

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A.
CASSA DI RISPARMIO DI RIETI S.P.A.

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **338/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25/11/2015 ORE 10.00**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Ester Ferrara**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Roberto Porchetti
Codice fiscale: PRCRRT69C06L117M
Partita IVA: /
Studio in: Via Fontana di Polo 1/M - 05100 Terni
Telefono: 338-7178893
Fax: 0744-401445
Email: robertoporchetti@libero.it
Pec: roberto.porchetti@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giandimartalo di Vitalone n° 22 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Terreno edificabile ad uso Residenziale/Commerciale/Direzionale

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

sezione censuaria Terni, **foglio 118, particella 71**, indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone n° 22, piano T-1-S1, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € Euro 325,37, OMISSIS - Proprietà per 1/1 (fabbricato demolito).

Catasto Terreni:

sezione censuaria Terni, foglio 118, **particella 71**, qualità Ente Urbano, superficie catastale are 02 - ca 00, OMISSIS - Proprietà per 1/1;

sezione censuaria Terni, **foglio 118, particella 182**, qualità Sem Irr Arb, classe 2, superficie catastale are 08 - ca 70 - Deduz A1; A3, reddito dominicale: € Euro 2,92, reddito agrario: € Euro 4,72, OMISSIS - Proprietà per 1/1;

sezione censuaria Terni, **foglio 118, particella 183**, qualità Sem Irr Arb, classe 2, superficie catastale are 01 - ca 00 - Deuz A1; A3, reddito dominicale: € Euro 0,34, reddito agrario: € Euro 0,54, OMISSIS - Proprietà per 1/1;

sezione censuaria Terni, **foglio 118, particella 184**, qualità Sem Irr Arb, classe 2, superficie catastale are 00 - ca 20 - Deuz A1; A3, reddito dominicale: € Euro 0,07, reddito agrario: € Euro 0,11, OMISSIS - Proprietà per 1/1;

sezione censuaria Terni, **foglio 118, particella 188**, qualità Ente Urbano, superficie catastale are 00 - ca 16, OMISSIS - Proprietà per 1/1.

2. Possesso

Bene: Via Giandimartalo di Vitalone n° 22 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giandimartalo di Vitalone n° 22 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Intervento da realizzare



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giandimartalo di Vitalone n° 22 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A.

CASSA DI RISPARMIO DI RIETI S.P.A.

BANCA DI MANTIGNANA E DI PERUGIA CREDITO COOPERATIVO UMBRO SOCIETA' COOPERATIVA

5. Comproprietari

Beni: Via Giandimartalo di Vitalone n° 22 - Terni (Terni) - 05100

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giandimartalo di Vitalone n° 22 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giandimartalo di Vitalone n° 22 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giandimartalo di Vitalone n° 22 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 443.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione
Via Giandimartalo di Vitalone n° 22

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.

Terreno edificabile sito in Terni, Via Giandimartalo di Vitalone n° 22

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà per 1/1, foglio 118, particella 71, indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone n° 22, piano T-1-S1, sezione censuaria Terni, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € Euro 325,37

Derivante da: Variazione toponomastica del 06/11/2014 n° 67737.1/2014 in atti dal 06/11/2014 (protocollo n° TR0127283)

Confini: Area esterna di pertinenza, Particella 472

Coerenze della Particella (area esterna di pertinenza): Via Giandimartalo di Vitalone, Particelle 472/182/184/188

Note: Fabbricato demolito, privo di aggiornamento catastale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà per 1/1, sezione censuaria Terni, foglio 118, particella 71, qualità Ente Urbano, superficie catastale are 02 - ca 00

Derivante da: Frazionamento del 29/10/1990 n° 1433.11/1190 in atti dal 19/12/1990

Confini: Particelle 472/182/184/188

Coerenze: area di pertinenza del fabbricato distinto al Foglio 118 - particella 71

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà per 1/1, sezione censuaria Terni, foglio 118, particella 182, qualità Sem Irr Arb, classe 2, superficie catastale are 08 - ca 70 - Deduz A1; A3, reddito dominicale: € Euro 2,92, reddito agrario: € Euro 4,72

Derivante da: Frazionamento del 29/10/1990 n° 1433.8/1990 in atti dal 19/12/1990

Confini: Particelle 472/532/389/183/184/188/71



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà per 1/1, sezione censuaria Terni, foglio 118, particella 183, qualità Sem Irr Arb, classe 2, superficie catastale are 01 - ca 00 - Deuz A1; A3, reddito dominicale: € Euro 0,34, reddito agrario: € Euro 0,54

Derivante da: Frazionamento del 29/10/1990 n° 1433.8/1990 in atti dal 19/12/1990

Confini: Particelle 182/389/388/402/180/181

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà per 1/1, sezione censuaria Terni, foglio 118, particella 184, qualità Sem Irr Arb, classe 2, superficie catastale are 00 - ca 20 - Deuz A1; A3, reddito dominicale: € Euro 0,07, reddito agrario: € Euro 0,11

Derivante da: Frazionamento del 29/10/1990 n° 1433.8/1990 in atti dal 19/12/1990

Confini: Via Giandimartalo di Vitalone, Particelle 188/71/182/181/180

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà per 1/1, sezione censuaria Terni, foglio 118, particella 188, qualità Ente Urbano, superficie catastale are 00 - ca 16

Derivante da: Frazionamento del 29/10/1990 n° 1433.11/1990 in atti dal 19/12/1990

Confini: Via Giandimartalo di Vitalone, Particelle 71/182/184

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza aggiornamento dati, a seguito demolizione del fabbricato censito al Catasto Fabbricati Foglio 118 - Particella 71

Regolarizzabili mediante: aggiornamento DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di fabbricato ad uso residenziale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali:



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere su cui insiste il bene oggetto della stima è localizzato nel Comune di Terni, insediamento urbano residenziale ed industriale, ed è compreso nell'ambito delle recenti nuove edificazioni e operazioni di recupero del tessuto urbanistico ed edilizio, a carattere prettamente residenziale e commerciale; E' ubicato a ridosso dell'area urbana centrale, che dallo stesso dista circa 300 mt.

L'area circostante il bene, risulta interessata da traffico locale a media densità con presenza di aree destinate alla sosta, verde attrezzato e servizi vari.

Le caratteristiche edificatorie del luogo mostrano corpi di fabbrica che spaziano da una modesta dimensione ed altezza, di norma attestata su un massimo di quattro livelli fuori terra, relativamente agli insediamenti originari e a quelli oggetto di recupero del patrimonio esistente, ad edifici a torre costituenti la recente edificazione, caratterizzati da altezze attestata intorno ai 18 piani.

L'evoluzione del luogo è oggi segnata, rispetto al passato, da una accresciuta densità edilizia, riflesso di una urbanizzazione evoluta, peraltro caratterizzata da un'importante presenza di aree verdi opportunamente conservate e testimoniata dalla presenza di servizi alla persona, a garanzia di una buona qualità dell'abitare, confermata anche dall'assenza di particolare rumorosità.

Il compendio oggetto della stima si compone di un'unità immobiliare ad uso residenziale, della relativa area di pertinenza e di ulteriore aree adiacenti, siti a Terni, in via Giandimartalo di Vitalone n° 22.

Gli immobili descritti sono costituiti come detto dal fabbricato ad uso residenziale, che ad oggi risulta demolito e dalle aree edificabili adiacenti, tutte inserite nel piano di recupero dell'area "Ex Siri", disciplinato da Piano Attuativo di iniziativa mista e classificate come Area 2 - Unità di intervento 6 - Edificio O.

Il lotto nel suo complesso risulta pertanto, al pari delle aree adiacenti, destinato a nuova edificazione e costituisce, unitamente agli altri comparti del citato Piano Attuativo, l'intervento maggiormente rilevante, per qualità e dimensione, di riqualificazione dell'intera zona.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Importanti centri limitrofi: San Gemini, Narni, Spoleto (PG), Rieti (RI)

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non specificate

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Bus urbano 100 mt, Bike Sharing 200 mt

Servizi offerti dalla zona: Centro commerciale (Buono), Ospedale (Buono), Centro culturale (Buono), Area per spettacoli viaggianti (Buono), Giardini pubblici (Buono), Scuola dell'infanzia, primaria e secondaria (Buona), Università (Buona), Ristoranti (Buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'area è stata di recente oggetto di cantiere unitamente alle particelle adiacenti, di proprietà dello stesso soggetto esecutato, risultando ancora parzialmente occupata da materiale di risulta; Al fine del raggiungimento della piena disponibilità, la stessa necessità dello smaltimento dei materiali suddetti, di nuova individuazione dei confini e della realizzazione della recinzione di cantiere.



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 **CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A.** contro OMISSIS – derivante da: Concessione a garanzia di mutuo – Importo ipoteca: € 3.000.000,00 – Importo apital: € 1.500.000,00
Rogito: Sciarra Marco Ottaviano in data 21/07/2005 ai nn. 177672/14061 – registrato Perugia – iscritto/trascritto a Terni in data 22/07/2005 ai nn. 9258 2267

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI RIETI S.P.A.** contro OMISSIS – derivante da: Concessione a garanzia di mutuo – Importo ipoteca: € 3.000.000,00 – Importo apital: € 1.500.000,00
Rogito: Sciarra Marco Ottaviano in data 21/07/2005 ai nn. 177672/14061 – registrato Perugia – iscritto/trascritto a Terni in data 22/07/2005 ai nn. 9258 2268

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di **BANCA DI MANTIGNANA E DI PERUGIA CREDITO COOPERATIVO UMBRO SOCIETA' COOPERATIVA** contro OMISSIS – derivante da: Concessione a garanzia di apital di credito – Importo ipoteca: € 600.000,00 – Importo apital: € 380.000,00
Rogito: Sciarra Marco Ottaviano in data 05/12/2012 ai nn. 197374/20393 – registrato Corciano (PG) – iscritto/trascritto a Terni in data 06/12/2012 ai nn. 12126 1358

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **CASSE DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A. - BANCA DI MANTIGNANA E DI PERUGIA CREDITO COOPERATIVO UMBRO SOCIETA' COOPERATIVA** contro OMISSIS
Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 03/11/2014 ai nn. 1024 - registrato Spoleto (PG) in data ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2014 ai nn. 9926 7739

- **Pignoramento** a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI RIETI S.P.A. - BANCA DI MANTIGNANA E DI PERUGIA CREDITO COOPERATIVO UMBRO SOCIETA' COOPERATIVA** contro OMISSIS
Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 03/11/2014 ai nn. 1024 - registrato Spoleto (PG) in data ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 24/11/2014 ai nn. 9926 7739

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: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Millesimi di proprietà: Intervento da realizzare

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Intervento da realizzare

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Intervento da realizzare

Attestazione Prestazione Energetica non presente: Intervento da realizzare

Indice di prestazione energetica: Intervento da realizzare

Note Indice di prestazione energetica: Intervento da realizzare

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

ALLEGRETTI ANTONIO - ALLEGRETTI VIOLANDA

fino al **04/03/1975 (ante ventennio)**

Titolare/Proprietario:

LOSTORTO VALENTINO proprietario per 1/3

TONELLI GIANCARLO proprietario per 1/3

PALLOTTA TEODORO proprietario per 1/3

dal **04/03/1975 al 20/02/2003 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Moretti Carlo in data 13/02/1975 ai nn. 18794 - trascritto a: Terni in data 04/03/1975 ai nn. 1032 850

Titolare/Proprietario:

CO.FI.T. S.P.A. proprietario per 2/3

TONELLI GIANCARLO proprietario per 1/3

dal **20/02/2003 al 11/07/2005 (ante ventennio)** - In forza di decreto di trasferimento

A rogito: Tribunale di Terni in data 20/02/2003 ai nn. 308 - registrato a: Terni in data 11/03/2003 ai nn. 423

Note: Voltura n° 48.1/2003 in atti dal 08/01/2004

Titolare/Proprietario:

OMISSIS proprietario per 1/1

dal **11/07/2005 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Clericò Filippo in data 11/07/2005 ai nn. 1093 - registrato a: Terni in data 13/07/2005 ai nn. 318

Note: Trascrizione n° 5214.1/2005 in atti dal 13/07/2005



7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire n° 413 del 19/10/2005

Per lavori: Demolizione fabbricato censito al Foglio 118 - Particella 71

Rilascio in data 15/12/2005 al n. di prot. 183650

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire n° 186 del 06/05/2005

Per lavori: Realizzazione fabbricato a torre adiacente il compendio

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Il presente titolo edilizio viene citato in quanto le relative varianti vanno ad interessare il compendio oggetto di stima.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire n° 398 del 13/11/2006

Per lavori: Variante essenziale al P.d.C. n° 186 del 06.05.2005 (relativo alla realizzazione del fabbricato adiacente), che prevede la realizzazione di n° 3 livelli interrati come intervento da attuare congiuntamente al compendio in oggetto, interessando quindi le Particelle 71/182/183/184/188 e le Particelle 470/472.

Oggetto: variante

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire n° 52 del 09/02/2010

Per lavori: Variante essenziale al P.d.C. n° 398 del 13.11.2006, che conferma l'interessamento del compendio in oggetto quale cantiere unico con il lotto adiacente e ne lascia immutata la previsione.

Oggetto: variante

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA Prot. n° 191412 del 17/11/2010

Per lavori: Variante parziale al P.d.C. n° 52 del 09.02.2010, che non muta quanto previsto per il compendio in oggetto nel precedente titolo edilizio abilitativo.

Oggetto: variante

7.1 Conformità edilizia:

Terreno edificabile ad uso Residenziale/Commerciale/Direzionale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pratica edilizia per realizzazione nuova recinzione.

Regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata Inizio Attività - SCIA

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione nuova recinzione di cantiere e rimozione di quella parziale esistente.

Note: L'attuale recinzione non divide le Particelle costituenti il compendio pignorato da quelle adiacenti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:**Terreno edificabile ad uso Residenziale/Commerciale/Direzionale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 307 del 15/08/2012 - Attuazione della variante al P.R.G. delle aree centrali approvata con D.P.G.R. n° 376 del 26/06/1997.
Zona omogenea:	Zona BbV(s) Conservazione di volumi - Inserimento n°126: Piano di recupero EX SIRI - GECO SYSTEM - SIPI - COOP UMBRIA CASA ed ALTRI
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.20 Comparti e studi unitari</p> <p>1. Le zone soggette ad intervento unitario tramite comparto sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; riguardano interventi da realizzare unitariamente tramite intervento diretto con convenzione e/o atto d'obbligo approvato dalla GC o Piano attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scemputo degli oneri.</p> <p>2. Le zone soggette a studio unitario sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intero nucleo che è approvato con determinazione dirigenziale. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scemputo degli oneri.</p> <p>3. Qualora nello studio unitario siano compresi più nuclei edificatori con la medesima destinazione d'uso, è consentito trasferire dall'uno all'altro fino ad un massimo del 10% della cubatura o superficie coperta complessiva prevista nello studio stesso. Le superfici di standard afferenti le quantità trasferite possono essere individuate all'interno del nucleo edificatorio di provenienza; in tal caso la quota di superficie pubblica da destinare a parcheggi, relativa alle attività commerciali, deve sempre soddisfare il valore massimo previsto (80% a parcheggi e 20% a verde) e all'interno della complessiva su-</p>



	<p>perficie da destinare a parcheggi pubblici e privati deve essere previsto un incremento di almeno il 5% del numero di posti auto, rispetto al minimo richiesto.</p> <p>4. Le zone delimitate come comparti e come studi unitari possono avvalersi delle facoltà previste dai commi 3 e 4 dell'art.22 della LR n.11/2004.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione allegata al Piano Attuativo di iniziativa mista approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 67 del 15/04/2002.
Estremi delle convenzioni:	Rep. 35092 de 17/10/1992
Obblighi derivanti:	Attuazione delle Norme di Piano Attuativo.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	/
Volume massimo ammesso:	mc 4.862,00
Residua potenzialità edificatoria	SI
Se si, quanto?	mc 4.862,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Cubatura edificabile e destinazioni d'uso ammesse, derivanti da Piano Attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 67 del 15/04/2002.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica;

note: L'attuazione delle previsioni urbanistiche è possibile tramite approvazione di nuovo Piano Attuativo, quale riproposizione del precedente approvato, ai sensi della Legge Regione Umbria 21 gennaio 2015, n° 1, Art. 57, di seguito riportato:



Legge Regione Umbria 21 gennaio 2015, n° 1

Art. 57 (Validità del Piano Attuativo)

1. La deliberazione comunale di approvazione del piano attuativo è depositata presso la competente struttura comunale e notificata a ciascun proprietario degli immobili compresi nel piano stesso.
2. La deliberazione comunale di approvazione del piano attuativo d'iniziativa pubblica o mista compresi i piani attuativi approvati per le finalità di cui alla l. 167/1962 e all' articolo 27 della l. 865/1971 stabilisce il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il piano deve essere attuato.
3. La convenzione del piano attuativo o dell'eventuale atto unilaterale d'obbligo fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché il termine perentorio per la cessione delle opere ed aree e la presa in carico da parte del comune non superiore a sei mesi dalla data del collaudo delle opere medesime.
4. Fatto salvo quanto disposto dal comma 5, decorsi i termini stabiliti ai sensi dei commi 2 e 3, il piano attuativo decade automaticamente per la parte non attuata, rimanendo ferma, a tempo indeterminato, la possibilità di realizzare gli interventi edilizi, condizionatamente all'esistenza delle opere di urbanizzazione relative, con l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso, fermo restando quanto indicato al comma 7.
5. La parte di piano attuativo non attuata entro i termini stabiliti dai commi 2 e 3 può essere urbanizzata ed edificata previa approvazione di un nuovo piano attuativo.
6. La deliberazione comunale di approvazione del piano attuativo costituisce titolo abilitativo e autorizzazione paesaggistica per la realizzazione degli allacci e delle opere di urbanizzazione previste, compresi gli elementi di arredo urbano e il sistema del verde, purché sia stata stipulata l'apposita convenzione nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate ai sensi dell' articolo 56, comma 14.
7. Decorsi i termini di validità dei piani attuativi è consentita, previo titolo abilitativo, la modifica della destinazione d'uso in atto in un edificio esistente purché la nuova destinazione d'uso risulti compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico generale.



Descrizione: **Terreno edificabile** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato ad uso residenziale e aree adiacenti edificabili costituenti unico comparto, site in Terni, via Giandimartalo di Vitalone n° 22, distinte rispettivamente al NCUF al Foglio 118, Particella 71 e al NCUT al Foglio 118, Particelle 71/182/183/184/188.

L'area oggetto della stima, è destinata a nuova edificazione con destinazione d'uso residenziale, commerciale e direzionale ed è ricompresa nell'intervento di recupero urbanistico dell'area "Ex Siri", disciplinato da Piano Attuativo di iniziativa mista.

Il bene si compone di aree estese per una superficie complessiva pari a mq 1.206,00 ed è allo stato attuale privo dell'edificio ad uso residenziale censito al Catasto Fabbricati al Foglio 118 - Particella 71, demolito in forza di regolare titolo edilizio abilitativo.

Il compendio oggetto della stima, ubicato nel Comune di Terni, via Giandimartalo di Vitalone n° 22, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 118 – Particella 71 (fabbricato residenziale) e al Catasto Terreni al Foglio 118 – Particelle 71/182/183/184/188 (area di pertinenza del fabbricato e area circostante), è stato interessato nel tempo da interventi di natura urbanistica ed edilizia, che ne hanno vincolato la fruibilità in termini quantitativi e qualitativi.

L'intera area, quale parte di una superficie d'intervento molto più ampia, è stata infatti interessata da Piano Attuativo di iniziativa mista, approvato nell'Anno 2002, che ne ha definitivamente sancito la capacità edificatoria e la destinazione d'uso ammessa; In tale strumento, il compendio è identificato come Area 2 – Unità di intervento 6 – Edificio O.

In attuazione di quanto sopra, il fabbricato ad uso residenziale è stato demolito nell'anno 2005, in forza di regolare titolo edilizio abilitativo, mentre l'intera area, unitamente alle Particelle adiacenti 470 e 472, di proprietà dello stesso soggetto esecutato e alle quali risulta ad oggi indistintamente fusa, è stata oggetto di iniziale trasformazione, anch'essa tramite titolo edilizio abilitativo ottenuto nel rispetto delle previsioni del Piano Attuativo.

Il titolo stesso, ad oggi decaduto, è stato attuato nelle sole parti relative allo scavo di sbancamento e alla realizzazione della palificata di sostegno in cemento armato, per quanto necessario all'esecuzione delle strutture previste nei livelli interrati e a sostegno della viabilità adiacente il lotto.

L'intervento edilizio di cui sopra ha riguardato, tramite accordo tra le parti, la realizzazione di un cantiere unico tra le Particelle 71/182/183/184/188, oggetto del compendio pignorato e le Particelle adiacenti 470/472, al fine di attuare le previsioni del Piano Attuativo per i vani interrati, nella comprensibile logica economica ed organizzativa derivante dall'ottimizzazione delle fasi di lavorazione.

Per quanto esposto, in forza della sostanziale fusione dell'area oggetto di stima con quella adiacente, la prima deve essere ad oggi definita "temporaneamente non disponibile", in quanto priva di confinamento rispetto alla seconda, dalla quale non può essere distinta, a meno di idoneo e mirato intervento, consistente nella nuova individuazione dei confini e successiva perimetrazione fisica degli stessi.

Il Piano Attuativo sopra citato prevede, per l'area in oggetto, l'intervento edilizio volto alla realizzazione di strutture interrate e fuori terra; Per quanto attiene i livelli interrati consentiti, la destinazione ammessa è quella di "autorimessa", mentre i livelli fuori terra devono prevedere al piano terreno la destinazione d'uso "commerciale" ed ai piani successivi quella "residenziale" e "direzionale".

La capacità edificatoria assentita nello strumento urbanistico di cui sopra, prevede la realizzazione di un totale di mc 4.862,00, distinti come di seguito riportato:

Destinazione residenziale: mc 2.457,00

Destinazione commerciale: mc 1.505,00

Destinazione direzionale: mc 900,00

Per quanto in questa sede non riportato, l'intervento edilizio prevede inoltre la realizzazione delle opere e sistemazioni esterne, oltre quanto altro esplicitato negli elaborati relativi al citato strumento urbanistico. La limitazione all'intervento edificatorio di cui al punto precedente consiste, alla luce del fatto che il Piano Attuativo è ad oggi decaduto, nella riproposizione dello strumento stesso, possibile ai sensi della vigente normativa, di cui alla Legge Regione Umbria 21.01.2015 n°1, con l'obbligo di attuare le iniziali previsioni di trasformazione dell'area, secondo quanto originariamente previsto; L'edificabilità risulta pertanto limitata alla cubatura assentita fuori terra per complessivi mc 4.862,00, oltre alla realizzazione dei livelli interrati.



Per quanto sinteticamente esposto, appaiono necessari ed inderogabili alla eventuale realizzazione delle opere previste, comunque dovuti per la precisa individuazione del compendio pignorato, il rilievo topografico per il confinamento dell'area oggetto d'intervento rispetto a quella adiacente, con la quale oggi costituisce unico cantiere, lo smaltimento del materiale di cantiere ancora presente e la successiva realizzazione della recinzione di cantiere, al fine di rendere il lotto in oggetto nuovamente indipendente e disponibile.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Volume complessivo edificabile: **mc 4.862,00**

Il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia Pianeggiante

Stato di manutenzione generale: Buono

Condizioni Generali dell'immobile: Al fine dell'eventuale eventuale realizzazione delle opere, l'area si presenta in buone condizioni e facilmente agibile.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del corpo corrisponde a **mc 4.862,00**, edificabili ai sensi di quanto assentito dal Piano Attuativo di iniziativa mista in cui lo stesso è inserito come comparto autonomo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale Commerciale Direzionale	volume potenziale	4.862,00	1,00	4.862,00
		4.862,00		4.862,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale/Commerciale/Direzionale

Sottocategoria: Intero Edificio (Intervento da realizzare)



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Alla luce dell'analisi relativa alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto della stima, si ritiene corretto formulare il relativo giudizio attraverso il criterio economico basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato dello stesso, meglio definito come metodo sintetico-comparativo.

A tal fine il sottoscritto si è avvalso di tutte le conoscenze in proprio possesso, acquisite attraverso lo studio del mercato immobiliare locale e delle sue possibili oscillazioni, al fine di collocare la specifica valutazione del compendio all'interno di valori congrui alla situazione economica contingente.

Le singole Particelle componenti il compendio pignorato, costituiscono unico lotto urbanistico assoggettato a Piano Attuativo di iniziativa mista, ad oggi decaduto ma ancora attuabile sulla base della vigente normativa, non potendo quindi essere trattate singolarmente a seguito della definizione nel Piano stesso della volumetria assentita.

Tale aspetto obbliga pertanto a considerare il compendio come intervento unico ed indivisibile, costituente in modo autonomo, rispetto al restante Piano Attuativo, fonte di ricavo a seguito di realizzazione di quanto previsto, determinandone pertanto l'alienazione in un unico lotto.

Sulla scorta quindi delle caratteristiche complessive dell'area oggetto della stima, per quanto in precedenza descritto, sono state opportunamente ed accuratamente svolte indagini di comparazione con elementi analoghi per tipologia, dimensione, caratteristiche, ubicazione, fruibilità e quanto altro utile ad una corretta ed oggettiva comprensione della collocazione sul mercato della stessa.

Per quanto sopra, il sottoscritto ritiene di poter formulare oggettivo giudizio di stima attraverso la quotazione di seguito riportata, alla luce delle attuali condizioni di mercato immobiliare ed economico in genere, definibili in fase di potenziale incremento di domanda.

Dall'analisi svolta sulle quotazioni relative alle compravendite di aree edificabili genericamente collocate nel territorio comunale, anche riferibili quindi a quella oggetto della stima, per caratteristiche specifiche e ubicazione, quindi per potenziale valore di collocazione nel libero mercato, si evidenzia una forbice compresa tra € 40,00 e € 120,00 per mc di volume edificabile, comprensibilmente variabile in funzione del potenziale livello di gradimento del bene trattato ed in generale delle condizioni e qualità della zona su cui lo stesso insiste.

Per quanto sopra, alla luce delle positive caratteristiche intrinseche dell'area di cui il compendio oggetto della stima è parte, di recente oggetto di consistenti operazioni sul patrimonio edilizio ed urbanistico, con conseguente crescita della densità abitativa, quindi della qualità dell'abitare e del costruito, attraverso realizzazioni particolarmente attente all'estetica, alla sostenibilità ambientale ed al pregio in genere, ampiamente verificate tramite sopralluoghi in sito ed opportunamente documentate, è ipotizzabile l'adozione di un valore da porre a base di calcolo pari a **€ 110,00** per mc di volume edificabile, in linea con il valore massimo di compravendita rilevato dalla Camera di Commercio di Terni, riferito al 1° semestre 2015, che evidenzia una diminuzione del prezzo stesso rispetto al passato, ma una tenuta rispetto a quello dell'ultimo biennio.

A supporto della determinazione del prezzo, a seguito di ulteriore verifica basata sull'analisi del prezzo di vendita degli immobili e preso a base di calcolo quello residenziale, corrispondente al maggior volume edificabile nell'area oggetto di stima, con prezzo medio tra tutti quelli rilevati pari a € 1.600,00/mq, quindi € 530,00/mc, si evidenzia che l'incidenza dell'area, mediamente attestata intorno al 20% di quest'ultimo, determina il prezzo di € 106,00/mc, a conferma della scelta effettuata.

Quanto assunto si suppone inoltre corretto anche alla luce della prospettiva credibile, nel breve periodo, di una possibile ulteriore crescita della domanda, oltre al fatto che le aree adiacenti a quella oggetto di stima, negli ultimi interventi conclusi di recente, hanno evidenziato prezzi di acquisto anche maggiori di quello proposto, sintomo evidente di un ritrovato interesse per la crescita e lo sviluppo dell'intera zona.



Detto valore, a giudizio del sottoscritto, appare congruo da associare al compendio oggetto di stima che, premesso l'obbligo normativo e la necessità oggettiva di adeguamento delle difformità catastali ed edilizie riscontrate, oltre alle opere necessarie al confinamento fisico e allo sgombero dell'area, risulta potenzialmente fruibile nell'immediato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio del Registro di Terni, Ufficio Tecnico di Terni, Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Camera di Commercio di Terni.

Parametri di zona per destinazione principale (€/mq.):

Parametri minimi e massimi desunti da: Borsino Immobiliare, Camera di Commercio, Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Residenziale: € 1.300,00 min/mq - 1.900,00 max/mq
 Commerciale: € 1.600,00 min/mq - 2.200,00 max/mq
 Direzionale: € 1.000,00 min/mq - 1.900,00 max/mq
 Terreni edificabili: € 40,00 min/mc - 100,00 max/mc

Indagine diretta condotta con operatori di settore, dalla quale si evidenzia per la zona e maggiormente per l'area oggetto della stima, l'applicazione di valori anche superiori a quelli massimi sopra riportati.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Volume Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	4.862,00	€ 110,00	€ 534.820,00
Commerciale			
Direzionale			

Valore corpo	€ 534.820,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 534.820,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 534.820,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Terreno</i>	<i>Volume Lordo</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		4.862,00	€ 534.820,00	€ 534.820,00



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%)	€ 80.223,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Spese per smaltimento materiale residuo di cantiere	€ 3.000,00
Spese per recinzione di cantiere	€ 5.500,00
Spese per rilievo topografico e aggiornamento catastale	€ 1.500,00
Spese per pratica edilizia per realizzazione recinzione	€ 1.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 443.097,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 443.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad I.V.A. di Legge
e imposte in misura fissa.



Allegati:

Documentazione fotografica aerea
Documentazione fotografica generale
Fascicolo amministrativo: Approvazione P.A.
Fascicolo catastale
Fascicolo edilizio: Demolizione fabbricato
Fascicolo normativo: Attuabilità intervento
Fascicolo urbanistico: Dati metrici
Fascicolo urbanistico: Norme tecniche
Fascicolo urbanistico: Piano Attuativo
Passaggi di proprietà
Stima dei costi
Titolo di provenienza

Data generazione:
05-08-2015 - 18:08:25

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Porchetti



TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 338/2014

GIUDICE Dr.ssa NATALIA GIUBILEI

CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. ESTER FERRARA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
AEREA

Tecnico incaricato:

Roberto Porchetti

ARCHITETTO

Via Fontana di Polo 1/M

05100 Terni

C.F. PRCRRT69C06L117M

E mail: robertoporchetti@libero.it – roberto.porchetti@archiworldpec.it

Cell. 3387178893



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

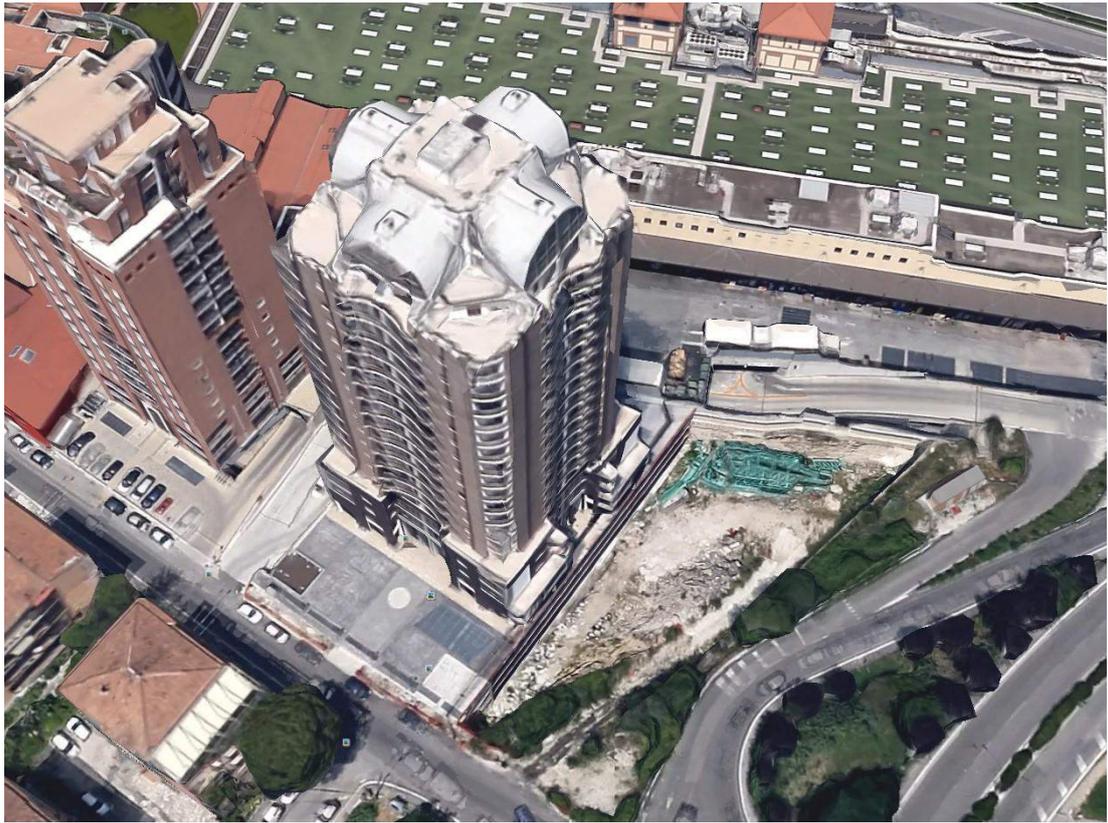


Foto 5

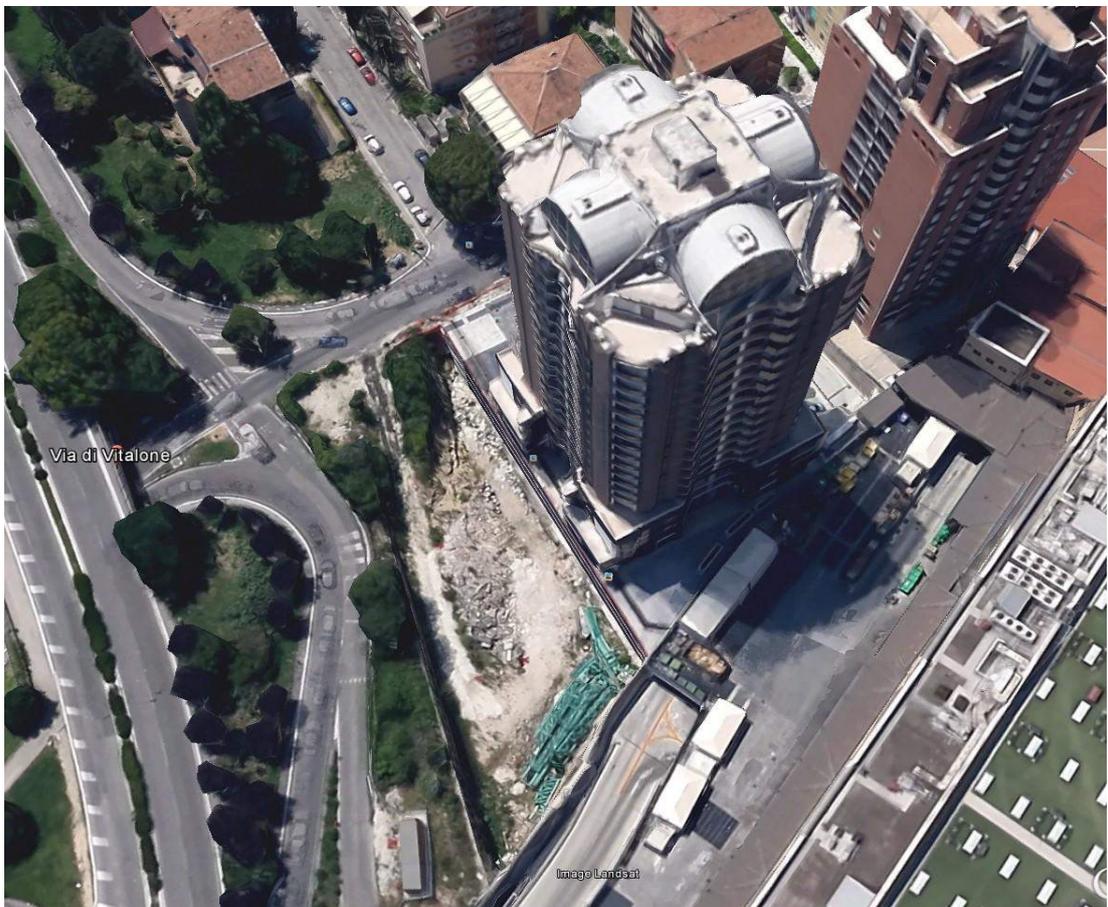


Foto 6



Foto 7

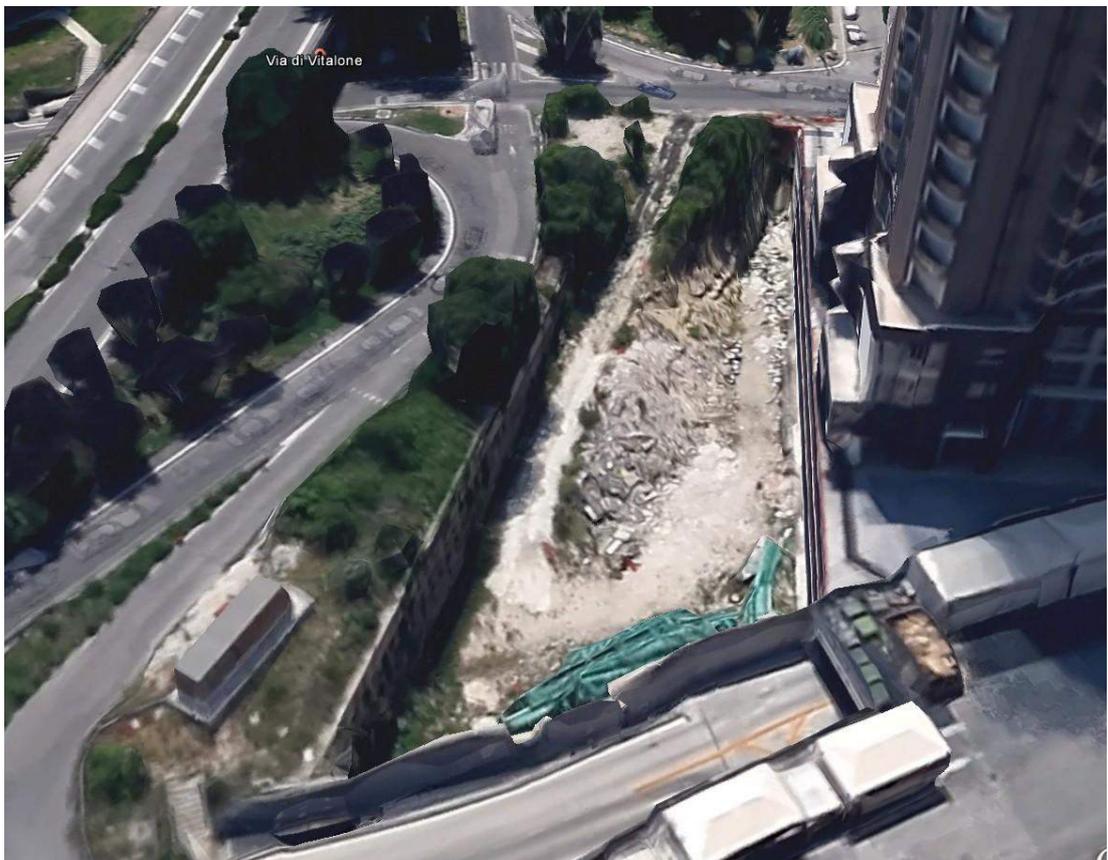


Foto 8



Foto 9

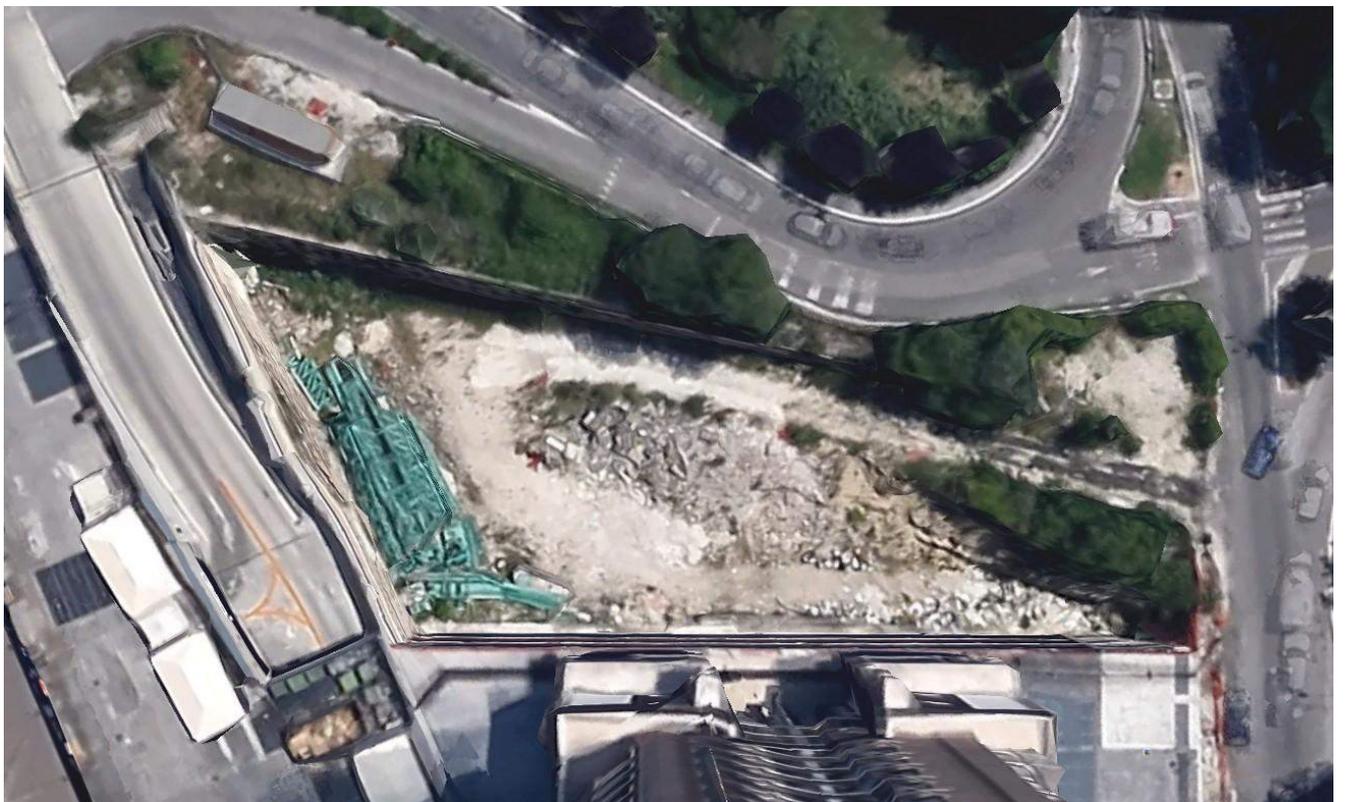


Foto 10

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 338/2014

GIUDICE Dr.ssa NATALIA GIUBILEI

CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. ESTER FERRARA

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
GENERALE**

Tecnico incaricato:

Roberto Porchetti

ARCHITETTO

Via Fontana di Polo 1/M

05100 Terni

C.F. PRCRRT69C06L117M

E mail: robertoporchetti@libero.it – roberto.porchetti@archiworldpec.it

Cell. 3387178893

RILIEVO FOTOGRAFICO

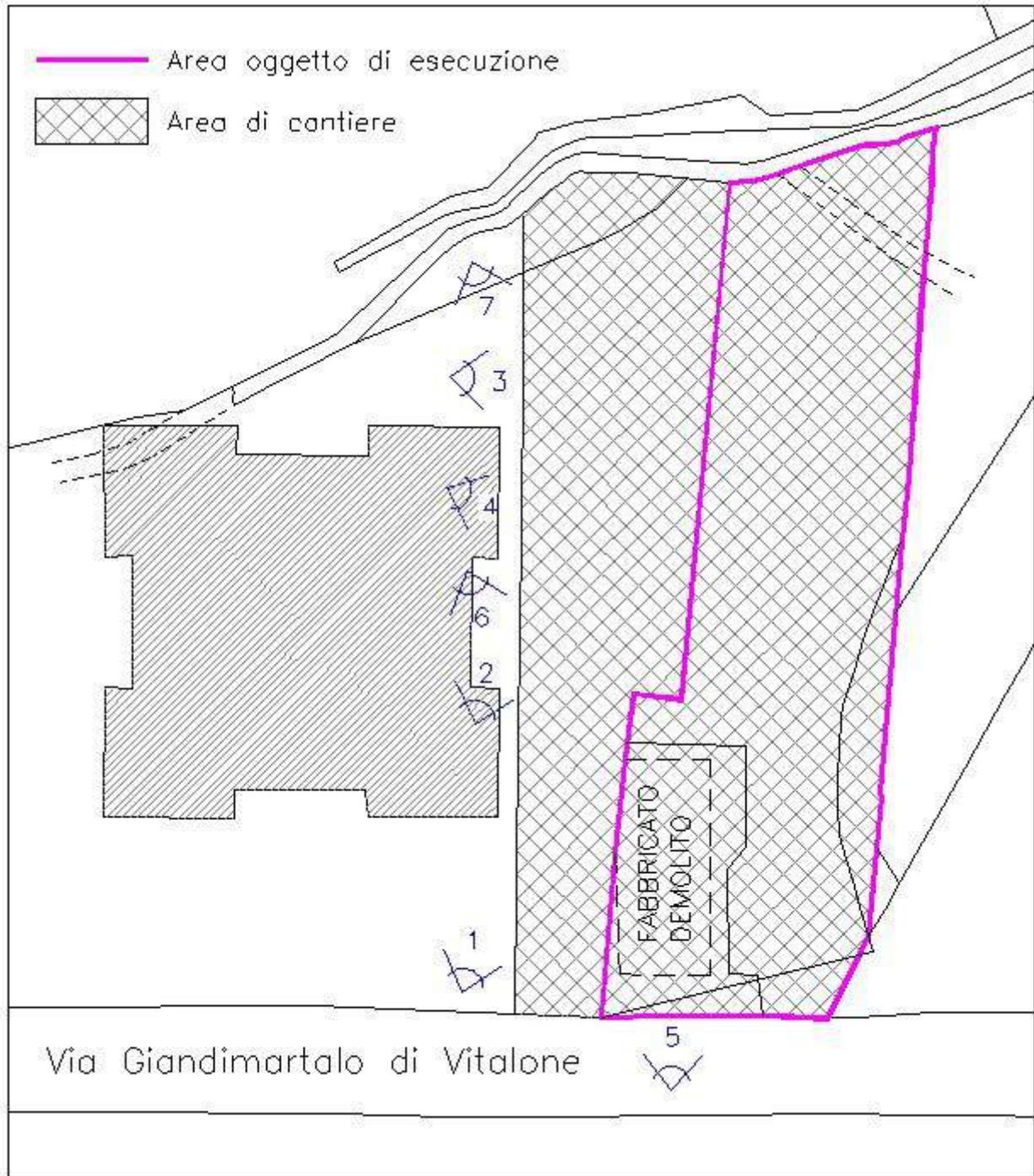




Foto-1



Foto-2



Foto-3



Foto-4



Foto-5

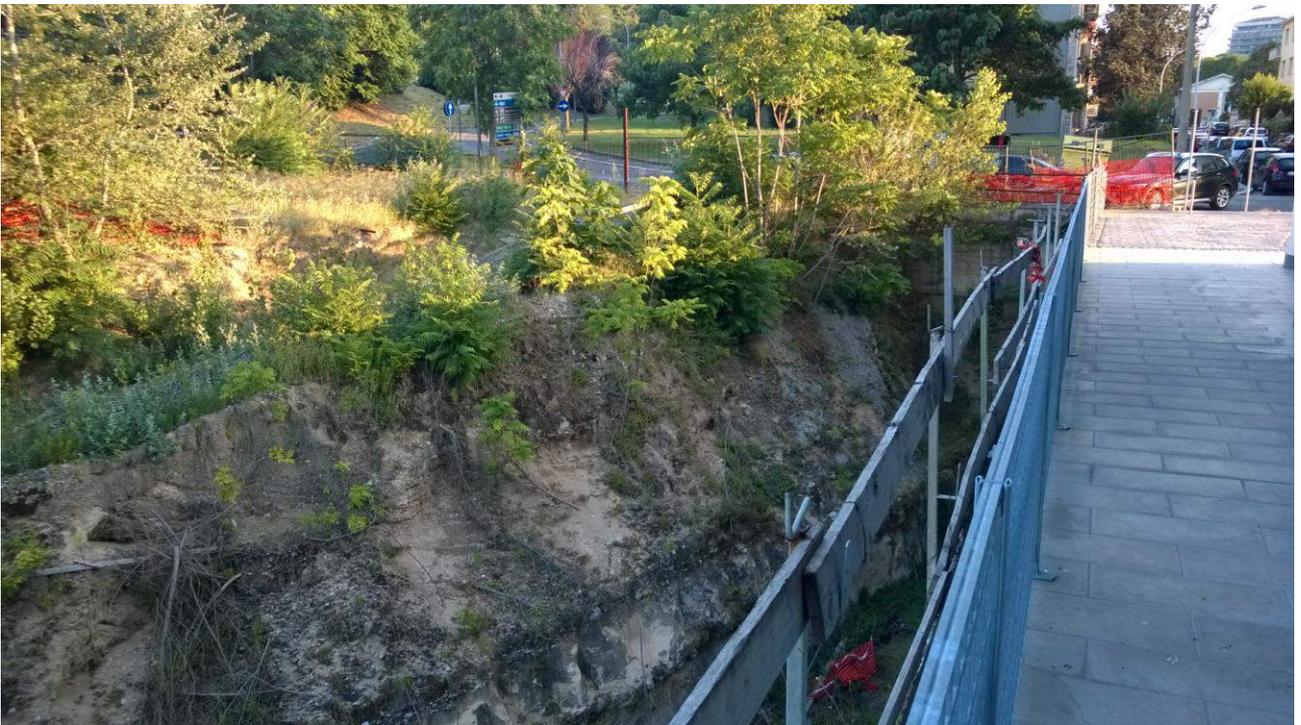


Foto-6



Foto-7