



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXX SSS**



contro: **XXX XXX**



N° Gen. Rep. **15/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO
ANGELINI** Custode: Dott. Vincenzo Lacagnina



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRRLRT67B02L117N
Studio in: Via Sabotino 7/9 - 05100 Terni
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA GIACOMO MEDICI n. 7 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2]

XXXX XXX nata a XXXXI (XXX) il XXXX, foglio 124, particella 459, subalterno 19, indirizzo VIA GIACOMO MEDICI n. 7, piano 5, comune Terni, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 89 mq., rendita € 610,71



2. Stato di possesso

Bene: VIA GIACOMO MEDICI n. 7 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA GIACOMO MEDICI n. 7 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: VIA GIACOMO MEDICI n. 7 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA MEDICI n. 5



5. Comproprietari

Beni: VIA GIACOMO MEDICI n. 7 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:





6. Misure Penali

Beni: VIA GIACOMO MEDICI n. 7 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA GIACOMO MEDICI n. 7 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: VIA GIACOMO MEDICI n. 7 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 70.946,10

Beni in Terni (TR)

Località/Frazione

VIA GIACOMO MEDICI n. 7

Lotto: 001

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 civile [A/2] sito in VIA GIACOMO MEDICI n. 7

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXX nata a XXXXXX (XXXX) il XXXXXX, foglio 124, particella 459, subalterno 19, indirizzo VIA GIACOMO MEDICI n. 7, piano 5, comune Terni, ca-tegoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 89 mq., rendita € 610,71

Derivante da: Vedere visura storica immobile allegata alla perizia

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è situato in zona semi centrale, in una posizione strategica all'interno del contesto urbano di Terni, città capoluogo dell'omonima provincia in Umbria. La zona si colloca in prossimità del centro cittadino, consentendo un facile accesso alle principali arterie di comunicazione e ai servizi pubblici essenziali. La via è prevalentemente residenziale con una significativa presenza di attività commerciali al piano terra degli edifici. Gli immobili sono in maggioranza edifici pluripiano, costruiti tra la metà e la fine del XX secolo, con strutture in cemento armato e facciate in muratura, alcuni dei quali presentano caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca di costruzione. La zona è ben servita da un'ampia gamma di servizi, inclusi: Servizi Commerciali: Supermercati, negozi di vario genere, farmacie, e una varietà di bar e ristoranti. Servizi Pubblici: Scuole, uffici postali, banche e strutture sanitarie come farmacie e ambulatori medici. Trasporti: La viabilità è agevole, con accesso diretto a linee di autobus che collegano efficacemente la zona con il resto della città e le aree circostanti. La zona è generalmente percepita come sicura e tranquilla. La presenza di attività commerciali e servizi pubblici contribuisce a una vivace vita di quartiere durante il giorno, mentre la tranquillità è garantita nelle ore serali e notturne.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato



Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note:

Si è proceduto all'accesso del bene con l'ausilio della forza pubblica e con l'assistenza di un fabro che ha provveduto a sostituire la serratura consegnando le nuove chiavi al custode, in quanto il proprietario è risultato irreperibile ed il bene risultava disabitato.



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 giudiziale annotata a favore di CONDOMINIO XXXXn. XXXX contro XXXXX XXXX, XXXXX; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Im-porto ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 3.495,86; a rogito di GIUDICE DI PACE DI TERNI in data 16/12/2013 ai nn. 7994/2013; Iscritto/trascritto a TERNI in data 21/06/2019 /779



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXXX n. 5 contro XXXXXX; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; a rogito di TRIBUNALE DI TERNI - UNEP in data 13/01/2024 ai nn. 2832 iscritto/trascritto a TERNI in data 31/01/2024 ai nn. /885;



- Pignoramento a favore di XXXXX - contro XXXXX De-rivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; a rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 08/10/2012 ai nn. 238 iscritto/trascritto a TERNI in data 19/10/2012 ai nn. /7994;





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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 971,07.

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: € 15.958,28.

Alla data della perizia risultano insolute spese condominiali pari ad € 15.958,28 (vedere allegato a firma dell'Amministratore del condominio XXXXXX)

Millesimi di proprietà: 21,42

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: Presunta "G"

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:

XXXXX nata a XXXXX XXX il XXX –

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

XXXXXXXXnato a XXXX (NA) il XXXXX –

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

dal 31/05/2000 al 14/01/2016.

In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CLERICO' LUCIANO, in data 31/05/2000, ai nn. 111371; trascritto a TERNI, in data 02/06/2000, ai nn. /3661.

Titolare/Proprietario:

XXXXX nata a XXXXXX (NA) il XXXXX

dal 14/01/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di decreto di trasferimento - a rogito di TRIBUNALE DI TERNI, in data 14/01/2016, ai nn. 5022; trascritto a TERNI, in data 15/02/2016, ai nn. /992.

Note:

Per Decreto di Trasferimento emesso dal tribunale di Terni, i diritti di 1/2 spettanti al sig. Quaranta Pasquale passavano alla sig.ra di Napoli che dichiarava di essere separata





7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5277 e successive varianti.

Intestazione: TONELLI Primo e Giancarlo

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/04/1963 al n. di prot. 16260

Abitabilità/agibilità in data 14/04/1965 al n. di prot. 5634

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A/2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Note:

a seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Terni, è stato individuato il progetto originale del fabbricato ma non è stato possibile visionare le planimetrie del bene in quanto mancanti dalla busta visionata. Per la conformità edilizia ci si è basati quindi sulla planimetria catastale depositata che risulta essere conforme allo stato dei luoghi.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A/2]

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | DCC n. 307 del 15/12/2008 |
| Zona omogenea: | Zone A e B di conservazione e completamento |
| Norme tecniche di attuazione: | OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)) 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d). Processo di attuazione 4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica. B) Intervento edilizio diretto 5. I Piani attua- |

tivi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978. 5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano. 5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi. 5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione. 5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1. 5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2. 5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari. 5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati: Piano Attuativo BV(1) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552 ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione Piano Attuativo BV(2) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700 ALTEZZA: 4 piani + 1 piano negozi con portico PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale Piano Attuativo BV(3) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale QUANTITA' REALIZZABILI:

mc.1.316 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: sopraelevazione Piano A.ttuativo BV(4) DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento. Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo. 5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti: NUCLEO Bc(2.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata. E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualificazione tipologica e funzionale - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 8.0 mc./mq.. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto. Sono prescritti massimo 3 piani + negozi nei fronti di Via Volumniano e Via Curio Dentato. 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parceggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Nessuna. NUCLEO Bc(5.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ricostruzione e ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viale. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso al comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale.

le- commerciale-uffici. Edifici specialistici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). Attività alberghiera o para alberghiera. 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualificazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 3.0 mc./mq. esteso all'area di comparto. Parcheggi - v. art. 31. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto unitario. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così come definito in planimetria. NUCLEO Bc(12.2) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume) fortemente degradato. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq) 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto Verde pubblico: v. art. 149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da stabilire con il PA. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Vedi punti 6 e 8. NUCLEO Bc(12.10) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimionale. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalente-
mente residenziale. 4) DESTINAZIONI D'USO Resi-
denza, Commercio, Direzionale, Artigianato di Ser-
vizio: in quantità non superiore al 25% della volu-
metria complessiva (esercizi commerciali: superfi-
cie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non
superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO
Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione.
6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc./mq. limitato
all'area del nucleo C di ristrutturazione (compre-
nendo degli edifici da conservare). Verde pubblico:
v.art.149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI
Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno
definiti nel progetto. 8) SPAZI PUBBLICI O
D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti;
dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico
compresa nel comparto. 9) PRESCRIZIONI
PARTICOLARI E' prevista la conservazione
dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di
ampliamento sul retro. 5.9 Per quanto attiene gli
interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3
dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi re-
lative fino alla loro scadenza. 6. Intervento edilizio
diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di
iniziativa pubblica è possibile operare con inter-
vento edilizio diretto presentando progetti riguardan-
ti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui
ambiti si presentino senza soluzione di continuità.
6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i
soggetti proprietari interessati e saranno predis-
posti nell'ambito delle classificazioni di cui al suc-
cessivo c.7.1. 6.2 La realizzazione degli interventi
dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti
sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle
parti aggiunte. 6.3 Qualora sia dimostrata l'impos-
sibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti,
sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria,
localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle
realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Par-
cheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in
un apposito regolamento comunale. 7. Nei nuclei
di conservazione e completamento gli interventi
sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari:
7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti
classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque cate-
gorie in relazione alle categorie di intervento am-
messe secondo parametri architettonici, storici e
funzionali esplicitati nella Relazione Generale della
Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al
presente piano: 1 - Edifici storici di particolare in-
teresse - manutenzione ordinaria e straordinaria e
restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (se-
condo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi

art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380); 2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione – ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della saggoma e dell'area di sedime dell'edificio – Bb(2) 3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi att. 3 DPR n.380/2001); 4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4); 5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5); 6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6); 7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali. 7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). 7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni: - gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa; - l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso; - negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra; - negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti. 8. Per la zona di L.go Cairoli, così come delimitata nella tav.B (comprendente parte del nucleo di conservazione e completamento A#Bb(3.5)b, le vie Cairoli ed Angeloni e la zona GV), si rinvia alle prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività commerciali di L.go Manni, L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto – L.go Manni, adottata con DCC n.176 del 7.07.2008.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Abitazione di tipo civile [A/2] di cui al punto A

Trattasi di un appartamento con annessa cantina situato al civico 7 di VIA GIACOMO MEDICI, in una zona semicentrale del Comune di Terni. L'appartamento, con una superficie di circa 90 mq, è in discrete condizioni e comprende un ingresso, due camere da letto, un bagno, una cucina abitabile ed un ampio terrazzo perimetrale al bene per interi due lati orientati a nord - est. Gli impianti risultano in un buono stato di conservazione mentre le finiture presentano evidenti segni di trascuratezza ed abbandono. Da quanto riferisce l'amministratore del condominio, infatti, l'appartamento è disabitato da diversi anni. Gli ambienti sono collegati tramite un disimpegno posto in posizione baricentrica accessibile da un ampio ingresso. Un terrazzo in posizione nord-est circonda l'appartamento. Questo è accessibile direttamente da tutte le stanze che compongono il bene. Le finiture interne includono pavimento in marmette nelle camere, nel soggiorno e nei corridoi, mentre i bagni e la cucina presentano pavimentazione in gres porcellanato. Le finestre e le portefinestre sono in alluminio con doppi vetri e tapparelle in PVC. Le porte interne sono in legno o con inserti in vetro. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati in vari colori e in alcune aree sono decorate con carta da parati. In alcune zone dei soffitti sono visibili segni di umidità probabilmente causati da infiltrazioni provenienti dal terrazzo sopra di esso. L'amministratore del condominio segnala che l'appartamento sottostante mostra segni di infiltrazioni in aree corrispondenti al perimetro esterno del terrazzo. Questo terrazzo presenta lesioni e segni di abbandono, soprattutto in prossimità dei bocchettoni di scarico, che potrebbero aver causato infiltrazioni di acqua meteorica nell'appartamento inferiore. L'appartamento è collegato al riscaldamento centralizzato del condominio ed è dotato di un sistema di riscaldamento autonomo a gas per l'acqua sanitaria. C'è anche un impianto di aria condizionata con splitter posto in cucina. Sono presenti arredi vari composti da divani, poltrone, letti, armadi e cucina attrezzata. L'accesso al piano è possibile grazie ad un ascensore condominiale. Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti. Da un esame a vista tutti gli impianti sembrerebbero conformi alle normative odierne di settore. Complessivamente, l'appartamento è in discrete condizioni di conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **96,49**

E' posto al piano: 5

L'edificio è stato costruito nel: 1963

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Strutture verticali

materiale: c.a. condizioni: buone

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **Varie tipologie** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente**
condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **Varie tipologie** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **Piastrelle in gres** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **c.a.** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Ascensore

tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | L'impianto elettrico appare conforme alle Normative di settore vigenti. |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | A termosifoni . Impianto centralizzato |
| Impianto a norma | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI (documentazione del condominio) |



Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

CONSISTENZA:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| INGRESSO | sup reale netta | 11,15 | 1,00 | 11,15 |
| RIPOSTIGLIO | sup reale netta | 2,30 | 1,00 | 2,30 |
| CUCINA | sup reale netta | 11,40 | 1,00 | 11,40 |
| DISIMPEGNO | sup reale netta | 2,29 | 1,00 | 2,29 |
| BAGNO | sup reale netta | 4,20 | 1,00 | 4,20 |
| CAMERA 1 | sup reale netta | 15,60 | 1,00 | 15,60 |
| CAMERA 2 | sup reale netta | 12,90 | 1,00 | 12,90 |
| TERRAZZO | sup reale netta | 36,65 | 0,30 | 11,00 |
| | | 96,49 | | 70,84 |

Accessori

A

1. Cantina

Posto al piano -1

Sviluppa una superficie complessiva di 4,70 mq

Valore a corpo: € 2.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La presente perizia di stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del seguente bene oggetto di pignoramento, costituito da un appartamento di tipo civile così censito al CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di Terni al Foglio_124 Particella_459 Sub_19 – categoria A/2 ; Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio diretto sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio si incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Tutti i beni sono stati attentamente visionati e con strumento di misurazione digitale sono stati effettuati i relativi rilievi, riportandone la consistenza in planimetria con l'ausilio di un software di assistenza alla progettazione (AutoCad). Sono state quindi verificate le regolarità edilizie e catastali, attraverso il controllo sia dei titoli edilizi autorizzativi rilasciati nel corso del tempo sia delle planimetrie catastali depositate. Il valore individuato è espresso in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza degli immobili, dei valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli immobili confrontati. Tanto premesso, nel corso delle analisi effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del centro di Terni. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che, opportunamente estrapolate ed analizzate, hanno dato informazioni del tutto attendibili. Per la valutazione dei beni, oltre alla loro ubicazione e territorio, si è tenuto conto in particolare: delle loro caratteristiche intrinseche con

riguardo al tipo di costruzione, alla vetustà, al grado di conservazione, alla qualità delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione ed altezza degli ambienti, alla tipologia e qualità degli impianti installati, alla conformità edilizia e catastale, alla destinazione d'uso specifica nonché alla sua rispondenza. Le indicazioni di mercato sono state reperite da diverse fonti, quali:

Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate, Anno 2023 - Semestre 3, che riporta per la zona di riferimento, i seguenti valori per categorie: ABITAZIONE CIVILE (stato conservativo normale) - MIN €/mq. 820,00 MAX €/mq. 1.100,00;

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di beni simili, i seguenti valori per categorie: ABITAZIONE CIVILE (stato conservativo normale) - MIN €/mq. 1.200,00 MAX €/mq. 1.300,00;

Listino dei prezzi degli Immobili Umbria (IV bimestre 2023) che riporta, per immobili in condizioni normali ubicati in zone comparabili, i seguenti valori per categorie: ABITAZIONE CIVILE - MIN €/mq. 1.100,00 MAX €/mq. 1.300,00;

Dallo scenario immobiliare rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dei beni da stimare e del loro stato di conservazione, ed in funzione delle eventuali percentuali di detrazione applicate ai beni presi in considerazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di: € 1.150,00/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Camera di Commercio di Terni e Perugia - Agenzia del Territorio di Terni - Agenzie immobiliari di Terni operanti nella zona;

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A/2] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.466,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| INGRESSO | 11,15 | € 1.150,00 | € 12.822,50 |
| RIPOSTIGLIO | 2,30 | € 1.150,00 | € 2.645,00 |
| CUCINA | 11,40 | € 1.150,00 | € 13.110,00 |
| DISIMPEGNO | 2,29 | € 1.150,00 | € 2.633,50 |
| BAGNO | 4,20 | € 1.150,00 | € 4.830,00 |
| CAMERA 1 | 15,60 | € 1.150,00 | € 17.940,00 |
| CAMERA 2 | 12,90 | € 1.150,00 | € 14.835,00 |
| TERRAZZO | 11,00 | € 1.150,00 | € 12.650,00 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 81.466,00 |
| Valore corpo | € 81.466,00 |
| Valore Accessori | € 2.000,00 |
| Valore complessivo intero | € 83.466,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 83.466,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|---|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Abitazione di tipo civile [A/2] con annesso Cantina | 70,84 | € 83.466,00 | € 83.466,00 |

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%)

€ 12.519,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 70.946,10

ALLEGATI:

- A. Estratto di mappa
- B. Planimetria catastale
- C. Documentazione fotografica
- D. Visure storiche immobili
- E. Note di trascrizione delle formalità – atti di compravendita
- F. Titoli edilizi
- G. Documenti Amministrativi Condominiali



Data generazione:
21-05-2024



L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Tiberi

