



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 87/2020

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2022 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. FRANCESCO ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Roberta Tarani

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - APPARTAMENTO

P.2° e accessorio

Esperto alla stima: Geom. Daniele Proietti

Codice fiscale: PRTDNL84A01L117R

Studio in: Via Montefiorino 32 - 05100 Terni

Email: geometra1204@gmail.com

Pec: daniele.proietti@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5 Comproprietari

Beni: VIA SESTO POMPEO N. 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO P.2°

Corpo: A

Comproprietari: NON PRESENTI



6. Misure Penali

Beni: VIA SESTO POMPEO N. 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO P.2°

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA SESTO POMPEO N. 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO P.2°

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA SESTO POMPEO N. 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO P.2° ed accessorio

Valore complessivo intero: 110.555,00 euro

Prezzo da libero: € 110.555,00

Prezzo da occupato: € 110.555,00



Beni in Terni (TR)
Località/Frazione
VIA SESTO POMPEO N. 1



Lotto: 001 - APPARTAMENTO P.2°

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Terni (TR) CAP: 05100, VIA SESTO POMPEO N. 1

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: NON PRESENTI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a TERNI il 06/07/1940 C.F.: [REDACTED] Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 126, particella 20, subalterno 91, scheda catastale 17790.1/2021, indirizzo VIA SESTO POMPEO N. 1, piano 2, comune TERNI - L117, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie 147 mq, rendita € 987,72

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'IMMOBILE RISULTA ACCATASTATO COME UNICO APPARTAMENTO, SUL POSTO SI E' EVIDENZIATO CHE NELLA REALTA' RISULTANO PRESENTI DUE UNITA' IMMOBILIARI IN QUANTO SONO INSTALLATE DUE CUCINE. LA SUDDIVISIONE DELLE DUE U.I.U. AVVIENE ATTRAVERSO UNA SEMPLICE PORTA INTERNA. SI POTREBBE ELIMINARE LA SECONDA CUCINA ED AVERE PERTANTO UN UNICA UNITA' IMMOBILIARE COME DA PLANIMETRIA

Regolarizzabili mediante: SMONTAGGIO SECONDA CUCINA

Descrizione delle opere da sanare: ELIMINARE SECONDA CUCINA PER RIPORTARLO AD UNICA UNITA' IMMOBILIARE

Note sulla conformità catastale: L'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE NON RISULTA CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

ULTERIORI SPECIFICHE: variazione catastale eseguita in data 5-5-2021, da ufficio ad abitazione. Detta variazione si è resa necessaria al fine dell'allineamento tra stato assentito dal punto di vista edilizio e situazione catastale, quest'ultima mai effettuata sin dal rilascio del titolo edilizio - SCIA 72060 DEL 16/05/2013, quest'ultima per fusione e mutazione della destinazione d'uso ad abitazione senza opere.

Come da comunicazione del tecnico incaricato.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

IL FABBRICATO, SI TROVA INSERITO NELLA ZONA IMMEDIATAMENTE ADIACENTE AL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI TERNI. NELLE VICINANZE E' PRESENTE IL COMPLESSO EX OPIFICIO CHIMICO SIRI, ORA ADIBITO A POLO PER MANIFESTAZIONI CULTURALI. LA ZONA E' CARATTERIZZATA DA UNA SCARSA DOTAZIONE DI PARCHEGGI, ESENDO COMUQUE DI PASSAGGIO, MA SI DENOTA COMUNQUE LA PRESENZA, IN BUON NUMERO, DI ATTIVITA' COMMERCIALI E DI SERVIZI.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: FIBRA.

Servizi offerti dalla zona: LINEE DI TRASPORTO PUBBLICO, ATTIVITA' COMMERCIALI E DI SERVIZI

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: CENTRO STORICO DEL COMUNE DI TERNI, FRAZIONE DI MARMORE.

Attrazioni paesaggistiche: CASCATA DELLE MARMORE, LAGO DI PIEDILUCO.

Attrazioni storiche: CENTRO STORICO DI SAN GEMINI, SITO ARCHEOLOGICO CARSULAE.

Principali collegamenti pubblici: LINEE TRASPORTO PUBBLICO , PASSERELLA LUNGO FIUME NERA

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da NOMINATIVO NON COMUNICATO - SENZA CONTRATTO DI AFFITTO

CALCOLO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE:

Come indicato allo stato attuale risultano presenti n. 2 appartamenti usufruibili come unita' residenziali.

Dalle verifiche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Terni, è emerso che l'indennita' di occupazione per gli appartamenti è pari a 3,5 €/mq x mese, equivalente a 230,00 euro/mese + 300,00 euro/mese. **Per un totale COMPLESSIVO di 530,00 euro/mese**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE; A rogito di DOTT. CARLO FILIPPETTI in data 02/02/2006 ai nn. 43218; Iscritto/trascritto a TERNI in data 21/02/2006 ai nn. 1548;

- Descrizione onere: PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA; A rogito di DOTT. ARRIGHI FABIO in data 30/12/2013 ai nn. 37783/14663; Iscritto/trascritto a TERNI in data 02/01/2014 ai nn. 15;

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: 1.400,00 euro/ANNO

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.500,00 euro

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: QUOTA INERENTE IL RIFACIMENTO DELLA FACCIATA: 1.020,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 5.623,00 euro

Millesimi di proprietà: 34

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: CLASSE G PRESUNTA

importo forfettario di Euro 300,00 (compresi oneri di legge) la relativa spesa rimarrà a carico dell'acquirente

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], proprietario/i ante ventennio ad (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di DOTT. CARLO FILIPPETTI, in data 23/12/1986, ai nn. 8174; trascritto a TERNI, in data 12/01/1987, ai nn. 355.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], [REDACTED] dal 13/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di DOT.. CARLO FILIPPETTI, in data 13/09/2006, ai nn. 44120; trascritto a TERNI, in data 25/09/2006, ai nn. 7852.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 157/1967

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/06/1967 al n. di prot. 15622

Abitabilità/agibilità in data 22/07/1970 al n. di prot. 5956

Numero pratica: 11406

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita' (Testo unico)

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED ADEGUAMENTO SERVIZI IGIENICI

Presentazione in data 08/02/2002 al n. di prot. 11406

Rilascio in data 26/02/2002 al n. di prot. 15838

Numero pratica: 80236

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita' (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTURAZIONE EDILIZIA E CAMBIO D'USO

Presentazione in data 29/04/2010 al n. di prot. 80236

Rilascio in data 02/09/2010 al n. di prot. 147372

Abitabilità/agibilità in data 23/11/2010 al n. di prot. 199446

Numero pratica: 72060

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: FUSIONE E CAMBIO D'USO

Presentazione in data 16/05/2013 al n. di prot. 72060

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ALLO STATO ATTUALE L'APPARTAMENTO E' UTILIZZATO COME DUE UNITA' IMMOBILIARI DISTINTE, IN QUANTO PRESENTA N. 2 CUCINE. LE DUE UNITA' SONO DIVISE DA PORTA INTERNA.

Regolarizzabili mediante: SMONTAGGIO SECONDA CUCINA

Descrizione delle opere da sanare: OCCORRE SMONTARE E CHIUDERE LE PREDISPOSIZIONI IMPIANTISTICHE DELLA SECONDA CUCINA, IN MODO DA AVERE UN UNICA UNITA' IMMOBILIARE. ALTRIMENTI BISOGNEREBBE PRESENTARE PRATICA EDILIZIA DELLA TIPOLOGIA "CILA IN SANATORIA" PER DICHIARARE IL FRAZIONAMENTO IN DUE UNITA' IMMOBILIARI DISTINTE.

Note sulla conformità edilizia: NON SI ATTESTA LA CONFORMITA' EDILIZIA

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	: [Bb(7.3)b] Nuclei di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)) 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d). Processo di attuazione 4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica. B) Intervento edilizio diretto 5. I Piani 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</p>

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 A.ttuativo BV(1) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552 ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione Piano A.ttuativo 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 A.ttuativo BV(3) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: sopraelevazione Piano A.ttuativo BV(4) DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 Riqualficazione 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. Riorrganizzazione, ristrutturazione e riqualficazione 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 riqualficazione 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,

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro. 5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



	<p>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 att. 3 DPR n.380/2001); 4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4); 5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5); 6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6); 7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali. 7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). 7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni: - gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la precedente 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.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

SI ATTESTA LA CONFORMITA' URBANISTICA DEL BENE**Descrizione: di cui al punto A**

L'immobile oggetto di stima è appartamento posto al piano secondo di fabbricato composto da 13 piani . E' situato nelle immediate vicinanze del centro storico del Comune di Terni. E' composta da vano ingresso, soggiorno, cucina, n. 3 servizi igienici e n. 2 camere da letto. L'altezza utile interna è di 3,00 m, gli infissi interni sono del tipo in legno a vetro singolo, pavimentazione in gres porcellanato, rivestimento in gres per cucina e bagni. Il riscaldamento è composto da termoconvettori a gas.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: NON PRESENTI

Superficie complessiva di circa mq **147,00 (LORDI)**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: CORPO A; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 13 piani complessivi di cui fuori terra n. 12 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: IL FABBRICATO SI PRESENTA IN SUFFICIENTE STATO DI MANUTENZIONE

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente**rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

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

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	TERMOCONVETTORI
Stato impianto	BUONO
Potenza nominale	3000 W
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010

Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	1970-05-27
Scadenza	1972-12-31

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	NON SONO STATI FORNITI DATI SULL'ASCENSORE, MA L'AMMINISTRATORE RIFERISCE CHE L'IMPIANTO E' A NORMA ED IN REGOLA CON I CONTROLLI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze e/o balconi, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, ecc.). Sono stati adottati i seguenti criteri: 100% sup. calpestabile, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm, 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm. Per il computo delle superfici scoperte, 25% dei balconi e delle terrazze scoperte.

Destinazione	Parametro	Superficie LORDA INTERNA	Coeff.	Superficie COMMERCIALE
RESIDENZIALE - CORPO A	superf. esterna lorda	136,58	1,0763	147,00
		136,58		147,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - SEM. 2021

Zona: TERNI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200



Accessori

B

1. Magazzino interrato

Identificato al n. B - ACCESSORIO AL LOTTO 001 – CORPO A

Posto al piano: SEMINTERRATO - S1

Composto da UNICO VANO CON ALTEZZA DI 3,40 m E PORTA DI INGRESSO IN ACCIAIO

Svilupa una superficie complessiva lorda di: **5,00 mq**

Destinazione urbanistica: MAGAZZINO/CANTINA

Valore a corpo: **€ 4.000,00**

Note: MAGAZZINO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DELLA PALAZZINA, DI PERTINENZA DELL'ABITAZIONE.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto riferito alla data della presente consulenza.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti: nell' "OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" redatto dall'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio, riferito al 2° SEMESTRE del 2021 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per abitazioni poste nella zona centrale, della tipologia "normale" oscillano tra un min. di 750,00 euro al mq ed un max. di 1.100,00 euro al mq di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacchè, formulati in maniera



obiettiva, sono quelli indicati nel Borsino Immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia e Terni, che relativamente alla tipologia abitazione con stato di conservazione "abitabile", per la zona SEMICENTRALE e con epoca di riferimento il 4° trimestre del 2020, propone prezzi di mercato variabili tra euro 800,00 ed euro 1.200,00 al mq di superficie lorda. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle caratteristiche degli immobili da stimare e del loro stato conservativo la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra euro 750,00 ed euro 1.200,00 al mq. Nell'ambito di tale forbice, si può inserire il giudizio dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento del mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni fornite da agenzie del settore per beni simili, dell'andamento del mercato e delle caratteristiche dell'immobile, ritiene ragionevole adottare per i beni pignorati un valore unitario al mq di superficie commerciale di euro 900,00.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AGENZIA DELLE ENTRATE - SEZIONE TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di AGENZIA DELLE ENTRATE - SEZIONE TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di S.U.A.P.E. COMUNE DI TERNI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE IMMOBILIARI SITE NELLA ZONA VIA GRAMSCI - ZONA CENTRO STORICO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): DESTINAZIONE: RESIDENZIAL: VALORE MINIMO 750,00 EURO/MQ - VALORE MASSIMO 1.200,00 EURO/MQ;

Altre fonti di informazione: ANNUNCI PRIVATI CARTACEI O SU SITI SPECIALIZZATI.

8.3 Valutazione corpi:

A. APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 132.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE - CORPO A	147,00	€ 900,00	€ 132.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 132.300,00
Valore corpo			€ 132.300,00
Valore Accessori			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 136.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 136.300,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A+B	APPARTAMENTO E MAGAZZINO	147 + 5	€ 136.300,00	€ 136.300,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 20.445,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Costi redazione A.P.E.:	€ 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 110.555,00
---	--------------

8.6 Regime fiscale della vendita

ORDINARIO

ALLEGATI:

- ATTO DI PROVENIENZA
- VISURE CATASTALI
- PLANIMETRIE CATASTALI
- PLANIMETRIE RILEVATE
- ISPEZIONE IPOTECARIA
- LICENZE EDILIZIE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- VARIAZIONE CATASTALE E COMUNICAZIONE TECNICO INCARICATO



Data generazione:
20-07-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Daniele Proietti

