



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Tommaso Bellei

CUSTODE:

Avv. Luigi Zingarelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Silvia Passoni

CF:PSSSLV79D51L117N

con studio in TERNI (TR) VIA B. GOZZOLI 2

telefono: 074459946

fax: 074459946

email: passonisilvia@libero.it

PEC: silvia.passoni@geopec.it

tecnico incaricato: Silvia Passoni

Pagina 1 di 23



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TERNI Via A. Finetti 12, frazione Terni, della superficie commerciale di **77,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento a destinazione residenziale posto al piano terra di un fabbricato di più ampie dimensioni, nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Terni, In Via A. Fientti n. 18.

All'appartamento si accede dall'atrio condominiale ed è coposto da un piccolo soggiorno, con angolo cottura e accesso ad un balcone coperto sul lato ovest, un piccolo corridoio che immette in due camere di cui una con piccolo terrazzino lato est ed un bagno.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione.

Il fabbricato è stato costruito nel 2010 ed esternamente si trova in mediocre stato manutentivo.

La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è prettamente residenziale e si trova nelle immediate vicinanze del cetro cittadino e risulta servita sia dalle infrastrutture principalo che secondarie.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra , scala A, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 1818 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via A. Finetti n. 18, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 10/06/2019

Coerenze: Nord ; Sud e su tutti gli altri lati aree condominiali

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

B **cantina** a TERNI Via A. Finetti 12, frazione Terni, della superficie commerciale di **3,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di esecuzione è un piccolo locale ad uso cantina posto al piano seminterrato di un Fabbricato di più ampie dimensioni, nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Terni, In Via A. Fientti n. 18.

Alla cantina si accede dalla scala o dall'ascensore condominiale ed è costituita da un unico locale di piccole dimensioni.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione.

Il fabbricato è stato costruito nel 2010 ed esternamente si trova in mediocre stato manutentivo.

La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è prettamente residenziale e si trova nelle immediate vicinanze el cetro cittadino, risulta servita sia dalle infrastrutture principalo che secondarie.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, scala A, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 1818 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: Via A. Finetti n. 18, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 10/06/2019
- Coerenze: Nord e Sud area condominiale, Est Ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

C posto auto a TERNI Via A. Finetti 12, frazione Terni, della superficie commerciale di **2,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di esecuzione è un posto auto scoperto (non delimitato sul posto) al piano terra nell'area di corte di un Fabbricato di più ampie dimensioni (Foglio 87 p.lla 1817) , nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Terni, In Via A. Fientti n. 18.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione.

La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è prettamente residenziale e si trova nelle immediate vicinanze del centro cittadino, risulta servita sia dalle infrastrutture principali che secondarie.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 1817 sub. 61 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: Via A. Finetti n. 18, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 10/06/2019
- Coerenze: Nord e Sud area Soc. coop. , Est e Ovest proprietà condominiale.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,42 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.207,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 31.471,06
Data di conclusione della relazione:	14/11/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'appartamento, al momento del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. unitamente al

Custode Giudiziario il giorno 24/06/2025 era occupato da una persona estranea all'esecuzione e ivi domiciliata occasionalmente, al secondo accesso del 10/09/2025 l'unità immobiliare era vuota, al terzo accesso 23/09/2025 l'immobile era occupato da una persona estranea all'esecuzione, al quarto accesso in data 30/09/2025 era presente la debitrice.

Dalle verifiche presso l'anagrafe di Terni nell'unità immobiliare risultano residenti la Sig.ra e la figlia minore

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:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 18/12/2022 a firma di Notaio Vincenzo Clerico' ai nn. 3093 di repertorio, trascritta il 28/12/2002 a Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 8993 Reg. Gen. 13411, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione servitù.

Servitù di passaggio pedonale carrabile Rete fognaria e di condutture. Si precisa che le rate di terreno interessate da detta servitù sono quelle destinate a strada di lottizzazione nel progetto presentato al Comune di Terni

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/03/2008 a firma di Notaio Paolo Provitera ai nn. 40909/15843 di repertorio, iscritta il 02/04/2008 a Conservatoria dei registri di Terni ai nn. Reg. Part. 753 reg. Gen. 4085, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo .

Importo ipoteca: € 8.000.000,00.

Importo capitale: € 4.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

A margine della suddetta ipoteca risultano molte annotazioni e le seguenti fanno riferimento ai beni oggetto di esecuzione: - n. 499 del 02/03/2011 Annotazione di frazionamento in Quota atto Notarile Notaio Paolo Provitera del 21/03/2008 rep. 40909 - Quota 31 Capitale € 110.000,000 ipoteca €220.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/10/2017 a firma di Giudice di pace ai nn. 722 di repertorio, iscritta il 30/01/2024 a Conservatoria dei registri di Terni ai nn. Reg. part. 128 Reg. Gen. 1045, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 6.026,00.

Importo capitale: € 3.013,39

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/12/2020 a firma di Giudice di pace ai nn. 683 di repertorio, iscritta il 30/01/2024 a Conservatoria dei registri di Terni ai nn. Reg. part. 127 Reg. Gen. 1044, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €7.376,00.

Importo capitale: € 3.68806

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/01/2025 a firma di UNEP DI TERNI ai nn. 3091 di repertorio, trascritta il 03/02/2025 a Conservatoria dei registri di Terni ai nn. Reg. part. 928 Reg. Gen. 1170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili.

Nella trascrizione del pignoramento è stato erroneamente indicata la p.la 1818 sub. 61 invece della p.la 1817 sub. 61

pignoramento, stipulata il 13/01/2025 a firma di UNEP DI TERNI ai nn. 3091 di repertorio, trascritta il 06/03/2025 a Conservatoria dei registri di Terni ai nn. Reg. part. 1851 Reg. Gen. 2398, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione edilizia , stipulata il 04/10/2006 a firma di Segretario Generale del Comune di Terni ai nn. 36274 di repertorio, trascritta il 30/10/2006 a Conservatoria dei Registri immobiliari di TERNI ai nn. Reg. pert. 8956 Reg. Gen. 14167. 14167, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 45,50

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: €. 9.205,32

Millesimi condominiali: Generali 124.96 -

Ulteriori avvertenze: scale 125.03 -

N.B. Sono in programma lavori di manutenzione straordinaria da eseguire obbligatoriamente per la regolarizzazione delle opere di urbanizzazione mai collaudate dall'Ufficio tecnico del Comune di Terni in quanto mai eseguite e assenti. ascensore 128.78

Ancora non è stata effettuata assemblea condominiale ne ne approvato alcun preventivo relativa a quanto innanzi detto ma sarà oggetto dell'ordine del giorno della prossima convocazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 28/05/2014),

con atto stipulato il 28/05/2014 a firma di Notaio Massimo Donati ai nn. 266 di repertorio, trascritto il 12/06/2014 a Conservatoria dei registri di Terni ai nn. Reg. Part. 3984 Reg. Gen. 5097

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2002 fino al 28/05/2014), con atto stipulato il 28/12/2002 a firma di Notaio Vincenzo Clerico' ai nn. 8992 di repertorio, trascritto il 18/12/2022 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 8992 Reg. Gen. 13410

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **202**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione, rilasciata il 29/05/2007, agibilità **non ancora rilasciata**.

LA Società venditrice nell'atto di compravendita del 18.12.2002 n. 3093 si impegna al rilascio dell'Agibilità, ma il rilascio non è stato mai effettuato.

Permesso di costruire N. **431**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante , rilasciata il 31/10/2008, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307,, Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.64

Zone C - insediamenti residenziali di espansione (C e C(A))

1. Le zone C per insediamenti residenziali di espansione comprendono le parti di territorio non edificato o con quote trascurabili di edificazione destinato alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali; in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono nelle tavole A ai numeri che affiancano la sigla C:

IF 1.0 mc/mq C1

IF 1.4 mc/mq C2

IF 1.8 mc/mq C3

IF 2.2 mc/mq C4

IF 3.0 mc/mq C5

IF 5.0 mc/mq C6

IF 5.8 mc/mq C7

2. Tali zone, insieme ad altre destinate a viabilità e/o servizi, sono incluse in comparti che costituiscono unità di intervento.

3. L'attuazione avviene tramite intervento urbanistico preventivo, piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto; il PA, valutata la complessità dell'attuazione dell'intervento, potrà prevederne la suddivisione in UMI. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente. Per i comparti inclusi nella perequazione urbanistica si applicano le disposizioni contenute nell'art.24.

4. L'indice IF si applica all'area con destinazione residenziale (C).

5. All'interno di ogni comparto dovranno essere reperiti i parcheggi per il rispetto degli standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali per quanto attiene i parcheggi (3,5 mq/150 mc); da tale prescrizione sono esclusi i comparti già individuati nei precedenti strumenti urbanistici e individuati nel c.8 con le lettere da (A) a (D), (F) e (G).

6. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

7. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.11.

8. L'attuazione delle zone C e delle adiacenti zone D2F e per insediamenti estensivi CB individuate a Gabelletta a valle del nuovo tracciato del sistema ettometrico fino ai confini con il Comune di Sangemini, è sottoposta a preventiva approvazione di un programma urbanistico ai sensi dell'art.28 della LR n.11/2005.

9. Sono individuati alcuni comparti di espansione per i quali si riportano di seguito le cubature complessive ammesse:

C(A) mc 8.947 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti.

C(B) Il comparto di compensazione a distanza individuato nella tavola B con la sigla CS3 comprende:

1) la zona C(B) nella quale sono previsti mc 33.850 di residenziale; per tale zona valgono le prescrizioni relative all'IF 1.8 mc/mq di cui al successivo art.55;

2) una superficie di mq 3.723 di attrezzature scolastiche (G1 v. art.123);

3) aree a verde pubblico attrezzate adiacenti alla zona C(B) e lungo il crinale verso Tuillo e per viabilità, da cedere tutte gratuitamente all'AC, previa realizzazione;

4) All'interno del comparto devono essere reperiti i parcheggi per il rispetto degli standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali per quanto attiene i parcheggi (3,5 mq/150 mc).

C(R) Il comparto comprende:

1) la zona C(R) nella quale sono previsti mc 4.834 di residenziale da realizzarsi entro il sedime massimo dell'edificazione individuato in planimetria, lasciando la restante area per la realizzazione di una piazza di quartiere; per tale zona valgono le prescrizioni relative all'IF 1.8 mc/mq di cui all'art.55;

2) mq 15.266 di attrezzature di interesse comune, con UF 0.3 mq/mq, con quota residenziale (30%) pari a mc 4.121; per tutti gli altri parametri e per le modalità di attuazione si rinvia ai commi 2 e 3 dell'art.124;

3) aree per parcheggi pubblici e viabilità da cedere gratuitamente all'AC, previa realizzazione.

C(C) mc 13.315 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti.

C(D) mc 31.408 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti.

C(E) Come previsto nella DGC n.474 del 13.11.01, in tale comparto, con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva, è ammessa la realizzazione mc 7.432 comprensivi degli edifici esistenti (IF 0.5 mc/mq calcolato sulle p.lle 9, 308, 378, 379, 380 del f.111 per complessivi mq 14.865); la realizzazione del comparto è condizionata al trasferimento dell'attività di autotrasporti. La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita all'AC delle aree destinate ad uso pubblico e la sistemazione delle aree di proprietà comunale comprese nel comparto.

C(F) mc 18.069 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti.

C(G) mc 7.722 per tutti gli altri parametri si rinvia alle previsioni di piano previgenti.

10. Per il comprensorio di Villa Palma a Colle dell'Oro C(H) vengono individuate modalità di intervento specifiche attraverso la delimitazione di un comparto con le seguenti prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

L'intervento è finalizzato al recupero ed all'acquisizione pubblica dell'edificio storico di Villa Palma con il parco annesso e di un'ampia superficie di terreno da destinare a verde pubblico attrezzato adiacente a via Bramante. La restante parte del comparto è suddivisa tra una zona destinata a nuova edificazione C(H) e una zona destinata ad attrezzature sportive private.



2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

L'intervento si attua tramite PA di iniziativa pubblica, mista o privata esteso all'intero comparto che deve definire le modalità di cessione gratuita della Villa storica con il suo parco nelle attuali condizioni e dell'area a verde pubblico attrezzata sistemata.

2.1. Nel Piano Attuativo possono essere delimitati i seguenti subcomparti che definiscono aree con destinazioni e caratteristiche di intervento omogenee:

- 1) Villa Palma e parco storico;
- 2) Comprensorio residenziale;
- 3) Comprensorio dei Servizi di supporto alla ricerca Centro Socio Sanitario;
- 4) Comprensorio Centro sportivo.

2.2. L'attuazione degli interventi relativi ai comprensori 2 e 4 è subordinata alla contemporanea realizzazione degli interventi previsti per il comprensorio 1 ed all'impegno ad avviare la realizzazione del comprensorio 3 prima del completamento del comprensorio 2; tale impegno deve essere garantito con forme e modalità da stabilire in sede di convenzione.

2.3. Gli interventi ammessi per i comprensori 2 e 4 possono essere realizzati in tutto o in parte, purché siano garantite in convenzione le modalità e i tempi per la sistemazione e cessione di tutte le aree pubbliche individuate dal piano.

2.4. La convenzione individuerà inoltre le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione complessivamente previste all'interno di tutto il piano attuativo.

2.5. Il Piano Attuativo fissa le distanze dai confini, tra fabbricati e dalle strade; non è previsto il rispetto dell'inclinata.

3) DESTINAZIONI D'USO, INTERVENTO EDILIZIO E QUANTITÀ REALIZZABILI

3.1. Gli interventi sui fabbricati esistenti di seguito elencati, da attuarsi con intervento edilizio diretto, sono sottoposti alle seguenti prescrizioni:

A - fabbricato rurale esistente (f.85 p.la 96)

L'intervento di recupero deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale.

A.1. Interventi consentiti:

- Demolizione con ricostruzione, ristrutturazione urbanistica
- Incremento di 500 mc

A.2. Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenziale

B - fabbricato storico vincolato (Villa Palma e pertinenze)

B.1. Interventi consentiti

- Conservazione: Restauro e risanamento conservativo.

B.2.. Destinazioni d'uso ammesse

- Direzionale: 15.16.17 (Rif. Tabella 1 allegata alle presenti norme)
- Servizi pubblici ed attività di int. generale: 34.35.36.37
- Servizi di quartiere : 48.50.55.56

L'intervento di recupero di Villa Palma è sottoposto alla approvazione degli enti preposti alla tutela del bene.

B.3 Parcheggi-Spazi pubblici

- Parcheggi pubblici 0.6mq/mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto B.2 da individuare nelle aree definite dal PA.
- Spazi a verde 0.4mq/mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto B.2 da individuare nelle



aree definite dal PA.

3.2. Le Zone residenziali di nuova edificazione (CH) incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

· Quantità realizzabili:

Volumetria massima realizzabile: mc 40.000

· Altezze distanze allineamenti:

E ammessa la realizzazione di tre piani fuori terra più uno seminterrato (ml 1,20) per un'altezza massima fuori terra complessiva di ml 10,20, calcolata rispetto alla quota del terreno sistemato. L'altezza massima per le coperture a falde è pari a ml 10,50 ed è calcolata al colmo del tetto.

Distanze minime fra fabbricati: secondo le norme vigenti. Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

· Destinazioni d'uso ammesse:

-Residenza.

-Commercio, Direzionale, Artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva.

· Parcheggi

Parcheggi pubblici: 3,5 mq/ab relativi alla massima volumetria realizzabile.

Parcheggi privati: mq 1/10 mc da individuare fuori terra nelle aree destinate a viabilità e parcheggi o interrati e seminterrati all'interno del limite di massimo ingombro delle aree destinate all'edificazione.

Nel caso di realizzazione delle destinazioni di cui al secondo capoverso del punto 3, devono essere rispettate le dotazioni previste dalle norme relative alle medesime.

· Indici di salvaguardia dell'uso del suolo

IP = 40%

A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq

6. Prescrizioni particolari

L'intervento può usufruire degli incentivi previsti dal RE in relazione agli obiettivi di qualità ambientale in esso contenuti.

3.3. Le Zone a verde sportivo privato FD4 incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

· Quantità realizzabili:

Le aree con destinazione FD4 maturano una potenzialità edificatoria secondo gli indici UF 0.3 mq/mq per le strutture coperte (compresi i parcheggi richiesti) e secondo l'indice UF 0.6mq/mq per gli impianti scoperti (compresi i parcheggi richiesti); complessivamente le strutture, sia coperte che scoperte, non devono superare l'indice UF 0.6mq/mq. Gli impianti scoperti realizzati sulle coperture degli impianti coperti concorrono al raggiungimento dell'indice complessivo 0.6 mq/mq

2. Destinazioni d'uso ammesse:

Strutture e servizi per lo sport e per il tempo libero: è ammessa la realizzazione di attrezzature ed impianti per lo sport al chiuso ed all'aria aperta (palazzetti, piscine, palestre, campi da gioco e simili, servizi per il benessere fisico, foresterie) anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione.

3. Altezze distanze allineamenti:

All'interno delle aree destinate all'edificazione interrate e fuori terra, sono individuate le zone in cui gli edifici fuori terra non possono superare le altezze massime di ml 6,50; per motivate esigenze relative esclusivamente alle tipologie degli impianti sportivi sono ammesse altezze massime di ml 9,00 / ml 12,00 calcolate rispetto alla quota del terreno sistemato.

L'altezza massima per le coperture a falde è calcolata al colmo del tetto.

La distanza dai confini per le attrezzature coperte deve essere pari all'altezza con un minimo di ml





5,00.

La distanza dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale ml 5,00.

Distanze minime fra fabbricati: ml 10,00 se con pareti finestrate. Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

4. Parcheggio

Ai fini della quantificazione dei parcheggi, per gli impianti coperti, con l'esclusione di quelli che prevedano la presenza di spettatori, la volumetria è determinata dal prodotto della superficie coperta complessiva per l'altezza virtuale pari a ml 4,00. Nella superficie coperta complessiva rientrano anche le superfici realizzate mediante soppalcatura.

Per gli impianti coperti:

Parcheggi privati 1mq/10 mc da reperire fuori terra nelle aree destinate a viabilità e parcheggi o interrati e seminterrati all'interno del limite di massimo ingombro delle aree destinate all'edificazione.

Parcheggi pubblici: 1mq/10mc da reperire nelle aree a tale scopo destinate

Per gli impianti scoperti :

Parcheggi pubblici 1mq/5mq da realizzare nelle aree a tale scopo destinate.

Eventuali ulteriori spazi per parcheggi pubblici e privati possono essere realizzati interrati all'interno del limite di massima edificazione, anche su più livelli.

5. Indici di salvaguardia dell'uso del suolo

IP 20%

A= 20 alberi/ha

Ar= 40 arbusti/ha

3.4. Le zone a verde pubblico attrezzato a parco (GV) incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

1. Giardino Storico Parco di Villa Palma

In questa area non è consentita la nuova edificazione. Sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico degli elementi componenti il paesaggio, relativi sia agli aspetti vegetazionali che alla modellazione del terreno (muretti, scale, recinzioni, gradinate, scarpate ecc.). E consentita la realizzazione di strutture per impianti tecnologici, purché interrate o comunque completamente schermate con essenze omogenee a quelle storicamente esistenti. E consentita la ricostruzione di manufatti purché documentati storicamente e/o autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene.

Nel PA saranno precisate le modalità della fruizione pubblica del parco.

2. Aree per giardini pubblici (via Bramante e aree adiacenti)

2. E prevista la realizzazione di verde pubblico attrezzato nel rispetto delle caratteristiche ambientali presenti; il PA definisce il progetto del verde e dei servizi ad esso necessari.

3.5. La zona G2 per Servizi di supporto alla ricerca Centro Socio Sanitario, da individuarsi nel PA nell'ambito delle aree destinate a GV, f.69 p.la 187 o f.85 p.lle 800 e 183 p., è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

1. Quantità realizzabili:

volumetria massima realizzabile: mc 10.000.

2. Destinazioni d'uso ammesse:

Strutture per attività ad alto contenuto di cultura, innovazione, qualità sociale e/o socio sanitarie.

- Direzionale: 17 (Rif. Tabella 1 allegata alle presenti norme)

- Servizi pubblici ed attività di interesse generale: 33. 34. 36.

3. Altezze distanze allineamenti:

La quota di copertura degli edifici non può superare la quota di campagna del corpo di fabbrica

principale di cui è composto il complesso della Villa storica. I nuovi fabbricati non devono interferire con la visuale della villa dalla città.

La distanza dalla sede stradale è di ml 10 per i fabbricati fuori terra e ml 3 per i fabbricati interrati.

4. Parcheggi Spazi pubblici

Parcheggi pubblici 0.6 mq/1mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto 4 da reperire anche nelle aree con destinazione GV adiacenti alla zona.

Parcheggi privati mq 1/10 mc da individuare fuori terra o interrati e seminterrati.

Spazi a verde 0.4 mq/mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto 4 da individuare nelle aree definite dal PA.

3.6. Aree destinate alla viabilità e parcheggi

1. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, degli svincoli e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera; tutti gli interventi relativi alla viabilità dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti.

2. Eventuali modifiche del tracciato e degli innesti della viabilità di progetto alla viabilità esistente e/o prevista non costituiscono variante al Piano qualora motivate da esigenze tecniche o migliorative del progetto e comunque in accordo con gli obiettivi di piano.

3.7. Zone per verde privato BV

1. Nelle zone a verde privato non è consentita l'edificazione e devono essere conservate le caratteristiche naturali esistenti. È consentita la realizzazione di percorsi pedonali e parcheggi privati.

3.8. Le zone di salvaguardia e recupero ambientale R(A) sono comprensori, compresi nello spazio rurale, prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; in esse sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori. Sono soggette alla conservazione dell'assetto naturale ed ambientale esistente; non è ammessa nuova edificazione. Per gli interventi ammessi sugli edifici esistenti si rinvia alle prescrizioni di cui al punto 3.1.

11. Per la zona di Marmore le aree destinate a nuova edificazione, per le cui definizioni planovolumetriche si rinvia alle tavole del PP, sono soggette alle seguenti prescrizioni:

11.1. Le aree C di nuova edificazione sono destinate a nuovi complessi insediativi con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, comprese le zone PEEP per edilizia economica e popolare.

11.2. In queste aree il Piano, si attua con intervento indiretto, attraverso uno strumento attuativo esteso all'intero comparto edificatorio.

11.3. Per il comparto C(I) si prevede la realizzazione di una piazza con edificazione di fabbricati in linea con destinazione residenziale, commerciale ed uffici. L'indice IF è pari a 1.5 mc/mq. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza massima di ml 10,50 misurata dal piano di campagna alla linea di gronda. È ammessa la realizzazione di un edificio a torre di 4 piani fino ad un'altezza massima consentita di ml 13,50.

11.4. Per i comparti C(L) e C(M) si prevede la realizzazione di edifici isolati mono e/o plurifamiliari destinati esclusivamente a residenza. L'indice IF è pari a 1.5 mc/mq. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza massima consentita di ml 7,50 misurata da piano di campagna fino alla linea di gronda. Il lotto minimo è pari a mq 500.

Il Comparto C(M), comprende un'area di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva di tipo extralberghiero e per ristoro in cui il piano si attua con Piano attuativo. L'indice IF è pari a 0.9 mc/mq; la superficie copribile (area di sedime) non deve superare 1/5 del lotto; l'altezza massima degli edifici non deve superare 6,50 metri con due piani fuori terra. È ammessa la realizzazione di un piano seminterrato da destinare esclusivamente a servizi (autorimesse, lavanderia, locale caldaia ecc).

11.5. Il comparto C(N) è un comparto edificatorio per edilizia economica e popolare (PEEP) in cui il piano si attua con le procedure previste dalla legge n.167/1962. L'indice IF è pari a 1.8 mc/mq. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza

massima di ml 7,50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. Sono ammesse attrezzature commerciali collocate esclusivamente ai piani terra degli edifici, in quantità non superiore al 25% della volumetria consentita.

11.6. Il comparto C(O) è un comparto edificatorio in cui il piano si attua con le procedure previste dall'art.18 della LR n.31/1997. L'indice IF è pari a 1.5 mc/mq. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto fino ad un'altezza massima di ml 7,50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. Sono ammesse attrezzature commerciali collocate esclusivamente ai piani terra degli edifici, in quantità non superiore al 25% della volumetria consentita.

12. Per la zona di Piediluco le aree destinate a nuova edificazione sono soggette alle seguenti prescrizioni:

12.1. E' fatto obbligo conservare e restaurare eventuali edifici rurali presenti, con tecnologie e materiali tradizionali, destinandoli a servizi collettivi.

12.2. Il PA deve contenere le prescrizioni per le sistemazioni esterne con indicazione dei materiali e delle piantumazioni e quinte arboree da mettere a dimora, che dovranno essere inserite in convenzione.

12.3. Altezza massima degli edifici alla linea di gronda non deve superare ml 7,00 con due soli piani fuori terra e tetti a falde. E' ammesso un solo piano interrato destinato esclusivamente a servizi della residenza. E' consentita la realizzazione di edifici a schiera.

12.4. Nel comparto C(P) previsto a monte della strada comunale di S.Martino, vista la particolare collocazione paesaggistica nell'ambito della collina, la lottizzazione, oltre a quanto sopra specificato, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- volumetria massima ammessa: 15.000 mc;
- è consentito variare la disposizione delle aree a verde pubblico nel rispetto delle quantità rappresentate in planimetria; tali aree devono essere sistemate e deve esserne convenzionato l'uso;
- le sagome degli edifici dovranno essere poste parallelamente alle curve di livello seguendo la morfologia naturale del terreno e deve essere assunto come riferimento per il loro allineamento verso monte, il casolare esistente;
- deve essere predisposto uno studio vegetazionale che preveda la salvaguardia degli alberi di alto fusto tutelati dalle leggi vigenti e l'inserimento di nuove essenze, scelte tra quelle tipiche ed autoctone, per una corretta ambientazione degli edifici, delle aree a parcheggio e dei servizi; i movimenti di terra dovranno essere ridotti al minimo necessario per realizzare i piani interrati e la viabilità di accesso.

12.5. Nel comparto C(Q) oltre a quanto specificato nei punti da 1 a 3, è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- Volumetria massima ammessa: 18.000 mc;
- predisporre uno studio vegetazionale che preveda la salvaguardia degli alberi di alto fusto tutelati dalle leggi vigenti e l'inserimento di nuove essenze, scelte tra quelle tipiche ed autoctone, per una corretta ambientazione degli edifici, delle aree a parcheggio e dei servizi;
- sistemare lo spazio destinato ad impianti sportivi privati.

13. In zona Cospea, nel comparto che comprende le aree individuate C(S1), C(S2) e G2B, sono ammessi i seguenti interventi di nuova edificazione residenziale e per servizi:

C(S1) mc 18.480;

C(S2) mc 6.200;

G2B rif.art.125.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In riferimento al titolo edilizio prot. 202 del 2007 si riscontra: - una diversa distribuzione degli spazi interni; - una diversa dislocazione della porta d'ingresso; - una grandezza dell'appartamento maggiore rispetto all'unità immobiliare eseguita in quanto era prevista una scala interna di collegamento con il piano interrato (tale scala non è stata realizzata e l'unità immobiliare è stata sempre costituita solo dal piano terra); (normativa di riferimento: L.380/01 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Scia in sanatoria e successiva presentazione della Richiesta di Abitabilità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale SCIA: €2.000,00
- Diritti e sanzioni SCIA: €4.000,00
- Richiesta agibilità: €1.000,00
- Oneri Agibilità: €100,00
- Rispondenze degli impianti tecnologici: €1.500,00
- Deposito presso La Regione Umbria : €1.500,00
- Oneri deposito Regione Umbria: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A e B.

In data 31/10/2008 al. prot. 431 è stata presentata una variante al progetto originale, che prevedeva una diversa tipologia delle unità immobiliari (unità immobiliari di metratura più contenuta) e quindi una diversa dislocazione degli accessi comuni (scala ascensore androne) per raggiungere le unità immobiliari. Le opere eseguite sulle parti comuni (scala ascensore e androne) sono state realizzate non conformi al titolo edilizio rilasciato., mentre quelle nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione non sono state eseguite.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - le opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo e soggette a verifica da parte degli Uffici tecnici Comunali non hanno avuto il collaudo: Dovrà essere rivista da parte dei proprietari del comparto la sistemazione del manto stradale, la segnaletica stradale, l'illuminazione pubblica.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per di regolarizzazione delle opere di urbanizzazione: €4.000,00

Per la regolarizzazione è necessaria la partecipazione di tutti i proprietari del comparto, di conseguenza le tempistiche e la fattibilità della regolarizzazione sono vincolate indissolubilmente



all'accordo di tutti i proprietari. L'importo riportato è solo indicativo e riferito alla sola unità immobiliare esecutata, tenuto conto della quota millesimale di proprietà, ma attualmente non esiste un computo definitivo delle opere da eseguire.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN TERNI VIA A. FINETTI 12, FRAZIONE TERNI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a TERNI Via A. Finetti 12, frazione Terni, della superficie commerciale di **77,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento a destinazione residenziale posto al piano terra di un fabbricato di più ampie dimensioni, nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Terni, In Via A. Fientti n. 18.

All'appartamento si accede dall'atrio condominiale ed è coposto da un piccolo soggiorno, con angolo cottura e accesso ad un balcone coperto sul lato ovest, un piccolo corridoio che immette in due camere di cui una con piccolo terrazzino lato est ed un bagno.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione.

Il fabbricato è stato costruito nel 2010 ed esternamente si trova in mediocre stato manutentivo.

La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è prettamente residenziale e si trova nelle immediate vicinanze del cetro cittadino e risulta servita sia dalle infrastrutture principale che secondarie.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra , scala A, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 1818 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via A. Finetti n. 18, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 10/06/2019

Coerenze: Nord Borse, Sud Mitache e su tutti gli altri lati aree condominiali

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Narni Km. 13, Perugia Km 87, Roma Km 110). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Narni sotterranea, Duomo Terni, Carsulae, Lago di Piediluco, Cascata delle Marmore.



SERVIZI

campo da calcio

al di sopra della media



tecnico incaricato: Silvia Passoni

Pagina 14 di 23





farmacie
cinema
ospedale
scuola elementare

COLLEGAMENTI

ferrovia distante Km 2
autobus distante Km 0.8
superstrada distante Km 2

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento a destinazione residenziale posto al piano terra di un fabbricato di più ampie dimensioni, nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Terni, in Via A. Fientti n. 18.

All'appartamento si accede dall'atrio condominiale ed è coposto da un piccolo soggiorno, con angolo cottura e accesso ad un balcone coperto sul lato est, un piccolo corridoio che immette in due camere di cui una con piccolo terrazzino lato ovest ed un bagno.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione.

Il fabbricato è stato costruito nel 2010 ed esternamente si trova in mediocre stato manutentivo.

La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è prettamente residenziale e si trova nelle immediate risulta servita sia dalle infrastrutture principali che secondarie.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in Tegole
cancello: doppio battente realizzato in alluminio e vetro
infissi esterni: legno
pavimentazione interna: realizzata in mattonelle gres porcellanato
portone di ingresso: Blindato
rivestimento esterno: realizzato in Tinteggiatura

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

citofonico: conformità: da verificare
termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio
idrico: con alimentazione in allaccio pubblica
fognatura conformità: da verificare

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



elettrico: sottotraccia conformità: da verificare
gas: con alimentazione a Metano conformità: da verificare



CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	73,95	x	100 %	=	73,95
Balcone	9,80	x	30 %	=	2,94
Terrazzo	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	87,75				77,89

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Comune di Terni, agenzie: Terni e osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino Immobiliare - Listino Camera di Commercio



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,89 x 750,00 = 58.417,50



RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Silvia Passoni

Pagina 16 di 23





Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 58.417,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 58.417,50



BENI IN TERNI VIA A. FINETTI 12, FRAZIONE TERNI

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B



cantina a TERNI Via A. Finetti 12, frazione Terni, della superficie commerciale di **3,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di esecuzione è un piccolo locale ad uso cantina posto al piano seminterrato di un Fabbricato di più ampie dimensioni, nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Terni, In Via A. Finetti n. 18.

Alla cantina si accede dalla scala o dall'ascensore condominiale ed è costituita da un unico locale di piccole dimensioni.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione.

Il fabbricato è stato costruito nel 2010 ed esternamente si trova in mediocre stato manutentivo.

La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è prettamente residenziale e si trova nelle immediate vicinanze del centro cittadino, risulta servita sia dalle infrastrutture principali che secondarie.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, scala A, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 1818 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: Via A. Finetti n. 18, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 10/06/2019

Coerenze: Nord e Sud area condominiale, Est, , Ovest

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Narni Km. 13, Perugia Km 87, Roma Km 110). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Narni sotterranea, Duomo Terni, Carsulae, Lago di Piediluco, Cascata delle Marmore.

SERVIZI
campo da calcio
farmacie
cinema
ospedale



tecnico incaricato: Silvia Passoni

Pagina 17 di 23



ASTE GIUDIZIARIE®
scuola elementare

COLLEGAMENTI

ferrovia distante Km 2
autobus distante Km 0.8
superstrada distante Km 2

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

ASTE GIUDIZIARIE®
nella media

al di sopra della media
nella media
nella media

mediocre
scarso
al di sotto della media
al di sopra della media
molto scarso
nella media
scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di esecuzione è un piccolo locale ad uso cantina posto al piano seminterrato di un Fabbricato di più ampie dimensioni, nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Terni, In Via A. Fientti n. 18.

Alla cantina si accede dalla scala o dall'ascensore condominiale ed è costituita da un inico locale di piccole dimensioni.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione.

Il fabbricato è stato costruito nel 2010 ed esternamente si trova in mediocre stato manutentivo.

La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è prettamente residenziale e si trova nelle immediate vicinanze el cetro cittadino, risulta servita sia dalle infrastrutture principalo che secondarie.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in Tegole
cancello: doppio battente realizzato in alluminio e vetro
infissi esterni: legno
pavimentazione interna: realizzata in mattonelle gres porcellanato
portone di ingresso: Blindato
rivestimento esterno: realizzato in Tinteggiatura

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	12,50	x	25 %	=	3,13
Totale:	12,50				3,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Comune di Terni, agenzie: Terni e osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino Immobiliare - Listino Camera di Commercio

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3,12 x 750,00 = **2.340,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **2.340,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **2.340,00**

BENI IN TERNI VIA A. FINETTI 12, FRAZIONE TERNI

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a TERNI Via A. Finetti 12, frazione Terni, della superficie commerciale di **2,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di esecuzione è un posto auto scoperto (non delimitato sul posto) al piano terra

tecnico incaricato: Silvia Passoni

Pagina 19 di 23



nell'area di corte di un Fabbricato di più ampie dimensioni (Foglio 87 p.III 1817) , nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Terni, In Via A. Fientti n. 18.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione.

La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è prettamente residenziale e si trova nelle immediate vicinanze del centro cittadino, risulta servita sia dalle infrastrutture principali che secondarie.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 1817 sub. 61 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: Via A. Finetti n. 18, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 10/06/2019
- Coerenze: Nord e Sud area Soc. coop. Est e Ovest proprietà condominiale.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Narni Km. 13, Perugia Km 87, Roma Km 110). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Narni sotterranea, Duomo Terni, Carsulae, Lago di Piediluco, Cascata delle Marmore.

SERVIZI

campo da calcio
farmacie
cinema
ospedale
scuola elementare



COLLEGAMENTI

ferrovia distante Km 2
autobus distante Km 0.8
superstrada distante Km 2



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di esecuzione è un posto auto scoperto (non delimitato sul posto) al piano terra nell'area di corte di un Fabbricato di più ampie dimensioni (Foglio 87 p.III 1817) , nelle immediate vicinanze del centro cittadino di Terni, In Via A. Fientti n. 18.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione.



La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è prettamente residenziale e si trova nelle immediate vicinanze del centro cittadino, risulta servita sia dalle infrastrutture principali che secondarie. All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna; realizzata in asfalto

al di sopra della media



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
cantina	12,00	x	20 %	2,40
Totale:	12,00			2,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Comune di Terni, agenzie: Terni e osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino Immobiliare - Listino Camera di Commercio

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,40 x 750,00 = **1.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio, OMI, Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	77,89	0,00	58.417,50	58.417,50
B	cantina	3,12	0,00	2.340,00	2.340,00
C	posto auto	2,40	0,00	1.800,00	1.800,00
				62.557,50 €	62.557,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 14.350,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 48.207,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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:

€. 7.231,13

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 300,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 9.205,32

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 31.471,06

data 14/11/2025

tecnico incaricato: Silvia Passoni

Pagina 22 di 23



il tecnico incaricato
Silvia Passoni

