



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: XXXX



contro: XXXXXXX

N° Gen. Rep. **90/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/04/2025



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - NEGOZIO U.I.
COMMERCIALE



Esperto alla stima: Geom. Lorenzo Cioni
Codice fiscale: CNILNZ79S14L117O
Studio in: Via della Luna 6 - 05035 Narni
Email: lorenzocionigeom@libero.it
Pec: lorenzo.cioni@geopec.it



INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

Bene: VIA MONTANARA N. 20 - QUARTIERE S.GIOVANNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - NEGOZIO U.I. COMMERCIALE

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 123, particella 232, subalterno 27, indirizzo VIA MONTANARA 20, piano TERRA, comune TERNI, categoria C/1, classe 6, consistenza 42, superficie 51, rendita € 1240,74

2. Stato di possesso

Bene: VIA MONTANARA N. 20 - QUARTIERE S.GIOVANNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - NEGOZIO U.I. COMMERCIALE

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA MONTANARA N. 20 - QUARTIERE S.GIOVANNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - NEGOZIO U.I. COMMERCIALE

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA MONTANARA N. 20 - QUARTIERE S.GIOVANNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - NEGOZIO U.I. COMMERCIALE

VERBANIA SECURITISATION S.R.L. con sede in Roma Via Lungotevere Flaminio n.18

5. Comproprietari

Beni: VIA MONTANARA N. 20 - QUARTIERE S.GIOVANNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - NEGOZIO U.I. COMMERCIALE

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA MONTANARA N. 20 - QUARTIERE S.GIOVANNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - NEGOZIO U.I. COMMERCIALE

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato



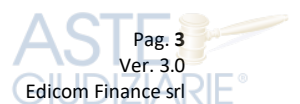
7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA MONTANARA N. 20 - QUARTIERE S.GIOVANNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - NEGOZIO U.I. COMMERCIALE

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: VIA MONTANARA N. 20 - QUARTIERE S.GIOVANNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - NEGOZIO U.I. COMMERCIALE

Valore complessivo intero: 36.400,00





Beni in Terni (TR)
Località/Frazione **QUARTIERE S.GIOVANNI**
VIA MONTANARA N. 20



Lotto: 001 - NEGOZIO U.I. COMMERCIALE

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.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: **QUARTIERE S.GIOVANNI, VIA MONTANARA N. 20**

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 123, particella 232, subalterno 27, indirizzo VIA MONTANARA 20, piano TERRA, comune TERNI, categoria C/1, classe 6, consistenza 42, superficie 51, rendita € 1240,74 Millesimi di proprietà di parti comuni: 36,62 COME DA TABELLE MILLESIMALI FORNITE DAL CONDOMINIO.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Dal sopralluogo è stato verificato che la planimetria in atti prot. TR0086846 14/12/2006 risulta pienamente rispondente e conforme allo stato dei luoghi. Esiste un secondo accesso all'u.i. al civico n°40 di Via Montanara.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: TRAPORTO PUBBLICO, ATTIVITA' COMMERCIALI E DI RISTORAZIONE, IMPIANTI SPORTIVI, CENTRO COMMERCIALE

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: TERNI.

Attrazioni paesaggistiche: CASCATA DELLE MARMORE.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: FERMATA BUS 20 MT.



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: attualmente il locale è disponibile ed all'interno vi sono materiali vari e apparecchiature elettroniche ivi stivate. il medesimo funge di fatto da deposito/magazzino.



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:

Atto n°1689 del 23/07/2024 – Unep Tribunale Terni
Trascritto a Terni al RG n°9259 e R.P. n°7264 del 23/08/2024 a favore di Verbania
Securitisation s.r.l. contro [REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

VERBANIA SECURITISATION S.R.L., CON SEDE LEGALE IN ROMA, VIA LUNGOTEVE RE FLAMINIO N.18, C.F. E P.I. 14426371002, E PER ESSA LA MANDATARIA DO VALUE S.P.A., CON SEDE IN VERONA, 37135, VIALE DELL'AGRICOLTURA N.7, C. F. 00390840239, P.I. 02659940239, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. ROBERTO ROMANI DEL FORO DI TERNI, C.F. RMNRR763E21L117M, ED ELETTIVAMENTE E DOMICILIATA PRESSO IL SUO STUDIO IN TERNI PIAZZA EUROPA N.5, IL QUAL E DIFENSORE INDICA IL NUMERO DI FAX 0744/435718 E L'INDIRIZZO E-MAIL DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA ROBERTO.ROMANI@ORDINEAVVOCATITERNI.IT PRESSO CUI DICHIARA DI VOLER RICEVERE LA COMUNICAZIONE. L'AVVOCATO PRO CEDENTE INTENDE RINUNCIARE, COME IN EFFETTI RINUNCIA, ALLA TRASCRIZIONE E DEL PRESENTE PIGNORAMENTO RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE CENSITO IN TERNI, CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 73, PARTICELLA 1108 SUB. 1. SI SOLLEVA I L CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' RIGUARDANTE L'INDICAZIONE DEI DATI PRESENTI IN NOTA.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: QUOTA 17,00€/MENSILI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 204,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 606,53. Quote condominiali insolute comunicate dall'Amministratore del Condominio (Sig.ra Sonia Biancifiore) al Custode con apposita documentazione esplicativa.

Millesimi di proprietà: 36,62/1000 come da tabella millesimale acquisita in atti

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: G

Note Indice di prestazione energetica: non necessita per tipologia negozi

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 fino al 30/05/2006 .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di AGENZIA ENTRATE TERNI, in data 14/11/1998, ai nn. 92; registrato a TERNI, in data , ai nn. 92/VOL 648; trascritto a TERNI, in data 21/11/1988, ai nn. 6781.

Titolare/Proprietario attuale: [REDACTED]

[REDACTED] - L'11/12/1951) dal 30/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO CIRILLI IN TERNI, in data 30/05/2006, ai nn. 27711/7150; trascritto a TERNI, in data 06/06/2006, ai nn. 4583.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1150

Intestazione: [REDACTED] (COSTRUTTORE)

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE E COMMERCIALE VIA MONTANARA TERNI

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/03/1960 al n. di prot. 1150

Abitabilità/agibilità in data 07/04/1961 al n. di prot. 6884



7.1 Conformità edilizia:



Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SI RISCONTRA LA REALIZZAZIONE DI UN SERVIZIO IGIENICO E DI UN ANTIBAGNO CON RELATIVA FONDELLATURA NONCHE' UN APERTURA DEL SOLAIO VERSO IL PIANO SOTTOSTANTE (INTERRATO) OVE INSISTE UN LOCALE DEPOSITO DI CIRCA 12,00 MQ. TRATTASI DI VARIAZIONI NON SOSTANZIALI AL PROGETTO APPROVATO (LIC. EDILIZIA N°1150/1960) Regularizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA EDILIZIA CON VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA SISMICA Descrizione delle opere da sanare: OPERE DI DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA SENZA CAMBIO D'USO E COLLEGAMENTO CON PIANO INTERRATO MEDIANTE APERTURA SOLAIO E SCALA DI COLLEGAMENTO.

SPESE TECNICHE: € 2.500,00

SANZIONI AMMINISTRATIVE E DIRITTI SEGRETERIA : € 1.000,00

VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA SISMICA: € 800,00

Oneri Totali: € 4.300,00

Note: DA NOTARE CHE AI FINI CATASTALI LO STATO DEI LUOGHI RISULTA CORRETTAMENTE RAPPRESENTATO (MODIFICA CATASTALE DEL 2006 RISALENTE ALL'ACQUISTO DA PARTE DELL'ATTUALE PROPRIETARIO ESECUTATO).

Nell'atto di compravendita (allegato), precedenti proprietari dichiaravano la conformità edilizia dell'immobile quale costruzione realizzata ante 01/09/1967,

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia;**

note: SI EVIDENZIA CHE AI FINI CATASTALI LO STATO DEI LUOGHI RISULTA CORRETTAMENTE RAPPRESENTATO MEDIANTE AGGIORNAMENTO CATASTALE DEL 2006 RISALENTE ALL'ACQUISTO DA PARTE DELL'ATTUALE PROPRIETARIO ESECUTATO.

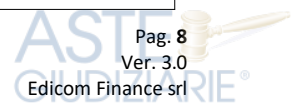


7.2 Conformità urbanistica:



Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n°435 del 12/10/2015
Zona omogenea:	Zone di piano regolatore: [Bb(12.10)a] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)) 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree



Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d). Processo di attuazione 4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica. B) Intervento edilizio diretto 5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978. 5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano. 5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi. 5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione. 5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1. 5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2. 5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari. 5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati: Piano Attuativo BV(1) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552

ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi
 PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova
 edificazione Piano 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: 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
 Riqualficazione 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



Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Nessuna. NUCLEO Bc(5.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ricostruzione e ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viario. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso al comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale- commerciale-uffici. Edifici specialistici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). Attività alberghiera o para alberghiera. 5) INTERVENTO EDILIZIO 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. Riorganizzazione, 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 planimentria 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq) 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto Verde pubblico: v. art. 149. 7)

ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da stabilire con il PA. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Vedi punti 6 e 8. NUCLEO Bc(12.10) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare). Verde pubblico: v.art.149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la conservazione dell'edificio 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 demolizione - ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio - Bb(2) 3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi art. 3 DPR n.380/2001); 4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4); 5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5); 6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6); 7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali. 7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). 7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni: - gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa; - l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche

	tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato
	dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso; - negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra; - negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti. 8. Per la zona di L.go Cairoli, così come delimitata nella tav.B (comprendente parte del nucleo di conservazione e completamento A#Bb(3.5)b, le vie Cairoli ed Angeloni e la zona GV), si rinvia alle prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività commerciali di L.go manni, L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto – L.go Manni, adottata con DCC n.176 del 7.07.2008.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	8,00 Mc/mq
Rapporto di copertura:	--
Altezza massima ammessa:	--
Volume massimo ammesso:	--
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	--
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Urbanisticamente l'edificio è conforme alle previsioni di P.R.G.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Trattasi di una unità immobiliare commerciale posta al piano terreno con due ingressi ambo i lati lunghi del fabbricato condominiale. L'u.i. è inserita in un fabbricato cielo terra avente un piano completamente interrato (adibito a cantine), un piano terreno che ospita unità commerciali (negozi) ulteriori tre piani e un attico adibiti ad alloggi. Edificio realizzato in cemento armato negli anni 1960/1961 dall'Impresa Tonelli. Il piano terreno che ospita l'u.i. oggetto di perizia ha un'altezza interna di 3,90 mt.. il Negozio in oggetto presenta due ingressi ambo i lati del fabbricato con saracinesche metalliche e infissi vetrati, è dotato di un bagno e un antibagno e di un vano interrato deposito di altezza 2,30 mt. (che misura una superficie di 3,40x3,60 mt =12,24 mq.)raggiungibile da una scala a rampa unica mediante un'apertura nel solaio di calpestio. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e le pavimentazioni e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. Esiste un impianto elettrico del tipo a vista (con canaline plastiche e neon) ma privo di certificazione. Altresì esiste impianto idrico e allaccio in fogna anch'esso privo di certificazione.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **52,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.90 MT.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni) Impianto

elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superficie lorda interna

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
NEGOZIO	sup lorda di pavimento	39,00	1,00	39,00
MAGAZZINO INTERRATO	sup lorda di pavimento	13,00	0,80	10,40
		52,00		49,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 SEMESTRE 2024

Zona: SEMICENTRALE

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: NEGOZIO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq):

600

Valore di mercato max (€/mq): 1000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di TERNI;Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;Uffici del registro di TERNI;Ufficio tecnico di TERNI;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): BANCA DATI OMI Fascia/zona: Semicentrale/COSPEA, SAN VALENTINO Codice di zona: C16 Microzona catastale n.: 100Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Commerciale - 1° semestre 2024MINIMO € 600,00 mq. MASSIMO € 1.000,00 mq.

8.3 Valutazione corpi:**A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
NEGOZIO	39,00	€ 800,00	€ 31.200,00
MAGAZZINO	10,40	€ 500,00	€ 5.200,00
INTERRATO			

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 36.400,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1]	49,40	€ 0,00	€ 36.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 606,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 5.460,00

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Giudizio di comoda divisibilità: BENE NON DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 26.034,00



Data generazione:
Terni 04-03-2025



L'Esperto alla stima
Geom. Lorenzo Cioni

Allegati:



- ALLEGATO 1 TITOLI EDILIZI**
- ALLEGATO 2 DOC CATASTALE URBANISTICA E ISPEZIONI**
- ALLEGATO 3 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE**
- ALLEGATO 4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- ALLEGATO 5 ATTO PROVENIENZA Rep. 27.711**
- ALLEGATO 6 VERBALE OPERAZIONI PERITALI**

