

ASTE  
GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI TERNI**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE



**Esecuzione Forzata**

Promossa da:



Contro:



**...OMISSIS...**

**Lotto Unico**



N. Gen. Rep. **47/2024**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26/02/2025**

Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Avv. Elisabetta TIBERI**



**RAPPORTO DI STIMA - ELABORATO PERITALE**



Perito Estimatore: **Geometra CHIARA PICIUCCHI**

C.F. PCCCHR89S50L117R - P.Iva 01482390554

con Studio in: Lignano in Teverina (TR) Via Orvieto n. 10

Telefono: 328.8496975

E-Mail: piciucchichiara@gmail.com

PEC: chiara.piciucchi@geopec.it



Beni in **Terni (TR) - Viale dei Martiri della Libertà n. 17****LOTTO: UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione al piano quinto (attico) con cantina di pertinenza al piano seminterrato, posti in un palazzo/condominio privo di ascensore ubicato nel Comune di Terni (TR) - Viale dei Martiri della Libertà n. 17.

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- ...**OMISSIS**... nata a il - C.F. ...**OMISSIS**... - proprietaria per la quota di 1/2  
- ...**OMISSIS**... nato a il - C.F. ...**OMISSIS**... - proprietario per la quota di 1/2

Dati Catastali:

- **Foglio 117 Particella 702 sub 22**, zona censuaria 1, categoria A/3 classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 96 mq, piani S1-5, rendita € 476,43

Derivante da: Variazione Toponomastica del 31/10/2023 Pratica n. TR0089484 in atti dal 31/10/2023  
Variazione di Toponomastica (n. 89484.1/2023)

Coerenze: L'appartamento confina sul lato Ovest con altra u.i.u. di altra proprietà; sul lato Est con vano scala condominiale e con altra u.i.u. di altra proprietà; sul lato Sud si affaccia su Via dei Martiri della Libertà; salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione posto al piano quinto (attico) e composto da: ingresso/corridoio, soggiorno con angolo cottura, nr. 2 camere da letto, un bagno, balcone e ampia terrazza scoperto; oltre ad un vano ad uso cantina posto al piano seminterrato.

Gli immobili sono ubicati in Via dei Martiri della Libertà n. 17, in zona centrale del Comune di Terni (TR).

Il fabbricato, realizzato nell'anno 1960, si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione ed è dotato di finiture vetuste. L'appartamento in oggetto posto al piano 5° (attico) invece, ha subito una recente ristrutturazione interna e si trova in buone condizioni.

Caratteristiche zona: zona centrale.

Area urbanistica: zona residenziale, commerciale e terziaria provvista di tutti i principali servizi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e terziarie.

Importanti centri limitrofi: città di Terni (TR).

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Centri storici dei paesi limitrofi.

Principali collegamenti pubblici (km): autobus (0,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'appartamento, al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto Perito C.T.U. Estimatore unitamente al Custode Giudiziario il giorno 19/11/2024, risultava abitato e utilizzato da un comproprietario - Sig. ...**OMISSIS**... e dalla sua compagna.

#### 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 **BARCLAYS BANK PLC** con sede in Milano (MI) C.F./P.Iva 80123490155 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro ...OMISSIS... nata a il per la quota di 1/2 e **...OMISSIS...** nato a il per la quota di 1/2

Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO della durata di 25 anni - Atto a Rogito Notaio FILIPPETTI CARLO di Terni (TR) Rep. n. 49315 del 09/10/2009

**Iscritta a Terni (TR) in data 23/10/2009 al n. 2530 Reg. Part. e n. 13058 Reg. Gen.**

Importo ipoteca: **€ 210.000,00**

Importo capitale: **€ 140.000,00**

sull'immobile distinto al C.F. al Foglio 117 con la P.Ila 702 sub 22

###### 4.2.2 - Pignoramenti:

**-Pignoramento a favore** di **CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L.** con sede in Milano (MI) C.F./P.Iva 10559130967 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro ...OMISSIS... nata a il per la quota di 1/2 e **...OMISSIS...** nato a il per la quota di 1/2

Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni Rep. n. 859 del 26/04/2024

**Trascritto a Terni in data 14/05/2024 al n. 3963 Reg. Part. e n. 5107 Reg. Gen.**

sull'immobile distinto al C.F. al Foglio 117 con la P.Ila 702 sub 22

##### 4.3 - Giudizio di Conformità Catastale:

###### **-Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

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 risulta essere NON conforme alla Planimetria Catastale depositata all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.**

Più precisamente sono presenti delle piccole irregolarità in quanto non sono stati rappresentati quattro pilastri di cui due presenti all'interno del vano soggiorno e due all'interno del vano camera (la prima stanza dopo l'ingresso); inoltre non sono state rappresentate delle piccole porzioni di muro sia nel vano soggiorno, sia nel vano bagno, sia nel primo vano camera (quello posto dopo l'ingresso).

**-Azioni da intraprendere per ripristino conformità catastale:**

È necessario redigere e presentare un Atto di aggiornamento al Catasto Fabbricati ovvero una variazione catastale mediante procedura telematica DOCFA con allegata la nuova Planimetria riportante l'esatto stato dei luoghi della u.i.u.

**Gli oneri totali e quindi i Costi per la Pratica Catastale** dell'immobile, vengono stimati dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche) e degli oneri e/o diritti catastali da versare, in via presuntiva pari a circa **Euro 700,00=** compresi oneri di legge.

**4.4 Altre informazioni per l'acquirente:**

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Rata Condominiale pari a **€. 303,00** (mensile €. 25,25)
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate dal Condominio per lavori eseguiti opere di manutenzione del vano scala: **€. 378,04** (di pertinenza della u.i.u. oggetto di esecuzione)
- Millesimi di proprietà relativi alla u.i.u. oggetto di esecuzione: **34,186**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia:  
la u.i.u. oggetto di esecuzione alla data del 31/12/2024 risulta essere a credito per **€. 125,88**

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Attuali Titolari/Proprietari:**

- **..OMISSIS...** nata a                    il                    - C.F. ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di **1/2**
- **..OMISSIS...** nato a                    il                    - C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di **1/2**

dal **09/10/2009** ad oggi (**attuali proprietari**)

In forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Carlo FILIPPETTI di Terni Repertorio n. 49314 Raccolta n. 30047 del 09/10/2009, Registrato a Terni il 22/10/2009 al N. 7673 Serie 1T e **Trascritto a Terni il 23/10/2009 al N. 8184 Reg. Part.** e N. 13057 Reg. Gen.

**Precedenti Titolari/Proprietari:**

- **...OMISSIS...** nata a                    il                    - C.F. ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di **4/6**
- **...OMISSIS...** nato a                    il                    - C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di **1/6**
- **...OMISSIS...** nata a                    il                    - C.F. ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di **1/6**

Dal **27/11/1995** al **09/10/2009**

In forza di Successione ereditaria in morte del Sig. [REDACTED] deceduto il [REDACTED] - Denuncia Numero 88 Volume 812 registrata a Terni in data :

- **...OMISSIS...** nata a                    il                    - C.F. ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di **1/1 in comunione dei beni con ...OMISSIS...**

Dal **22/12/1980** al **27/11/1995**

In forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Luigi Mino FILIPPETTI di Terni Repertorio n. 17399 Raccolta n. 10507 del 22/12/1980, Registrato a Terni il 09/01/1981 al N. 171 Vol. 408 Mod. I.

**6. PRATICHE EDILIZIE:**

Sulla scorta delle indagini e degli accertamenti esperiti dallo scrivente Perito presso i Pubblici Uffici; è stato accertato che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato realizzato a seguito del rilascio della **Concessione Edilizia n. 30570 del 10/12/1959** e alla fine dei lavori è stato rilasciato il **Certificato di Abitabilità Prot. 20830 del 20/10/1960**.

Successivamente, sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- **Autorizzazione Edilizia Prot. n. 10848 del 26/03/1990** per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella tinteggiatura delle facciate esterne;
- **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 22914 del 10/04/2000** per il rifacimento della copertura a tetto.

### 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 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni (TR); presa visione dei Titoli Edilizi rilasciati e degli Elaborati progettuali approvati ed allegati agli stessi, pur se nell'elaborato grafico di progetto depositato e approvato per il palazzo risultano delle differenze interne alla sagoma del fabbricato rispetto a quanto effettivamente realizzato (vano scale e disposizione delle varie u.i.u.), **lo scrivente C.T.U. può affermare che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione E' CONFORME** per la seguente motivazione:

- a seguito dell'entrata in vigore della Legge N. 105 del 24/07/2024 di cui al D.L. 29/05/2024 n. 69, (cd. Decreto Salva Casa) oggi si può attestare lo stato legittimo dell'immobile (e del fabbricato) in quanto per lo stesso è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità all'epoca di costruzione dell'edificio di cui fa parte la u.i.u. oggetto di esecuzione (successivamente alla fine dei lavori).

Inoltre, all'interno dell'appartamento sono state eseguite delle modifiche interne realizzate nell'anno 2016, come si può evincere dalla variazione catastale e relativa nuova Planimetria presentate in data 06/10/2016. Le stesse sono state eseguite in ambito di "attività edilizia libera" ai sensi dell'Art. 118 comma 1 Lettera 'e' della Legge Regionale n. 1 del 21/01/2015.

## 7. RIEPILOGO GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 7.1. 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)

Gli immobili risultano essere **conformi**.

### 7.2. Conformità Catastale:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78 articolo 19, comma 14)

Gli immobili risultano essere **NON conformi**.

### 7.3. Conformità Urbanistica:

(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)

Gli immobili risultano essere **conformi**.

### 7.4. Conformità Dati Catastali/Atti di provenienza:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Gli immobili risultano essere **conformi**.

## 8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile uso abitazione **non è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica** che, presumibilmente, viene indicata da parte dello scrivente Perito come facente parte della **Classe G** - mentre il relativo Attestato verrà redatto all'Atto del trasferimento del bene.

Il costo stabilito dal G.E. per la redazione dell'Attestazione è di **€ 300,00** compresi oneri di legge.

**9. DESTINAZIONE URBANISTICA degli Immobili oggetto di Procedura:**

**Piano Regolatore vigente:** in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15.12.2008 (approvazione) l'immobile ricade in zona **Bb(4.5)c nuclei di conservazione e completamento**, normato dall'Art. 137 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) che recita:

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.

2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)

3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:

INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).

Processo di attuazione

4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

B) Intervento edilizio diretto

5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978.

5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.

5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli 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 Attuativo 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 Vollusiano e Via Curio Dentato.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi 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 viario.

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- 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 testimoniale.

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.

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. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo 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 esistente 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 relative fino alla loro scadenza.

6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti 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 predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo 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'impossibilità 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 Parcheggi (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 categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse 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 interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo 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 sagoma e dell'area di sedime dell'edificio – Bb(2)
  - 3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia – Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi art. 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.

**10. DESCRIZIONE ANALITICA:**

Descrizione analitica degli immobili (A):

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione al piano quinto (attico) con cantina al piano seminterrato**

Appartamento di civile abitazione al piano quinto composto da ingresso/corridoio, soggiorno con angolo cottura, nr. 2 camere da letto, un bagno, balcone e ampia terrazza scoperta; oltre ad un vano ad uso cantina posto al piano seminterrato. Sia l'appartamento che la cantina sono raggiungibile solo attraverso il vano scala condominiale in quanto il condominio non è dotato di ascensore.

Il fabbricato del quale fanno parte le u.i.u. oggetto di stima è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in muratura, solai in latero-cemento, copertura con struttura in ferro e tavolato con manto di copertura di tegole, facciate intonacate e tinteggiate.

Internamente l'appartamento si presenta con finiture ordinarie costituite da pavimenti e rivestimenti in grès porcellanato, pareti tinteggiate, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in pvc con doppio vetro e protetti da avvolgibili. La cantina invece si trova allo stato grezzo ed è priva di pavimento.

Destinazione	Parametro	Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq)
Appartamento al P.5°	sup reale lorda	90,00	1,00	90,00
Balcone al P.5°	sup reale lorda	5,00	0,30	1,50

Terrazzo scoperto al P.5°	sup reale lorda	35,00	0,30	10,50
Cantina al P.S1	sup reale lorda	4,20	0,25	1,05
<b>Superficie Totale raggiuntiata</b>				<b>103,05 mq</b>

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche Strutturali:**

**Fondazioni**                    tipologia: **platea**  
materiale: **cemento armato**  
condizioni: **discrete**

**Strutture verticali**            materiale: **cemento armato**  
condizioni: **discrete**

**Travi**                                materiale: **cemento-armato**  
condizioni: **discrete**

**Solai**                                materiale: **latero-cemento**  
condizioni: **discrete**

**Copertura**                        tipologia: **2 falde**  
materiale: **ferro e legno**  
condizioni: **discrete**

**Scale**                                tipologia: **a 2 rampe**  
materiale: **cemento armato**  
condizioni: **discrete**

**Componenti edilizie e costruttive:**

**Infissi esterni**                    tipologia: **doppia anta o anta singola apribili**  
materiale: **pvc con vetrocamera**  
protezione: **serrande avvolgibili**  
materiale protezione: **pvc**  
condizioni: **buone**

**Infissi interni**                    tipologia: **a battente**  
materiale: **legno tamburato**  
condizioni: **buone**

**Manto di copertura**            materiale: **tegole**  
coibentazione: **non verificabile**  
condizioni: **discreto**

**Pareti esterne**                    materiale: **muratura**  
coibentazione: **non verificabile**  
rivestimento: **intonaco**  
condizioni: **discrete**

**Pavim. Interna**                    materiale: **piastrelle grès ceramico**  
condizioni: **buone**

**Portone di ingresso**            tipologia: **blindato ad anta singola**  
materiale: **struttura in metallo e pannelli in legno**  
condizioni: **buone**



**Rivestimenti**

ubicazione: **bagni**  
materiale: **piastrelle grès ceramico**  
condizioni: **buone**

**Impianti:**

**Elettrico**

tipologia: **sottotraccia**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **non presente-da verificare**

**Fognatura**

tipologia: **tubi e pozzetti di raccolta reflui acque nere e bianche**  
rete di smaltimento: **condotta a tenuta verso depuratore di zona**  
recapito: **depuratore di zona**  
ispezionabilità: **impossibile allo stato attuale**  
condizioni: **non verificabili**  
conformità: **da verificare**

**Idrico**

tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **allaccio alla rete pubblica**  
rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**  
condizioni: **discrete**  
conformità: **non presente-da verificare**

**Termico**

tipologia: **Metano**  
alimentazione: **Caldaia a metano**  
rete di distribuzione: **tubi in ferro e rame**  
diffusori: **radiatori in alluminio**  
condizioni: **buone**  
conformità: **non presente-da verificare**

**Gas**

tipologia: **allaccio a rete pubblica**  
alimentazione: **Metano**  
rete di distribuzione: **tubi in ferro e rame**  
conformità: **non presente-da verificare**

**Citofonico**

**presente**

**11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**11.1 - Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari 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 con cantina di pertinenza sito in Via dei Martiri della Libertà n. 17, zona centrale del Comune di Terni.

L'immobile oggetto di esecuzione, nel complesso, si trova in buone condizioni di manutenzione e



conservazione.

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 i prezzi al mq. che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati e terreni 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", posizione, tipologia, accessibilità, finiture e dotazioni, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, del piano e quindi del fatto che il condominio è privo di ascensore, nonché da ultimo, dell'attuale andamento del mercato immobiliare che sta purtroppo attraversando ormai da diversi anni una vera e propria fase "critica", con crollo dei prezzi degli immobili e soprattutto della domanda.

Per quanto concerne la determinazione dei singoli prezzi al mq., lo scrivente tecnico ha inoltre preso come riferimento "ufficiale", anche i dati riportati dal **"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria"**, accertati presso la Borsa Immobiliare - 3° Trimestre 2024 (ultimo disponibile), redatto dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia, i dati e le analisi riportati dal "Borsino Immobiliare", nonché i dati riportati dall'**O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio** - 1° Semestre 2024 (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 l'immobile 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 e assimilabili a quelli da valutare, sono comprese tra € 700,00= 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, delle caratteristiche e dotazioni degli immobili, dello stato di manutenzione e conservazione degli stessi, **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 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 3° Trimestre 2024 (ultimo disponibile), Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari riferiti al 1° semestre 2024 (ultimo disponibile); Recenti Atti di compravendita stipulati nel Comune di Terni su abitazioni della tipologia simile a quelli oggetto di stima. Esperienza personale professionale.

### 11.3 - Valutazione:

*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 di appartamento di civile abitazione posto al piano quinto (attico) con cantina di pertinenza al piano seminterrato	103,05 mq	900,00	€ 92.745,00

**11.4 – Adeguamenti e correzioni della stima:**

- <u>Riduzione del valore del 15%</u> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per rimborso forfetario di spese insolute e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- € 13.911,75
- Spese/Oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità catastali, comprensivi delle spese tecniche, dei diritti da versare nonché di oneri fiscali e previdenziali	- € 700,00
- Spese da sostenere per la redazione del Certificato A.P.E.	- € 300,00

**11.5 - Prezzo base d'asta del Lotto:**

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano (in cifra tonda):

**Euro 78.000,00** (*diconsi Euro Settantottomila/00*)

**11.6 - Considerazioni conclusive:**

Si precisa che il trasferimento degli immobili è soggetto a imposta di registro.

Terni, 21/01/2025

Il Perito Estimatore

**Geom. CHIARA PICIUCCHI**

