
ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
OMISSIS SPV SRL
contro
OMISSIS

N. Gen. Rep. **000145/24**

Giudice Dr. Francesco ANGELINI

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

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Terni (Papigno) Via dei Mille n. 6
Lotto 001(unico)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) frazione Papigno Via dei Mille n. 6.

Composto da Appartamento al piano terra del fabbricato caratterizzato dalla modesta larghezza di mt 2,50 circa e lunghezza di mt 11 circa. Visto la conformazione si compone di sole 2 stanze consecutive cucina e camera ed 1 servizio igienico ricavato dalla chiusura del terrazzo a sbalzo. Unità immobiliare con accesso direttamente da Via dei Mille. La conformazione è tale che non si hanno finestre tranne una sul prospetto frontale affiancata alla porta a vetri di ingresso. Nella cucina è presente un camino ma non si sa se funzionante (chiuso da sportello). Le finiture sono di scarsa qualità. Impianto elettrico probabilmente non sfilabile e da rifare. Impianto riscaldamento caldaia standard metano e radiatori alluminio. La porta del bagno ricavato sul terrazzo consiste nella vecchia porta finestra in legno. Il soffitto è in travette di ferro e volticine in mattoni intonacato a civile. Il pavimento è in piastrelle di ceramica. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **40,90**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis nata a TERNI (TR) il Omissis, prop. 1/1 foglio 161 mappale 149 subalterno 3, categoria A/4, classe 6, superficie catastale Totale: 37 mq Totale escluse aree scoperte: 37 mq, composto da vani 2,5 vani, posto al piano t, - rendita: Euro 80,05.

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 30/06/1987. Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/12/1939, prot. n. 630.

Confina a Sud-Est con part. 150 fabbricato adiacente, a Sud-Ovest con Via dei Mille, a Nord Est con Vicolo Belvedere a Nord Ovest con strada che collega Via dei Mille a Vicolo Belvedere

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Terni (Terni) frazione Papigno Via dei Mille n. 6.

Composto da Cantina al Piano terra unico locale con ingresso direttamente da Vicolo Belvedere. Locale allo stato grezzo parte intonacato grossolanamente e parte tinteggiato a calce. Solaio del soffitto in travette in ferro e volticine a mattoni, pavimento in battuto di cemento. Il tutto in pessimo stato di manutenzione. Porta ingresso in legno alla mercantile tinteggiato di nero larghezza utile m 1,10. Il locale ha una larghezza di mt 2,30 circa e una profondità di m 9 circa. La parete di fondo risulta contro terra mentre le pareti laterali dividono il locale da altre unità immobiliari. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,10**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis nata a TERNI (TR) il Omissis, prop. 1/1 foglio 161 mappale 149 subalterno 1, categoria C/2, classe 1, superficie catastale Totale: 42 mq, composto da vani 36 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 33,47.

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 30/06/1987. Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/12/1939, prot. n. 000000403.

Confina a Sud-Est con part. 150 fabbricato adiacente, a Nord Est con Vicolo Belvedere, a Nord Ovest con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Papigno è una frazione del comune di Terni. Il paese si trova su un piccolo rilievo, all'altezza di 227 m s.l.m., e controlla due tra le vie più importanti del territorio ternano: la strada Valnerina e la via Curia (che porta a Rieti). Dista circa 5 km dalla città di Terni.

Gli immobili sono ubicati nel centro storico di Papigno. Trattasi di abitazione posta al piano terra lungo Via dei Mille e Magazzino sottostante ma al Piano Terra su Vicolo Belvedere. Fabbricato di antica costruzione nel centro storico, presente già sulla mappa di impianto del catasto anno 1940 circa.



Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: industriali i principali centri limitrofi sono Terni, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Cascate delle Marmore.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Si rilevano dei giudizi tutti definiti riguardanti la separazione matrimoniale.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna l'immobile è stato acquistato prima del matrimonio*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (**scaduta**) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore di **OMISSIS S.P.A CON SEDE IN TERNI, contro Omissis e OMISSIS(terzo datore di ipoteca)**, a firma di Notaio Omissis in data 30/07/1999 ai nn. 2418 di Rep. iscritto a Terni in data 02/08/1999 ai nn. 1548 di Reg Part.

importo ipoteca: £ 150.000.000

importo capitale: £ 60.000.000

Ipoteca scaduta e non rinnovata. (mai cancellata) L'iscrizione non è riportata nella certificazione Notarile è stata rilevata in fase di verifica aggiornamento ipotecario allegato G.

Si riporta ai soli fini di eventuale cancellazione da parte della procedura

Iscrizione volontaria (**scaduta**) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore di **OMISSIS S.P.A. CON SEDE IN PERUGIA, contro Omissis**, a firma di Notaio Gian Luca Pasqualini in data 28/12/2004 ai nn. 42037/6384 di Rep. iscritto a Terni in data 31/12/2004 ai nn. 3946 di Reg Part.

importo ipoteca: € 160.000,00

importo capitale: € 80.000,00

Ipoteca scaduta.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore di **OMISSIS S.P.A. CON SEDE IN PERUGIA, contro Omissis**, a firma di Notaio Gian Luca Pasqualini in data 28/12/2004 ai nn. 42037/6384 di Rep. iscritto a Terni in data 17/12/2024 ai nn. 1641 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 160.000,00

importo capitale: € 80.000,00

Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 3946 del 31/12/2004.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale Pignoramento Immobili a favore di OMISSIS SPV SRL sede Conegliano per il diritto di proprietà contro Omissis per il diritto di proprietà a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI TERNI in data 21/12/2024 ai nn. 2824 di Rep. trascritto a Terni in data 10/01/2025 ai nn. 186 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: Avendo effettuato Accesso agli Atti il fabbricato non risulta avere alcun Titolo Abilitativo Edilizio. L'immobile, come specificato nella lettera di Risposta del Comune di Terni relativa a Richiesta di accesso agli Atti Prot. 78972 del 05/06/2025, risulta presente già nelle mappe catastali di impianto per cui antecedente al 1940.

Lo stato legittimo di riferimento risulta la consistenza descritta dalla planimetria catastale in atti risalente al 1939 posto che con la legge del 1942 si imponeva il titolo edilizio per le opere realizzate nei centri abitati. Rispetto alle planimetrie catastali del 1939 redatte non da un tecnico ma da un dichiarante, si rilevano le seguenti difformità Si veda **Allegato C**:

Corpo A

1) La parte del terrazzo comprendente la latrina sembra essere rappresentata fuori scala essendo improbabile che la latrina abbia una larghezza di soli 50 cm Attualmente la larghezza del bagno che ha occupato tutto il terrazzo è di mt 1,00 interno con probabile larghezza reale del terrazzo di circa m. 1,10

2) Il terrazzo è stato completamente chiuso in muratura a realizzare l'unico servizio igienico dell'appartamento comprendendo la vecchia latrina esistente al 1939

Corpo B

3) La cantina al piano terra di Via Belvedere risulta rappresentata in planimetria molto più larga del reale misurato. Probabilmente errore di rappresentazione visto che la planimetria è stata compilata da un dichiarante e non da un tecnico. Inoltre il muro laterale che separa da altra cantina risulta un muro in pietra di antica costruzione con presenza di arcate in mattoni

4) Nella planimetria catastale non è rappresentata la bucatiera in alto a destra della porta, di piccole dimensioni. Anche in questo caso potrebbe trattarsi di errore di rappresentazione visto che la bucatiera è realizzata con tecniche antiche.

regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato dei luoghi. Per le difformità 1-3-4 si ritiene plausibile rientrare nel nuovo concetto di tolleranza di cui all'art. 34bis della L. 380/2001.

Per la difformità di cui al punto 2 sia le norme di PRG dei centri storici, sia il piano particolareggiato del centro storico di Papigno (**Allegato F**) non prevedono possibilità di ampliamento. Nella scheda del fabbricato del piano particolareggiato il terrazzo chiuso è considerata una superfetazione da rimuovere. Si prevede la completa demolizione del manufatto probabilmente senza pagamento di sanzioni visto che la superfetazione era individuata dal piano particolareggiato. Si ritiene possibile il mantenimento del terrazzo adeguandolo ai materiali prescritti dal piano particolareggiato visto che era esistente.

Demolizione del bagno con mantenimento del terrazzo costi stimati comprensivo di spese tecniche per il titolo edilizio necessario: 5.500,00 €

Oneri totali: 5.500,00 €

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non risulta rilasciato nessuna licenza di abitabilità

regolarizzabili mediante: Richiesta di agibilità dell'immobile con riferimento alla normativa vigente all'epoca dell'installazione degli impianti.

Si ritiene che gli impianti siano stati realizzati tutti precedentemente alla entrata in vigore della Legge 46/1990

Trattandosi di immobile da ristrutturare gli oneri per tale incombenza non sono calcolati

4.3.2. *Conformità catastale:*





Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Per l'unità immobiliare sub 3 Corpo A si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) il bagno realizzato mediante chiusura terrazzo non è presente in planimetria, nella planimetria risulta soltanto la latrina
- 2) la rappresentazione grafica della latrina e del terrazzo è rappresentata in dimensioni ridotte rispetto al reale, potrebbe essere un probabile errore di rappresentazione grafica in quanto risulta di larghezza esigua di cm 50;
- 3) l'altezza interna dell'appartamento rilevata è di mt 2.85 anziché mt 3.00;
- 4) la sagoma del fabbricato su Via dei Mille risulta leggermente diversa probabilmente sempre un errore di rappresentazione grafica nella planimetria catastale del 1939 presentata dal dichiarante e non da un tecnico.

regolarizzabili mediante Variazione catastale Docfa Presentazione di docfa per ampliamento a rappresentare l'intero bagno e per esatta rappresentazione grafica
Variazione docfa spese tecniche: 400,00 €

Diritti catasto: 70,00 €

Oneri totali: 470,00 €

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Per il magazzino **sub 1 Corpo B** posto al Piano Terra su Vicolo Belvedere e sottostante l'abitazione, si rileva una minore superficie in quanto più stretto, sicuramente trattasi anche in questo caso un errore di rappresentazione grafica, la planimetria catastale è del 1939 e presentata dal dichiarante e non da un tecnico.

regolarizzabili mediante Variazione Docfa Variazione Docfa per esatta rappresentazione grafica

Docfa di variazione spese tecniche: 400,00 €

Diritti catasto: 70,00 €

Oneri totali: 470,00 €

Riferito limitatamente a: Corpo B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Non esiste condominio preconstituito non essendoci parti comuni da amministrare. Si tratta comunque di un fabbricato con più unità immobiliari

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: Esaminata la documentazione in atti della procedura si rileva che il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Omissis di Perugia. La certificazione è estesa al ventennio antecedente il pignoramento. I dati catastali sono quelli attuali e corrispondenti ai dati storici catastali. Il certificato di stato civile è stato depositato in atti dal creditore procedente. Non risultano altri creditori iscritti (attivi) o comproprietari

6.1 Attuali proprietari:

Omissis nata a TERNI (TR) il Omissis Proprieta' per 1000/1000 proprietario dal 04/10/1990 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio JORIO Pierluigi in data 04/10/1990 ai nn. 43757 di Rep. registrato a Terni in data 23/10/1990 ai nn. 2423 Volume 54 trascritto a Terni in data 26/10/1990 ai nn. 6241 di Reg. Part. Si veda **allegato C** copia atto di provenienza

6.2 Precedenti proprietari:

Omissis nato a TERNI (TR) il 19/03/1931 Proprieta' per 1000/1000 proprietario da data antecedente il ventennio al 04/10/1990 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Macrì di Montecastrilli in data 15/12/1965 ai nn. Rep 7479/1520 registrato a Terni in data 20/12/1965 ai nn. 2777 Vol 110



Riferito limitatamente a: Corpo A

Omissisnato a TERNI (TR) il 19/03/1931 Proprieta' per 1000/1000 proprietario da data antecedente il ventennio al 04/10/1990 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Federici di Terni in data 23/05/1990 ai nn. Rep 122153 registrato a Terni in data 30/05/1973 ai nn. 2132 Vol. 243

Riferito limitatamente a: Corpo B



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Non è stato reperito nesso titolo edilizio Si veda **allegato D** documentazione comune, dove ai nominativi delle proprietà nel tempo, integrato verbalmente con ulteriore nominativo, non risultano intestatari di alcun titolo edilizio negli archivi del comune di Terni

Descrizione appartamento di cui al punto A



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) frazione Papigno Via dei Mille n. 6.

Composto da Appartamento al piano terra del fabbricato caratterizzato dalla modesta larghezza di mt 2,50 circa e lunghezza di mt 11 circa. Visto la conformazione si compone di sole 2 stanze consecutive cucina e camera ed 1 servizio igienico ricavato dalla chiusura del terrazzo a sbalzo. Unità immobiliare con accesso direttamente da Via dei Mille. La conformazione è tale che non si hanno finestre tranne una sul prospetto frontale affiancata alla porta a vetri di ingresso. Nella cucina è presente un camino ma non si sa se funzionante (chiuso da sportello). Le finiture sono di scarsa qualità. Impianto elettrico probabilmente non sfilabile e da rifare. Impianto riscaldamento caldaia standard metano e radiatori alluminio. La porta del bagno ricavato sul terrazzo consiste nella vecchia porta finestra in legno. Il soffitto è in travette di ferro e volticine in mattoni intonacato a civile. Il pavimento è in piastrelle di ceramica. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **40,90**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis nata a TERNI (TR) il Omissis, prop. 1/1 foglio 161 mappale 149 subalterno 3, categoria A/4, classe 6, superficie catastale Totale: 37 mq Totale escluse aree scoperte: 37 mq, composto da vani 2,5 vani, posto al piano t, - rendita: Euro 80,05.

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 30/06/1987. Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/12/1939, prot. n. 630.

Confina a Sud-Est con part. 150 fabbricato adiacente, a Sud-Ovest con Via dei Mille, a Nord Est con Vicolo Belvedere a Nord Ovest con strada che collega Via dei Mille a Vicolo Belvedere L'edificio è stato costruito nel antecedente il 1940.

L'unità immobiliare, ha un'altezza interna di circa mt 2,85.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella zona AA0 Zone A centri storici minori



Norme tecniche ed indici:

OP-Art.56 *Zone A insediamenti residenziali storici (AA, AAO)*

1. Le zone di insediamenti residenziali storici (zone A ai sensi del DM 1444/68) comprendono la parte del territorio comunale interessata da agglomerati o complessi urbani aventi caratteristiche specifiche e d'impianto, di interesse storico. Non è consentita nuova edificazione nelle zone agricole adiacenti alla perimetrazione di tali zone per una profondità di 50 ml. Per il centro storico di Terni si rinvia al Titolo IV.

2. Gli interventi in queste zone sono finalizzati alla salvaguardia delle caratteristiche storico-tipologiche degli edifici e dell'impianto urbano ed hanno lo scopo di mantenere ed incrementare la popolazione attuale, di conservare e valorizzare le attività commerciali ed artigianali, di allontanare le attività nocive, di soddisfare le esigenze sociali attraverso la previsione dei servizi, di agevolare il recupero del patrimonio edilizio anche attraverso la previsione di alloggi a rotazione.

3. Sono destinate prevalentemente alla residenza (minimo 75% della volumetria) con riferimento all'art.55 precedente, salvo quanto precisato nel successivo comma 4.

4. Da tali zone sono comunque esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, ospedali, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcaie, pollai ed ogni altra attività che risulti, a giudizio dell'Amministrazione comunale, in contrasto con il carattere residenziale della zona.

5. E' obbligatoria la redazione del Piano attuativo esteso all'intera zona. Il Piano attuativo definirà le modalità di attuazione, anche attraverso il PEEP., degli interventi previsti.

6. In assenza del Piano attuativo sono consentiti con intervento edilizio diretto, in conformità a quanto previsto dalla LR 31/1997 art.16 c.2, gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) dell'art.11 nonché quelli previsti dalla lettera d) riguardanti esclusivamente opere interne di singoli edifici o parti di essi. In assenza del Piano Attuativo sono altresì ammessi piani PEEP e piani di recupero di iniziativa pubblica o privata limitati a singoli isolati od a parte di isolato.

7. Le zone A dei Piani attuativi approvati dei Centri storici di seguito elencati sono da considerarsi come Piani attuativi del nuovo PRG: Cesi, Porzano, Polenaco, Torre Orsina, Collestatte, Miranda, Acquapalombo, Appecano, Poggio Lavarino, Battiferro, Cecalocco, Papigno, Rocca S. Zenone, Collescipoli, Piediluco.

8. Nei nuovi Piani attuativi di cui al comma 5, per la tutela e la corretta progettazione degli elementi architettonici e di arredo che hanno rilevanza sulla formazione degli aspetti formali e funzionali del paesaggio edificato storico, si dovrà fare riferimento ai seguenti indirizzi:

- la forma storica della trama urbana guida la redazione dei progetti di recupero degli edifici storici esistenti;

- i caratteri volumetrici e formali degli edifici esistenti condizionano e caratterizzano gli interventi di recupero e di conservazione;

- il rivestimento degli edifici va normalmente eseguito ad intonaco;

- nel trattamento di finitura esterna sono proibite le idropitture legate con polimeri, i rivestimenti al quarzo plastico e le finiture graffiate; le tonalità dei colori sono quelle delle pitture a base di terre tipiche riscontrabili nella tradizione locale;

- qualora le facciate di edifici da recuperare prevedessero murature di pregio lasciate a facciavista, queste vanno tenute o ripristinate secondo l'originaria tessitura, preferibilmente con materiale di recupero;

- le pietre da impiegarsi devono provenire da cave locali oppure devono avere caratteristiche del tutto simili ai materiali locali (calcere: scaglia bianca e rosata; arenaria grigia etc.). Il trattamento di superficie deve rifarsi necessariamente alla tradizionale lavorazione locale, quando è previsto l'uso a facciavista.

- è sconsigliato l'uso dei marmi per la realizzazione degli elementi accessori di facciata (es. Scale esterne, soglie, mensole, etc.) mentre è sempre preferibile l'uso delle pietre locali o del laterizio;

- è da evitare la realizzazione di balconi in aggetto ed i parapetti in muratura piena o in materiali diversi da quelli tradizionali. Sono ammesse soluzioni di piccoli balconi su mensole lapidee o metalliche progettati in coerenza con l'inferriata e motivati dal disegno architettonico adottato per il prospetto, che deve sempre tenere presente i caratteri locali presenti;



- le proporzioni e le forme delle porte e delle finestre devono essere coerenti con quelle documentate localmente;
- sono proibiti in tutte le aperture gli infissi e le persiane di alluminio naturale e anodizzato, le tapparelle avvolgibili in alluminio o plastica;
- le coperture degli edifici devono essere consone alla tradizione locale, a falde inclinate, con pendenza da realizzarsi a seconda del luogo;
- sono sconsigliate le coperture a terrazza; queste ultime possono essere realizzate incassate o su muri poggianti al suolo;
- i manti di copertura devono essere realizzati con coppi o con tegole e coppi;
- è vietato l'uso di zampini in cemento prefabbricati; in caso di rifacimento del tetto, questi vanno rimossi e sostituiti con quelli in legno o in laterizio o altro tipo, qualora attestati localmente;
- eventuali lucernai dovranno essere realizzati a raso delle coperture e limitati, nel numero e nelle dimensioni, allo stretto indispensabile per assicurare il passo duomo;
- gli abbaini, le altane ed i sopralzi esistenti, purché autorizzati, possono di norma essere ripristinati utilizzando materiali e tipologie della tradizione;
- in caso di rifacimento, la configurazione degli sporti di gronda e degli sporti laterali dovrà rimanere proporzionata e conforme alla tipologia dell'abitazione;
- i comignoli tipici andranno conservati e consolidati nella forma e possibilmente nella posizione originaria; nel caso di realizzazione di nuovi comignoli, questi dovranno rifarsi a tipologie attestata localmente e con materiali consoni;
- tradizione locale;
- sono vietati i cappellotti in eternit, cemento e acciaio;
- qualora debbano realizzarsi strutture di sostegno o di sottoscarpa, va evitato l'uso del calcestruzzo a vista e realizzazione di superfici continue e di estese dimensioni; vanno invece ricercate soluzioni che utilizzino anche come rivestimento, materiali propri della tradizione costruttiva locale e soluzioni di ingegneria naturalistica;
- le opere da lattoniere dovranno essere riproposte secondo gli elementi caratteristici della
- le pavimentazioni esistenti ove di valore tradizionale storico vanno salvaguardate, ripristinate ed integrate con materiali analoghi per natura, colore e lavorazione; le nuove pavimentazioni esterne dovranno essere eseguite con materiali tradizionali posti in opera secondo tessiture attestate, comunque in tono con il contesto edificato;
- le recinzioni e le cancellate di particolare valore, in particolare quelle in ferro battuto, dovranno essere mantenute per quanto possibile ripristinando le parti mancanti;
- sono da evitare le recinzioni che alterino profondamente i caratteri del luogo e realizzate con materiali impropri;
- le nuove recinzioni vanno progettate come segno strettamente connesso alla struttura ed all'aspetto del centro storico e alla sua forma urbana;
- la scelta delle forme e dei materiali degli elementi concorrenti alla formazione dell'arredo urbano, deve essere eseguita in coerenza, con le immagini ambientali che si vogliono evidenziare;
- le insegne commerciali, le bacheche, le vetrine devono essere progettate in forma semplice e non mostrarsi invasive rispetto alle caratteristiche architettoniche degli edifici e certamente non obliterarne con la loro presenza, gli elementi architettonici di pregio;
- i nuovi arredi devono essere di pregio e concordi tra loro nelle tipologie in modo da non creare effetti di stridente contrasto.

.....

PER IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI PAPIGNO vedi Allegato F.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	40,90	1,00	40,90
	Sup. reale lorda	40,90		40,90

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Giudice Dr. Francesco ANGELINI
Perito: Geom. Fabio Ciancuti



Fondazioni: tipologia: muratura, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Note: Non si notano lesioni riconducibili a cedimenti fondali

Solai: tipologia: in ferro con voltine, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Note: Si presume in legno ma l'appartamento è sottostante ad altra unità immobiliare di terzi. la gronda su via dei mille è in muratura intonacata.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, materiale protezione: alluminio anodizzato, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: cucina.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente a: Wc.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tambirato e vetro, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pietrame, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.

Impianti:

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

Note: Presente quadro con interruttori differenziali

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

Descrizione **cantina** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Terni (Terni) frazione Papigno Via dei Mille n. 6.

Composto da Cantina al Piano terra unico locale con ingresso direttamente da Vicolo Belvedere. Locale allo stato grezzo parte intonacato grossolanamente e parte tinteggiato a calce. Solaio del soffitto in travette in ferro e volticine a mattoni, pavimento in battuto di cemento. Il tutto in pessimo stato di manutenzione. Porta ingresso in legno alla mercantile tinteggiato di nero larghezza utile m 1,10. Il locale ha una larghezza di mt 2,30 circa e una profondità di m 9 circa. La parete di fondo risulta contro terra mentre le pareti laterali dividono il locale da altre unità immobiliari. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28,10**



Identificato al catasto fabbricati: intestata a Omissis nata a TERNI (TR) il Omissis, prop. 1/1 foglio 161 mappale 149 subalterno 1, categoria C/2, classe 1, superficie catastale Totale: 42 mq, composto da vani 36 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 33,47.

Coerenze: Da Impianto meccanografico del 30/06/1987. Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/12/1939, prot. n. 000000403.

Confina a Sud-Est con part. 150 fabbricato adiacente, a Nord Est con Vicolo Belvedere, a Nord Ovest con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato.

L'edificio è stato costruito nel antecedente il 1940.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2.75.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. 307 del 15/12/2008 l'immobile è identificato nella zona AA0 Zone A centri storici minori

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.56 Zone A insediamenti residenziali storici (AA, AA0)

Si veda il corpo A della presente

PER IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI PAPIGNO vedi **Allegato F.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	28,10	1,00	28,10
	Sup. reale lorda	28,10		28,10

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: muratura, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Note: Non si notano lesioni riconducibili a cedimenti fondali

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: in ferro con voltine, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Note: Riferito alla copertura del fabbricato

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:

materiale: muratura di tufi, rivestimento: misto intonaco di cemento e muratura di mattoni, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: cemento, condizioni: scarse.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

Idrico:

tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



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

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

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di 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 vetusta, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

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

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

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare II semestre 2024) Agenzia del territorio, zona R12

- Abitazioni civili normale)	€/mq 550,00 - 1.050,00	media €/mq 800,00 (stato conservativo)
- Abitazioni civili	€/mq 300,00 - 500,00	media €/mq 400,00 (stato scadente)
- Magazzini normale)	€/mq 400,00 - 600,00	media €/mq 500,00 (stato conservativo)

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 per **Abitazioni €/mq 350,00**, per abitazione scadente, **Magazzini €/mq 350,00** (per immobile in scadente stato di conservazione).

In pratica si tratta di unità immobiliari da ristrutturare perché a seguito della demolizione delle superfetazioni risulta impossibile realizzare un bagno interno alle unità immobiliari. Si prevede di accorpate la cantina al piano sottostante con l'appartamento sovrastante tramite scala interna e realizzare il bagno nell'attuale cantina.

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, II semestre 2024.



8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	40,90	350,00 €	14.315,00 €
- Valore corpo:			14.315,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			14.315,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			14.315,00 €

B. 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
Magazzino	28,10	350,00 €	9.835,00 €
- Valore corpo:			9.835,00 €
- Valore accessori:			0,00 €
- Valore complessivo intero:			9.835,00 €
- Valore complessivo diritto e quota:			9.835,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	40,90	14.315,00 €	14.315,00 €
B	cantina	28,10	9.835,00 €	9.835,00 €
		70,00	24.150,00 €	24.150,00 €

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:

3.622,50 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

6.440,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

20.527,50 €

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

14.087,50 €





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 - estratto PRG e piano particolareggiato

Allegato G - risultanze ipotecarie di aggiornamento

Allegato H - documentazione trasmissione alle parti

Relazione lotto 001 creata in data 11/07/2025

Codice documento: E141-24-000145-001



il perito
Geom. Fabio Ciancuti

