

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **235/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Dott. Alessandro Maraldi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - APPARTAMENTO

Esperto alla stima: Geom. Lorenzo Cioni
Codice fiscale: CNILNZ79S14L1170
Studio in: Via della Luna 6 - 05100 Terni
Email: lorenzocionigeom@libero.it
Pec: lorenzo.cioni@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA FILIPPO TURATI N°24 - CENTRO URBANO - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: CARLINO DARIO (TERNI 01-07-1978) DURANTE ANNA RITA (ZOLLINO 15-11-1950), foglio 124, particella 499, subalterno 10, indirizzo VIA F. TURATI 24, interno 5, piano 2, comune L117, categoria A/3, classe 4, consistenza 6.5, superficie 116, rendita € 587,47

2. Stato di possesso

Bene: VIA FILIPPO TURATI N°24 - CENTRO URBANO - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA FILIPPO TURATI N°24 - CENTRO URBANO - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA FILIPPO TURATI N°24 - CENTRO URBANO - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: VIA FILIPPO TURATI N°24 - CENTRO URBANO - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Comproprietari:

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: VIA FILIPPO TURATI N°24 - CENTRO URBANO - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA FILIPPO TURATI N°24 - CENTRO URBANO - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA FILIPPO TURATI N°24 - CENTRO URBANO - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

Prezzo da libero: € 101.041,00

Prezzo da occupato: € 101.041,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **CENTRO URBANO**
VIA FILIPPO TURATI N°24

Lotto: 001 - APPARTAMENTO

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 economico [A3] sito in frazione: CENTRO URBANO, VIA FILIPPO TURATI N°24

Note: SI RILEVANO N°2 ACCESSORI (CANTINA E POSTO AUTO COPERTO) CHE VENGONO STIMATI A CORPO NELL'APPOSITA SEZIONE E SONO DA CONSIDERARSI PARTE INTEGRANTE DEL LOTTO.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (TERNI 01-07-1978) [REDACTED] (ZOLLINO 15-11-1950), foglio 124, particella 499, subalterno 10, indirizzo VIA F. TURATI 24, interno 5, piano 2, comune L117, categoria A/3, classe 4, consistenza 6.5, superficie 116, rendita € 587,47

Derivante da: ACCATASTAMENTO DELLA COSTRUZIONE DEL 10/06/1972

Millesimi di proprietà di parti comuni: MILLESIMI 23.2825 - (DATO ACQUISITO DALL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Confini: COERENTE

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: NESSUNA

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'ALLOGGIO E' POSTO ALL'INTERNO DI UN CONDOMINIO CHE AFFACCIA SU VIA FILIPPO TURATI, QUARTIERE RESIDENZIALE SUB URBANO A POCHE CENTINAIA DI METRI DAL CENTRO DI TERNI, DOTATO DI TUTTI I SERVIZI PRIMARI E DEI COLLEGAMENTI VIARI. LA ZONA RISULTA ESSERE DENSAMENTE POPOLATA URBANIZZATA E SERVITA DALLE RETI INFRASTRUTTURALI PUBBLICHE.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: ATTIVITA' TERZIARIE BANCHE UFFICI ASSICURAZIONI (BUONA), NEGOZI AL DETTAGLIO E SUPERMERCATI (BUONA)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Terni, Narni.

Attrazioni paesaggistiche: cascata delle Marmore, lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: centro storico di Narni, centro storico di San Gemini.

Principali collegamenti pubblici: TRASPORTO PUBBLICO

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari,

Note: ALLOGGIO E PERTINENZE OCCUPATE DAI PROPRIETARI ESECUTATI E DETENUTO CORRETTAMENTE SOTTO IL PROFILO MANUTENTIVO (RISULTANO N°2 OCCUPANTI ACCERTATI TRAMITE ACCESSO ALL'UFFICIO ANAGRAFE E VISURA STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA)

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: OMISSIS; Importo ipoteca: € 101.250,00 ; A Rogito di NOTAIO FEDERICI IN TERNI in data 28/10/2003 ai nn. 118797/9282; Registrato a TERNI in data 29/10/2003 ai nn. 2795/1T; Iscritto/trascritto a TERNI in data 29/10/2003 ai nn. 11905/7958

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: 2.042,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: DA INFORMAZIONI ASSUNTE DALL'AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINIO NON RISULTANO SPESE INSOLUTE.

Millesimi di proprietà: 23.2825 - DATO FORNITO DALL'AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINIO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - PER CONSENTIRE ACCESSO DIVERSAMENTE ABILI L'IMMOBILE NECESSITEREBBE DI INTERVENTI VOLTI AL RAGGIUNGIMENTO DEL CRITERIO DI ADATTABILITA''

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: LE DOTAZIONI CONDOMINIALI SONO COSTITUITE DA IMPIANTO ASCENSORE, VANO SCALA, VANO MANOVRA MEZZI PIANO INTERRATO GARAGE E PORTICATO ANTISTANTE.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: EP gl,nren 276,970 Kwh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: A.P.E. INOLTATA IN DATA 18/01/2017 PROT. 11438 - CLASSE ENERGETICA "G"

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

Avvertenze ulteriori: NESSUNO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 28/10/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a TERNI, in data 05/05/1993, ai nn. 5/727; trascritto a TERNI, in data 15/06/1993, ai nn. 4962/3718.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FEDERICI, in data 28/10/2003, ai nn. 118796/9281; trascritto a TERNI, in data 29/10/2003, ai nn. 11905/7958.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1290/1970

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE IMMOBILE RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/05/1970 al n. di prot. 1290

Numero pratica: 28730/1970
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO VARIANTE
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 02/11/1970 al n. di prot. 28730

Numero pratica: 27235/1970
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 17/01/1971 al n. di prot. 27235
 Abitabilità/agibilità in data 20/04/1972 al n. di prot. 6741

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C N. 307 DEL 15-12-2008
Zona omogenea:	Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))
Norme tecniche di attuazione:	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 Piani Attuativi di iniziativa pubblica. 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 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) DE-

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 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 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 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 planimetria 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale. 4)

DESTINAZIONI D'USO Residenza Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq) 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto Verde pubblico: v. art. 149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da stabilire con il PA. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria. 9)PRESCRIZIONI PARTICOLARI Vedi punti 6 e 8. NUCLEO Bc(12.10) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualficazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture de-

gradate 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:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	ZONA RESIDENZIALE URBANISTICAMENTE SATURA CIRCA LE VOLUMETRIE AMMISSIBILI.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

ALLOGGIO POSTO AL PIANO SECONDO, COMPOSTO DA N°3 CAMERE, N°1 SERVIZIO IGIENICO, SOGGIORNO E CUCINA CON RIPOSTIGLIO E N°2 BALCONI INCASSATI. APPARTAMENTO DOTATO DI IMPIANTO RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO CONDOMINIALE, INFISSI IN LEGNO VETRO SINGOLO, PORTE IN LEGNO, PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN CERAMICA IMPIANTI ELETTRICO/IDRICO E GAS ANTE L. 46/90 COMUNQUE FUNZIONANTI.

Superficie complessiva di circa mq **96,48**

E' posto al piano: SECONDO

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: ----

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 12 (DODICI) piani complessivi di cui fuori terra n. 11 (UNDICI) e di cui interrati n. 1 (UNO)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: COMPLESSO RESIDENZIALE DATATO ANNI 70' CON UN COSPICUO COSTO GESTIONALE DI MANUTENZIONE ORDINARIA, ALLO STATO ATTUALE LA MANUTENZIONE E' RITENUTA SUFFICIENTE.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **tapparelle**
materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

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

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** accessori:
senza maniglione antipanico condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **klinker** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **klinker** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Antincendio tipologia: **estintori** accessibilità VV.FF.: **buona** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma - Note: ANTE L. 46/90
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: non a norma - Note: ANTE L. 46/90
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non a norma - Note: ANTE L. 46/90
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: gasolio rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RESIDENZIALE	superf. esterna lorda	96,48	1,20	116,18
		96,48		116,18

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: 2016 PRIMO SEMESTRE

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Accessori

A

1. Cantina identificato al n. B posto al piano SEMINTERRATO1 composto da N. 1 VANO - Sviluppa una superficie complessiva di 4.36 mq - Destinazione urbanistica: CANTINA
Valore a corpo: **€ 2.500**

A

2. Posto auto identificato al n. C posto al piano SEMINTERRATO1 composto da 1 POSTO AUTO - Sviluppa una superficie complessiva di 13.05 mq - Destinazione urbanistica: POSTO AUTO
Valore a corpo: **€ 6.000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto riferito alla data della presente consulenza. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti: nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione

con la Camera di Commercio di Terni e Perugia, riferito al III trimestre del 2016, le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese, per abitazioni in condizione "abitabile" poste nella periferia di terni, tra un min. di 800,00 euro al mq ed un max. di 1.000,00 euro al mq, di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacchè, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio che relativamente alla tipologia abitazioni civili con stato di conservazione

“normale” e con epoca di riferimento il I semestre del 2016 propone prezzi di mercato variabili tra euro 800,00 ed euro 1200,00 al mq di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle caratteristiche degli immobili da stimare e del loro stato conservativo la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra euro 800,00 ed euro 1.200,00 al mq.

Nell'ambito di tale forbice, si può inserire il giudizio dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento del mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni fornite da agenzie del settore per beni simili, dell'andamento del mercato e delle caratteristiche dell'immobile, ritiene ragionevole adottare per i beni pignorati

un valore unitario al mq di superficie commerciale di euro 950,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di COMUNE DI TERNI - AREA EDILIZIA PRIVATA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BANCA DATI O.M.I. AGENZIA DELLE ENTRATE E BORSINO IMMOBILIARE DELLE CAMERE DI COMMERCIO DI TERNI E PERUGIA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): MINIMO 800€/MQ. MASSIMO 1200€/MQ;

Altre fonti di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina, con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	116,18	€ 950,00	€ 110.372,16
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.372,16
Valore corpo			€ 110.372,16
Valore Accessori			€ 8.500,00
Valore complessivo intero			€ 118.872,16
Valore complessivo diritto e quota			€ 118.872,16

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 economico [A3] con annesso Cantina, con annesso Posto auto	116,18	€ 118.872,16	€ 118.872,16

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%)	€ 17.830,82
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 101.041,34
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 101.041,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 101.041,00

8.6 Regime fiscale della vendita

ordinario

Allegati

ALLEGATI ALLA STIMA IMMOBILIARE:

- 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 2) PLANIMETRIA RILEVATA LOTTO 1 CORPO A
- 3) PLANIMETRIA RILEVATA LOTTO 1 ACCESSORI B - C
- 4) TITOLI EDILIZI
- 5) A.P.E.
- 6) PLANIM. CAT. ABITAZIONE
- 7) PLANIM. CAT. GARAGE
- 8) ATTO DI PROVENIENZA
- 9) VISURA CAT. ABITAZIONE
- 10) VISURA CAT. GARAGE

Data generazione:
20-01-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Lorenzo Cioni