è pari a circa **Euro 400,00** oneri fiscali compresi.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA del Compendio oggetto di Procedura:

Il Fabbricato del quale fa parte l'Appartamento oggetto di procedura e stima, in base P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Terni Approvato con D.C.C. N. 307 del 15/12/2008, ricade come Destinazione Urbanistica in Zona "A" Residenziale di Conservazione all'interno dei limiti del centro storico - sottozona "AAb1" normata dagli Articoli 163 e 169 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) che prevedono quanto segue:

Art. 163 Parte Operativa delle N.T.A.

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella Tav. A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa):

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa):

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purchè ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

Ristrutturazione edilizia

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura

complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);
- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

2 - Ristrutturazione pesante b3 (sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato. Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;
- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;
- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 169 Parte Operativa delle N.T.A.

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav. A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

10. DESCRIZIONE ANALITICA:

Descrizione analitica

Appartamento di civile abitazione a destinazione residenziale posto al piano 2°
ubicato nel Centro Storico del Comune di Terni all'interno della Z.T.L. in Piazza San Pietro n. 2

Il Fabbricato condominiale del quale l'Appartamento oggetto di procedura e stima fa parte, si sviluppa su 6 piani fuori terra e uno entro terra, è dotato di ascensore ed è stato edificato negli anni 1959-1960 con struttura portante in cemento armato (pilastri e travi), tamponature in muratura quasi interamente rivestita con pietra sponga; solai in latero-cemento; copertura in latero-cemento in parte a falde inclinate con manto di tegole e in parte (zona centrale) con manto di guaina bituminosa; le pareti esterne al piano terra sono rivestite con elementi in marmo, mentre all'ultimo piano sottotetto sono intonacate e tinteggiate.

L'Appartamento oggetto di procedura e stima è così composto:

ampio vano ingresso, corridoio/disimpegno centrale, nr. 3 vani principali, nr. 1 vano bagno dotato di finestra che affaccia sulla chiostrina interna condominiale, nr. 1 vano ripostiglio di generose dimensioni dotato anch'esso di finestra che affaccia sulla chiostrina interna condominiale, nr. 1 piccolo ripostiglio con armadio a muro.

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in laminato che si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione; i rivestimenti presenti solo sul vano bagno sono in grès ceramico; gli infissi interni sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono molto vetusti (risalenti all'epoca di costruzione dell'Edificio) in legno con vetro singolo protetti da avvolgibili in pvc e si trovano in pessimo stato di manutenzione e conservazione; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; l'impianto elettrico è misto in parte sottotraccia e per gran parte a vista con canaline e scatole esterne; l'impianto di riscaldamento è centralizzato condominiale.

Lo stato di manutenzione e conservazione attuale dell'immobile è mediocre: lo stesso necessita infatti di una ristrutturazione ovvero di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per quanto riguarda gli infissi sia interni che esterni (questi ultimi in particolare ammalorati a causa della vetustà e degli agenti atmosferici); i pavimenti; i rivestimenti e i sanitari del bagno; gli Impianti Tecnologici Idrico-Sanitario e in particolare quello Elettrico, che vanno controllati, revisionati e messi a norma.

Destinazione	Parametro	Superficie Commerciale	Coefficiente ragguglio	Valore Equivalente
Appartamento di civile abitazione al P.2°	sup. reale lorda	90,00 mq	1,00	90,00 mq
Superficie Totale Commerciale raggugliata				90,00 mq

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche Strutturali:*****Fondazioni***

tipologia: **continue, a travi rovesce e plinti**
 materiale: **cemento armato**
 condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **cemento armato**
 condizioni: **buone**

Travi

materiale: **cemento armato**
 condizioni: **buone**

Solai

materiale: **latero-cemento**
 condizioni: **buone**

Copertura

tipologia: **in parte a falde inclinate e in parte piana (zona centrale)**
 materiale: **latero-cemento**
 condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **a rampe parallele**
 materiale: **cemento armato**
 condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:***Infissi interni***

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

Manto di copertura

materiale: **tegole**
 coibentazione: **assente**
 condizioni: **discrete**

Pareti esterne

materiale: **muratura (tamponatura)**
 coibentazione: **assente**
 rivestimento: **pietra sponga, elementi in marmo al P.T., intonaco e tinteggiatura all'ultimo piano sottotetto**
 condizioni: **discrete**



Paviment. Interna

materiale: **laminato**
condizioni: **scarse**



Portone di ingresso

tipologia: **portoncino non blindato**
materiale: **metallo con pannelli in legno**
accessori: **con serratura di sicurezza**
condizioni: **sufficienti**

Rivestimenti

ubicazione: **bagno**
materiale: **piastrelle in grès ceramico**
condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **parte sottotraccia e in gran parte a vista con canaline e scatole esterne**
tensione: **220V**
condizioni: **scarse**
conformità: **da verificare**



Fognatura

tipologia: **tubi e pozzetti di raccolta reflui acque nere e bianche**
rete di smaltimento: **pubblica fognatura**
recapito: **non verificabile**
ispezionabilità: **impossibile allo stato attuale**
condizioni: **non verificabili**
conformità: **da verificare**



Idrico

tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **allaccio alla rete pubblica**
rete di distribuzione: **tubi in ferro**
condizioni: **non verificabili**
conformità: **da verificare**

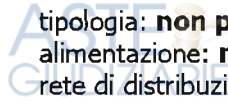


Termico

tipologia: **centralizzato condominiale**
alimentazione: **centrale termica condominiale**
rete di distribuzione: **tubi in ferro e in rame**
diffusori: **radiatori**
condizioni: **discrete**
conformità: **da verificare**

Gas

tipologia: **non presente/non rilevabile**
alimentazione: **non presente/non rilevabile**
rete di distribuzione: **non presente/non rilevabile**
conformità: **da verificare**



Citofonico

Presente (solo citofono no video)



11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1 - Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'Immobile oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale.



A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato.

L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da un **Appartamento di civile abitazione** ubicato in all'interno del centro storico del Comune di Terni e della Z.T.L., in zona prettamente residenziale, commerciale e direzionale, facente parte di un Fabbricato condominiale che si sviluppa su 6 piani fuori terra e uno entro terra edificato negli anni 1959-1960.

Il Fabbricato, nonostante la sua vetustà, si trova in buone condizioni generali, mentre l'Appartamento in oggetto risulta trovarsi in scarse condizioni di manutenzione e conservazione a causa dell'assenza di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria mai eseguiti negli anni (come ad esempio per quanto riguarda gli infissi esterni, il bagno, gli impianti tecnologici).

Lo scrivente nella determinazione dei singoli valori al mq. ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato, e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare il prezzo al mq. che è scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati e appartamenti somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione.

Nella valutazione si è inoltre tenuto conto della possibile appetibilità commerciale dello stesso, viste la "pezzatura", la particolare posizione, la tipologia, l'accessibilità, la presenza dell'ascensore nel Fabbricato, ecc., nonché dell'attuale andamento del mercato immobiliare che sta purtroppo attraversando ormai da diversi anni una vera e propria fase "critica", con continua discesa dei prezzi degli immobili e soprattutto calo della domanda.

Per quanto concerne la determinazione del prezzo al mq., lo scrivente tecnico ha inoltre preso come riferimento "ufficiale" anche i dati riportati dalle principali "fonti" di mercato, quali, il **"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria"**, accertati presso la Borsa Immobiliare - 2° Trimestre 2025 (ultimo disponibile), redatto dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia, i dati e le analisi riportati e pubblicati dal "Borsino Immobiliare", nonché i dati riportati e pubblicati dall'**O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio** - 1° Semestre 2025 (ultimo disponibile).

Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale dell'immobile e di tutte le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui lo stesso fa parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Terni all'interno del centro storico e della Z.T.L., assimilabili a quello da valutare, sono comprese tra € 800,00= ed € 1.100,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile.

Detta superficie lorda "commerciale" vendibile (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, tenuto conto della particolare ubicazione, collocazione, contesto, accessibilità, appetibilità, delle caratteristiche e dotazioni dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione dello stesso, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 1.000,00=.**

11.2 - Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei RR.II. di Terni; Ufficio del Registro di Terni; Ufficio Tecnico del Comune di Terni (TR) Urbanistica/Edilizia; Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare; Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto

con la collaborazione delle Camere di Commercio con riferimento al 2° Trimestre 2025 (ultimo disponibile); Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni O.M.I. con quotazioni e rapporti immobiliari riferiti al 1° Semestre 2025 (ultimo disponibile); Recenti Atti di compravendita stipulati nel Comune di Terni (TR), su immobili situati all'interno del centro storico e della tipologia simile a quello oggetto di stima. Esperienza personale professionale.

11.3 - Valutazione Corpo:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Descrizione/Destinazione	Superficie lorda Equivalente (Mq)	Valore unitario (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Piena proprietà per la quota di 1/1 (diritti di Nuda proprietà pari a 1/1 e diritti di Usufrutto pari a 1/1) di Appartamento di civile abitazione posto al piano 2° facente parte di un Fabbricato Condominiale che si sviluppa su 6 piani fuori terra e uno entro terra, posto tra la Piazza San Pietro, Corso Vecchio, Via dei Priori e Vico dell'Arco, edificato negli anni 1959-1960, dotato di ascensore e ubicato nel Centro Storico del Comune di Terni all'interno della Z.T.L. (Foglio 116 P.III 239 sub 52)	90,00 mq	1.000,00	€ 90.000,00

11.4 - Adeguamenti e correzioni della stima:

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per rimborso forfettario di eventuali spese insolute e per assenza di garanzia per vizi eventuali e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- € 13.500,00
-Spese/Oneri necessari per il ripristino dello stato assentito dell'immobile mediante la rimozione dei due motori dei condizionatori, la rimozione dell'armadio a muro e del "cassonetto" e posa in opera di una nuova finestra sull'apertura della parete dove la stessa era preesistente.	- € 3.000,00
-Spese/Oneri necessari per il ripristino della Cucina tramite la realizzazione degli impianti tecnologici e dello scarico e per il rilascio delle relative Certificazioni da parte di Ditte/Impiantisti abilitati.	- € 5.000,00
-Spese tecniche e/o onorari relativi a Professionista abilitato per la redazione del Certificato A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, comprensivi degli oneri fiscali	- € 400,00

11.5 - Prezzo base d'asta del Lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (in cifra tonda):

Euro 68.000,00 (diconsi Euro Sessantottomila/00)

11.6 - Considerazioni conclusive:

Si precisa che il trasferimento dell'immobile oggetto di procedura esecutiva è soggetto a imposta di registro e che sono compresi con lo stesso i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del Fabbricato di cui è porzione come per Legge e come risulta dal Regolamento di Condominio e relative Tabelle Millesimali allegati all'Atto Notarile a rogito Notaio Carlo Filippetti di Terni Rep. n. 21386 del 31/01/1994.

Temi, 21/10/2025

Il Perito Estimatore
Geometra PAOLO CASALI



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- Allegato "A"** - Estratto di Mappa Catastale con indicato il Fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione;
- Allegato "B"** - Planimetria Catastale dell'immobile oggetto di esecuzione, depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Terni - Catasto dei Fabbricati;
- Allegato "C"** - Elaborato Grafico di Rilievo dell'immobile oggetto di esecuzione e stima redatto dal C.T.U.;
- Allegato "D"** - Documentazione Fotografica dell'immobile oggetto di esecuzione.

Terni li, 21/10/2025

Il Perito Estimatore

Geometra PAOLO CASALI



Giudice: Dott. Tommaso BELLEI
Custode Giudiziario: Avv. Emiliano STRINATI
Perito C.T.U.: Geometra Paolo CASALI