
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **46/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24/06/2026

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

Custode Giudiziario: **Avv. CHIARA PENNACCHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 002 - 001

Esperto alla stima: Massimiliano Porrazzini
Codice fiscale: PRRMSM67E23L117D
Studio in: Via G. Menotti Serrati 11/a - 05100 Terni
Telefono: 0744-460062
Email: Massimiliano.p1967@gmail.com
Pec: massimiliano.porrazzini@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Mentana n. 46 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Proprietà: OMISSIS, foglio 124, particella 239, subalterno 279, indirizzo Via Mentana n. 46, piano 16, comune Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5, superficie 89, rendita € € 592,63

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Proprietà: OMISSIS, foglio 124, particella 239, subalterno 280, indirizzo Via Mentana n. 46, piano 16, comune Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5, superficie 76, rendita € € 724,33

2. Stato di possesso

Bene: Via Mentana n. 46 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 05/12/2022 con scadenza in data 04/12/2032, canone annuale di euro 1.507,00.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Contratto registrato a Terni il 15/02/2024 ai nn.785/3T.

Il contratto di locazione de quo, in quanto ultranovennale, avrebbe dovuto essere trascritto ai sensi dell'art. 2643, n. 8, c.c.; nondimeno, dall'ispezione ipotecaria eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni non emerge alcuna formalità di trascrizione relativa al medesimo contratto.

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 05/12/2022 con scadenza in data 04/12/2032, canone annuale di euro 1.843,00.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Contratto registrato a Terni il 15/02/2024 ai nn.786/3T.

Il contratto di locazione de quo, in quanto ultranovennale, avrebbe dovuto essere trascritto ai sensi dell'art. 2643, n. 8, c.c.; nondimeno, dall'ispezione ipotecaria eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni non emerge alcuna formalità di trascrizione relativa al medesimo contratto.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Mentana n. 46 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Mentana n. 46 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

5 Comproprietari

.

Beni: Via Mentana n. 46 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Mentana n. 46 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mentana n. 46 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Mentana n. 46 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 92.295,40

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 73.884,40

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione **Terni**
Via Mentana n. 46

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Mentana n. 46

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, foglio 124, particella 239, subalterno 279, indirizzo Via Mentana n. 46, piano 16, comune Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5, superficie 89, rendita € € 592,63

Derivante da: Variazione del 10/10/2022 Pratica n. TR0068614 in atti dal 10/10/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV- ST1.REGISTRO UFFICIALE.7138159.10/10/2022 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 68614.1/2022)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità:

1) apertura di una porta di collegamento con l'appartamento confinante (sub 280) nel ripostiglio davanti al w.c. principale;

2) separazione del terrazzo a circa la metà del lato lungo del fabbricato, tra i due appartamenti confinanti. Tale separazione non risulta indicata nelle attuali planimetrie catastali.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Variazione catastale per diversa distribuzione

Spese tecniche + oneri per variazione catastale: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Note: Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione, la porta esistente tra le due unità immobiliari, realizzata senza autorizzazione, dovrà essere tamponata per ripristinare la corretta separazione dei 2 appartamenti con un costo da suddividere tra le 2 unità immobiliari pari a circa € 300,00 ciascuno.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali, Supermercati

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autostrada 25 km, Superstrada 3 km, ferrovia 1.5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 05/12/2022 con scadenza in data 04/12/2032, canone annuale di euro 1.507,00.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Contratto registrato a Terni il 15/02/2024 ai nn.785/3T.

Il contratto di locazione de quo, in quanto ultranovennale, avrebbe dovuto essere trascritto ai sensi dell'art. 2643, n. 8, c.c.; nondimeno, dall'ispezione ipotecaria eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni non emerge alcuna formalità di trascrizione relativa al medesimo contratto.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo ipotecario a rogito di Notaio OMISSIS in data 05/12/2022 ai nn. 19473/15163; Iscritta a Terni in data 23/12/2022 ai nn. 14730/1830

4.2.2 Pignoramenti:

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare a rogito di Ufficiali Giudiziari (UNEP) di Terni in data 09/05/2025 al rep. n. 1139, trascritto a Terni in data 19/05/2025 ai nn. 5495/4345;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 852,00.

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: € 1.491,99

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: Non specificato

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:

Proprietario: OMISSIS nato OMISSIS (OMISSIS) proprietario per 1/1 dal 06/09/1986 al 31/03/2006 in forza di atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 06/09/1996 rep. 12426, trascritto a Terni, in data 11/09/1996 ai nn. 7429/5591.

L'atto di compravendita si riferiva all'unità immobiliare censita con il sub 75 poi oggetto di frazionamento con formazione dei due attuali immobili separati sub. 279 e 280.

Proprietario: OMISSIS nata OMISSIS proprietaria per 1/1 dal 31/03/2006 al 05/12/2022 in forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Terni, in data 31/03/2006, ai nn. 5119/2006; trascritto a Terni, in data 22/04/2006, ai nn. 5251/3223.

Il decreto di trasferimento si riferiva all'unità immobiliare censita con il sub 75 poi oggetto di frazionamento con formazione dei due attuali immobili separati sub. 279 e 280.

Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS proprietario per 1/1 dal 05/12/2022 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio OMISSIS in data 05/12/2022 ai nn. 19472/15162; trascritto a Terni in data 23/12/2022, ai nn. 14729/10911.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. n. 1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione Fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/01/1966 al n. di prot. 35848

Numero pratica: P.E. n. 2
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Realizzazione Fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 20/07/1967 al n. di prot. 18511

Numero pratica: P.E. n. 3
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Certificato di Abitabilità o Agibilità
Per lavori: Realizzazione Fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data 23/07/1975 al n. di prot. 9910/1968

Numero pratica: P.E. n. 4
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Ristrutturazione e frazionamento di un appartamento in 2 appartamenti separati
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 13/10/2008 al n. di prot. 168478

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato dal Comune di Terni; 1) apertura di una porta di collegamento tra il ripostiglio posto davanti al w.c. principale ed il disimpegno dell'appartamento confinante della stessa proprietà ed oggetto della presente procedura esecutiva (Lotto n. 2)

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: apertura di una porta di collegamento tra il ripostiglio posto davanti al w.c. principale ed il disimpegno dell'appartamento confinante della stessa proprietà ed oggetto della presente procedura esecutiva (Lotto n. 2)

Note: Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione, la porta esistente tra le due unità immobiliari, realizzata senza autorizzazione, dovrà essere tamponata per ripristinare la corretta separazione dei 2 appartamenti con un costo da suddividere tra le 2 unità immobiliari pari a circa € 300,00 ciascuno.

Si evidenzia ulteriormente che, al momento del sopralluogo, l'impianto di riscaldamento risultava unico per entrambi gli appartamenti (originariamente le attuali unità abitative formavano un unico appartamento, il quale, con le pratiche edilizie del 2006/2008, è stato frazionato in 2 appartamenti separati) con un costo che, al momento, lo scrivente non è in grado di quantificare a meno di un preventivo da far elaborare ad un idraulico a seguito di accurata ispezione dell'impianto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione, la porta esistente tra le due unità immobiliari, realizzata senza autorizzazione, dovrà essere tamponata per ripristinare la corretta separazione dei 2 appartamenti con un costo da suddividere tra le 2 unità immobiliari pari a circa € 300,00 ciascuno.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb(12.20(a
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 fermo restando la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti ai sensi dell'art.7 c.1, lettere a), b), c) e d) della LR n.1/2015. 5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati: Piano Attuativo BV(1) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552 ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione Piano Attuativo BV(2) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700 ALTEZZA: 4 piani + 1 piano negozi con portico PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale Piano Attuativo BV(3) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: sopraelevazione Piano Attuativo BV(4) DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento. Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo. 5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti: NUCLEO Bc(2.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o

	privata. E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualificazione tipologica e funzionale - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 8.0 mc./mq.. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto. Sono prescritti massimo 3 piani + negozi nei fronti di Via Vollusiano e Via Curio Dentato. 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Nessuna. NUCLEO Bc(5.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ricostruzione e ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viario. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso al comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici. Edifici specialistici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). Attività alberghiera o para alberghiera. 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualificazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 3.0 mc./mq. esteso all'area di comparto. Parcheggi - v. art. 31. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto unitario. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così come definito in planimetria. NUCLEO Bc(12.2) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale
--	---

(sponda del fiume) fortemente degradato. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq) 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto Verde pubblico: v. art. 149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da stabilire con il PA. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Vedi punti 6 e 8. NUCLEO Bc(12.10) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare). Verde pubblico: v.art.149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la conservazione dell'edificio 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
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento posto al piano sedicesimo con cantina di pertinenza al PS1, composto da ingresso, soggiorno, cucina, 3 disimpegni, un ripostiglio, 2 w.c., 2 camere e terrazzo perimetrale.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **119,25**

E' posto al piano: S1-16

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 46; interno A/59, ha un'altezza utile interna di circa mt 3,00 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 20 piani complessivi di cui fuori terra n. 19 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: suffi-cienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet inchiodato condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: suffi-cienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in allu-minio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: l'impianto di riscaldamento risulta unico per en-trambi gli appartamenti pignorati

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Condominiale
Stato impianto	<u>Sufficiente (da verificare per una divisione dell'at-tuale impianto unico per entrambe le unità immo-biliari)</u>

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo delle superfici si è presa in considerazione anche 1/2 della superficie dell'ingresso comune ai due appartamenti pignorati

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. interna lorda	74,30	1,00	74,30
Terrazzo	sup reale netta	38,20	0,40	15,28
Cantina	superf. interna lorda	6,75	0,25	1,69
		119,25		91,27

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: 02/2025

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1500

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 dell'immobile in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

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 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.

A seguito di analisi del mercato immobiliare del comune di Terni, attraverso una consultazione di recenti inserzioni di agenzia Immobiliari locali per immobili simili alle unità immobiliari

oggetto di valutazione per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è determinata una media di valutazioni comprese per i fabbricati abitabili posti in zona di semicentrale tra € 950,00 al mq ed € 1.350,00 al mq di superficie lorda. Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al IV° trimestre 2025 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati pari all'abitabile posti in zona semicentrale tra € 800,00 ed € 1.050,00 al mq di superficie lorda

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il 2° semestre del 2025 propone prezzi di mercato variabili tra € 950,00 ed € 1.500,00 al mq di superficie lorda. Per gli immobili di tipo abitativo si evidenzia che tali valori sono normalmente da considerarsi contenuti e normalmente si collocano nella parte più bassa di una eventuale forbice di valori di mercato ipotizzabili.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 1.000,00 al mq ed € 1300,00 al mq di superficie interna lorda.

Com'è possibile osservare sono state considerate le quotazioni di valore unitario medio escludendo i valori massimi, poiché valori eccessivamente alti per un'abitazione con rifiniture e caratteristiche del tipo di quelle richiamate nella descrizione, così come sono state escluse le quotazioni più basse poiché riferite ad immobili in non buono stato di conservazione e con ubicazione non preferibile rispetto a quella del complesso immobiliare in discussione.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'abitazione un valore unitario a mq di € 1.200,00 di superficie commerciale interna lorda SIL.

Per superficie interna lorda SIL si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti perimetrali desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

-) cantine e soffitte non collegate : da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate : da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate : da 0,40 a 0,70
-) cantine trasformate : da 0,50 a 0,80

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 109.524,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	74,30	€ 1.200,00	€ 89.160,00
Terrazzo	15,28	€ 1.200,00	€ 18.336,00
Cantina	1,69	€ 1.200,00	€ 2.028,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 109.524,00

Valore Finale € 109.524,00

Valore corpo € 109.524,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 109.524,00

Valore complessivo diritto e quota € 109.524,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	91,27	€ 109.524,00	€ 109.524,00

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%) € 16.428,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 92.295,40****Lotto: 002**

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Terni, Via Mentana n. 46****Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, foglio 124, particella 239, subalterno 280, indirizzo Via Mentana n. 46, piano 16, comune Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5, superficie 76, rendita € € 724,33Derivante da: DIVISIONE del 04/05/2006 Pratica n. TR0029159 in atti dal 04/05/2006 DIVISIONE (n. 1675.1/2006)

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità:

- 1) apertura di una porta di collegamento con l'appartamento confinante (sub 279 Lotto n. 1) nel disimpegno davanti all'ingresso;
- 2) realizzazione di 2 tamponature con porte interne a separazione del disimpegno davanti all'ingresso e del disimpegno che porta alla zona cucina/soggiorno.
- 3) errata rappresentazione della posizione della portafinestra della camera a nord.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Variazione catastale per diversa distribuzione ed esatta rappresentazione

Spese tecniche + oneri per variazione catastale: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Note: Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione, la porta esistente tra le due unità immobiliari, realizzata senza autorizzazione, dovrà essere tamponata per ripristinare la corretta separazione dei 2 appartamenti con un costo da suddividere tra le 2 unità immobiliari pari a circa € 300,00 ciascuno.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali, Supermercati

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autostrada km 25, Superstrada km 3, ferrovia km 1.5

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 05/12/2022 con scadenza in data 04/12/2032, canone annuale di euro 1.843,00.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Contratto registrato a Terni il 15/02/2024 ai nn.786/3T.

Il contratto di locazione de quo, in quanto ultranovennale, avrebbe dovuto essere trascritto ai sensi dell'art. 2643, n. 8, c.c.; nondimeno, dall'ispezione ipotecaria eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni non emerge alcuna formalità di trascrizione relativa al medesimo contratto.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo ipotecario a rogito di Notaio OMISSIS in data 05/12/2022 ai nn. 19473/15163; Iscritta a Terni in data 23/12/2022 ai nn. 14730/1830.

4.2.2 Pignoramenti:

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare a rogito di Ufficiali Giudiziari (UNEP) di Terni in data 09/05/2025 al rep. n. 1139, trascritto a Terni in data 19/05/2025 ai nn. 5495/4345.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.296,00.

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: € 1.506,58

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: Non specificato

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:

Proprietario: OMISSIS nato OMISSIS (OMISSIS) proprietario per 1/1 dal 06/09/1986 al 31/03/2006 in forza di atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 06/09/1996 rep. 12426, trascritto a Terni, in data 11/09/1996 ai nn. 7429/5591.

L'atto di compravendita si riferiva all'unità immobiliare censita con il sub 75 poi oggetto di frazionamento con formazione dei due attuali immobili separati sub. 279 e 280

Proprietario: OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS proprietaria dal 02/08/2006 al 30/12/2016 in forza di decreto di trasferimento a rogito del Tribunale di Terni in data 31/03/2006 al n. 5119/2006, trascritto a Terni in data 22/04/2006 ai nn. 5251/3223.

Il decreto di trasferimento si riferiva all'unità immobiliare censita con il sub 75 poi oggetto di frazionamento con formazione dei due attuali immobili separati sub. 279 e 280

Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS proprietario dal 02/08/2006 al 30/12/2016 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio OMISSIS in data 02/08/2006 ai nn. 16534/11205, trascritto a Terni in data 04/08/2006 ai nn. 10376/6499.

Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS proprietario dal 30/12/2016 al 05/12/2022 in forza di decreto di trasferimento a rogito del Tribunale di Terni in data 30/12/2016, al n. 5757, trascritto a Terni in data 20/01/2017 ai nn. 633/442.

Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS proprietario dal 05/12/2022 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio OMISSIS in data 05/12/2022 ai nn. 19472/15162, trascritto a Terni in data 23/12/2022 ai nn. 14729/10911.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. n. 1
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Realizzazione Fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 24/01/1966 al n. di prot. 35848

Numero pratica: P.E. n. 2
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Realizzazione Fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 20/07/1967 al n. di prot. 18511

Numero pratica: P.E. n. 3
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Certificato di Abitabilità o Agibilità
Per lavori: Realizzazione Fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data 23/07/1975 al n. di prot. 9910/1968

Numero pratica: P.E. n. 4
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Ristrutturazione e frazionamento di un appartamento in 2 appartamenti separati
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 13/10/2008 al n. di prot. 168478

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Alla data del sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità:

- 1) apertura di una porta di collegamento con l'appartamento confinante (sub 279 Lotto n. 1) nel disimpegno davanti all'ingresso;
- 2) realizzazione di 2 tamponature con porte interne a separazione del disimpegno davanti all'ingresso e del disimpegno che porta alla zona cucina/soggiorno.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

Realizzazione di 2 tamponature con porte interne a separazione del disimpegno davanti all'ingresso e del disimpegno che porta alla zona cucina/soggiorno

Spese tecniche per CILA in Sanatoria: € 1.500,00

Diritti di presentazione CILA da pagare al Comune di Terni: € 50,00

Sanzione da pagare al Comune di Terni: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.550,00**

Note: Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione, la porta esistente tra le due unità immobiliari, realizzata senza autorizzazione, dovrà essere tamponata per ripristinare la corretta separazione dei 2 appartamenti con un costo da suddividere tra le 2 unità immobiliari pari a circa € 300,00 ciascuno.

Si evidenzia ulteriormente che, al momento del sopralluogo, l'impianto di riscaldamento risultava unico per entrambi gli appartamenti (originariamente le attuali unità abitative formavano un unico appartamento, il quale, con le pratiche edilizie del 2006/2008, è stato frazionato in 2 appartamenti separati) con un costo che, al momento, lo scrivente non è in grado di quantificare a meno di un preventivo da far elaborare ad un idraulico a seguito di accurata ispezione dell'impianto.

Dal confronto tra l'elaborato grafico allegato alle licenze edilizie che hanno autorizzato la realizzazione del fabbricato, l'elaborato grafico della DIA del 2008 e lo stato di fatto si è rilevata l'errata rappresentazione della posizione della portafinestra della camera a nord. Tale differenza (che nell'elaborato grafico della DIA risulta essere un mero errore di rappresentazione) è stata di fatto sanata con il rilascio dell'Abilitabilità del 1975.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

note: Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione, la porta esistente tra le due unità immobiliari, realizzata senza autorizzazione, dovrà essere tamponata per ripristinare la corretta separazione dei 2 appartamenti con un costo da suddividere tra le 2 unità immobiliari pari a circa € 300,00 ciascuno.

Si evidenzia ulteriormente che, al momento del sopralluogo, l'impianto di riscaldamento risultava unico per entrambi gli appartamenti (originariamente le attuali unità abitative formavano un unico appartamento, il quale, con le pratiche edilizie del 2006/2008, è stato frazionato in 2 appartamenti separati) con un costo che, al momento, lo scrivente non è in grado di quantificare a meno di un preventivo da far elaborare ad un idraulico a seguito di accurata ispezione dell'impianto.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb(12.20(a
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 fermo restando la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti ai sensi dell'art.7 c.1, lettere a), b), c) e d)

della LR n.1/2015. 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: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento. Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo. 5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti: NUCLEO Bc(2.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata. E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO

	Riqualificazione tipologica e funzionale - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 8.0 mc./mq.. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto. Sono prescritti massimo 3 piani + negozi nei fronti di Via Vollusiano e Via Curio Dentato. 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Nessuna. NUCLEO Bc(5.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ricostruzione e ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viario. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso al comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale- commerciale-uffici. Edifici specialistici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). Attività alberghiera o para alberghiera. 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualificazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 3.0 mc./mq. esteso all'area di comparto. Parcheggi - v. art. 31. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto unitario. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così come definito in planimetria. NUCLEO Bc(12.2) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume) fortemente degradato. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c,
--	---

D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq) 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto Verde pubblico: v. art. 149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da stabilire con il PA. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Vedi punti 6 e 8. NUCLEO Bc(12.10) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare). Verde pubblico: v.art.149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la conservazione dell'edificio 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
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Appartamento posto al Piano sedicesimo, composto da ingresso, 3 disimpegni, soggiorno, cucina, 2 w.c., 2 camere, veranda e terrazzo perimetrale.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **97,00**

E' posto al piano: 16

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 46; interno A/59/BIS, ha un'altezza utile interna di circa mt 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 20 piani complessivi di cui fuori terra n. 19 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet inchiodato condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: l'impianto di riscaldamento risulta unico per entrambi gli appartamenti pignorati

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Condominiale
Stato impianto	<u>Sufficiente (da verificare per una divisione dell'attuale impianto unico per entrambe le unità immobiliari)</u>

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo delle superfici si è presa in considerazione anche 1/2 della superficie dell'ingresso comune ai due appartamenti pignorati

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. interna lorda	58,30	1,00	58,30
Terrazzo	sup reale netta	26,10	0,40	11,75
Veranda	superf. interna lorda	12,60	0,45	5,67
		97,00		75,72

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: 02/2025

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1500

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 dell'immobile in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

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 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.

A seguito di analisi del mercato immobiliare del comune di Terni, attraverso una consultazione di recenti inserzioni di agenzia Immobiliari locali per immobili simili alle unità immobiliari oggetto di valutazione per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è determinata una media di valutazioni comprese per i fabbricati abitabili posti in zona di semicentrale tra € 850,00 al mq ed € 1.250,00 al mq di superficie lorda. Nel prezziario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al IV° trimestre 2025 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati pari all'abitabile posti in zona semicentrale tra € 800,00 ed € 1.050,00 al mq di superficie lorda

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

obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il 2° semestre del 2025 propone prezzi di mercato variabili tra € 950,00 ed € 1.500,00 al mq di superficie lorda. Per gli immobili di tipo abitativo si evidenzia che tali valori sono normalmente da considerarsi contenuti e normalmente si collocano nella parte più bassa di una eventuale forbice di valori di mercato ipotizzabili.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 1.000,00 al mq ed € 1300,00 al mq di superficie interna lorda.

Com'è possibile osservare sono state considerate le quotazioni di valore unitario medio escludendo i valori massimi, poiché valori eccessivamente alti per un'abitazione con rifiniture e caratteristiche del tipo di quelle richiamate nella descrizione, così come sono state escluse le quotazioni più basse poiché riferite ad immobili in non buono stato di conservazione e con ubicazione non preferibile rispetto a quella del complesso immobiliare in discussione.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'abitazione un valore unitario a mq di € 1.200,00 di superficie commerciale interna lorda SIL.

Per superficie interna lorda SIL si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti perimetrali desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

-) cantine e soffitte non collegate : da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate : da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate : da 0,40 a 0,70
-) cantine trasformate : da 0,50 a 0,80

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
Uffici del registro di Terni;
Ufficio tecnico di Terni;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Terni.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.516,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	58,30	€ 1.200,00	€ 69.960,00
Terrazzo	11,75	€ 1.200,00	€ 14.100,00
Veranda	5,67	€ 1.200,00	€ 6.804,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.864,00
Valore Finale			€ 90.864,00
Valore corpo			€ 90.864,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.864,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.864,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	75,72	€ 90.864,00	€ 90.864,00

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%)	€ 13.629,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.350,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.884,40
---	--------------------

Terni li 23/05/2026

L'Esperto alla stima
Geom. Massimiliano Porrazzini

