



*Tribunale di Terni*

*Ufficio del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari*

*Dott.ssa Natalia Giubilei*

---

## **Tribunale di Terni**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. PER AZIONI**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **162/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1-APPARTAMENTO E**  
**ECESSORIO**

**Esperto alla stima:** Geom. Claudio Berretti  
**Codice fiscale:** BRRCLD58T05L117H  
**Studio in:** Via Gramsci 6 - 05100 Terni  
**Email:** berretti.claudio@tiscali.it  
**Pec:** claudio.berretti@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Collestatte, via Umberto I° n°3 - Frazione Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 1-APPARTAMENTO E ECCESSORIO

**Corpo:** A-appartamento SUB 11

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** OMISSIS nato a Terni il 29-05-1959 proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 147, particella 160, subalterno 11, indirizzo Collestatte, Via Umberto 1° n°3, piano T-1°-2°, comune Terni, categoria A/4, classe 9, consistenza 5,5, superficie 71 MQ., rendita € 284,05

**Corpo:** B- Magazzino sub 7

**Categoria:** Magazzino [M]

**Dati Catastali:** OMISSIS, foglio 147, particella 160, subalterno 7, indirizzo Via Gildo Ginepro n°1 (indirizzo esatto), piano t, comune TERNI, categoria C/2, classe 3, consistenza 20 mq., superficie 43, rendita € 25,82

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Collestatte, via Umberto I° n°3 - Frazione Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 1-APPARTAMENTO E ECCESSORIO

**Corpo:** A-appartamento SUB 11

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B- Magazzino sub 7

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Collestatte, via Umberto I° n°3 - Frazione Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 1-APPARTAMENTO E ECCESSORIO

**Corpo:** A-appartamento SUB 11

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B- Magazzino sub 7

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Collestatte, via Umberto I° n°3 - Frazione Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 1-APPARTAMENTO E ECCESSORIO

**Corpo:** A-appartamento SUB 11

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. PER AZIONI

**Corpo:** B- Magazzino sub 7

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. PER AZIONI

## 5. Comproprietari

**Beni:** Collestatte, via Umberto I° n°3 - Frazione Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotti:** 1-APPARTAMENTO E ECCESSORIO

**Corpo:** A-appartamento SUB 11

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B- Magazzino sub 7

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Collestatte, via Umberto I° n°3 - Frazione Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 1-APPARTAMENTO E ECCESSORIO

**Corpo:** A-appartamento SUB 11

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B- Magazzino sub 7

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Collestatte, via Umberto I° n°3 - Frazione Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 1-APPARTAMENTO E ECCESSORIO

**Corpo:** A-appartamento SUB 11

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B- Magazzino sub 7

**Continuità delle trascrizioni:** null

## 8. Prezzo

**Bene:** Collestatte, via Umberto I° n°3 - Frazione Collestatte - Terni (Terni) - 05100

**Lotto:** 1-APPARTAMENTO E ECCESSORIO

**Prezzo da libero:** € 74.000,00

**Prezzo da occupato:** € 52.000,00

Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **Frazione Collestatte**  
Collestatte, via Umberto I° n°3

### **Lotto: 1-APPARTAMENTO E ECCESSORIO**

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-appartamento SUB 11.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Frazione Collestatte, Collestatte, via Umberto I° n°3**

Note: Trattasi di appartamento al piano primo e secondo.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: TERNI, loc. Collestatte Via Umberto 1° n°3 - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: 15-09-1985 - Ulteriori informazioni sul debitore: Separazione consensuale attestata da Tribunale di Terni in data 26-03-2003, vedasi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a Terni il 29-05-1959 proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 147, particella 160, subalterno 11, indirizzo Collestatte, Via Umberto 1° n°3, piano T-1°-2°, comune Terni, categoria A/4, classe 9, consistenza 5,5, superficie 71 MQ., rendita € 284,05

Derivante da: ATTO NOTAIO GIAN LUCA PASQUALINI DEL 10/10/2003 REP. 34884

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON PRESENTI

Confini: L'immobile risulta coerente con quanto indicato negli atti catastali, in riferimento all'appartamento sub. 11. E' stata riscontrata una difformità prettamente catastale riferita alla cantina (magazzino) sub. 7 che risulta censito come "doppione", cioè risulta contemporaneamente nella planimetria dell'appartamento, come cantina, e risulta censito separatamente come magazzino, cat. C2, al sub. 7, nella realtà trattasi dello stesso vano. Tale fatto può essere dimostrato anche dai confini individuati nella planimetria sub.7, nella quale si indicano le vie e la posizione che effettivamente occupa e che è stata riscontrata in sede di sopralluogo. Confini Via Umberto 1°, via G.Ginepro, Chermaddi, per la cantina; Via Umberto 1°, Silvestrini Emilio, Chermaddi, salvo altri, per l'appartamento.

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sub 7 censito in catasto come magazzino, cat. C2, compare anche nella planimetria dell'appartamento sub.11, premettendo che è stato

riscontrato sul luogo che trattasi dello stesso vano, premettendo che lo stesso ha ingresso autonomo al piano terra, su via G.Ginepro, ai fini della commercializzazione ed anche ai fini di una corretta identificazione cansuaria, deve essere eliminato dalla planimetria comprendente l'appartamento, avendo il sub. 7 già rendita autonoma.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale del sub. 11, modifica planimetria

Descrizione delle opere da sanare: Modifica planimetrica dell'immobile sub. 11 per eliminare il vano cantina, già in atti come magazzino, tramite procedura docfa.

VARIAZIONE CATASTALE: € 450,00

Oneri Totali: € 450,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

### **Identificativo corpo: B- Magazzino sub 7.**

**Magazzino [M] sito in frazione: Frazione Collestatte, Collestatte, via Umberto I° n°3**

Note: Trattasi di magazzino al piano terra

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: 15-09-1985

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 147, particella 160, subalterno 7, indirizzo Via Gildo Ginepro n°1 (indirizzo esatto), piano t, comune TERNI, categoria C/2, classe 3, consistenza 20 mq., superficie 43, rendita € 25,82

Derivante da: ATTO NOTAIO GIAN LUCA PASQUALINI DEL 10/10/2003 REP. 34884

Millesimi di proprietà di parti comuni: no

Confini: L'immobile NON risulta coerente con quanto indicato negli atti catastali (VEDI SUB. 11). Tale vano (magazzino sub. 7), risulta censito come "doppione", cioè risulta contemporaneamente nella planimetria dell'appartamento, come cantina, e risulta censito separatamente come magazzino, cat. C2, al sub. 7, nella realtà trattasi dello stesso vano. Tale fatto può essere dimostrato anche dai confini individuati nella planimetria sub.7, nella quale si indicano le vie e la posizione che effettivamente occupa e che è stata riscontrata in sede di sopralluogo. Confini Via Umberto 1°, via G.Ginepro, Chermaddi, per la cantina; Via Umberto 1°, Silvestrini Emilio, Chermaddi, salvo altri, per l'appartamento.

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Superficie difforme a quanto riportato in atti (consistenza), mancanza della finestra in planimetria

Regolarizzabili mediante: variazione Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Modifica planimetrica dell'immobile sub. 7 per inserimento finestra, ricalcolo superficie

variaz. Docfa: € 250,00

Oneri Totali: € 250,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in oggetto è situato all'interno del centro storico di Collestatte, centro minore di collina e antico borgo del Comune di Terni, distante circa cinque chilometri dal capoluogo. L'abitato è costituito da una parte antica, sulla sommità di un colle (351 m s.l.m.) e dalla parte nuova, più in basso, denominata Collestatte Piano, complessivamente con 397 abitanti secondo il censimento del 2001. La zona centrale, ove è situato l'immobile è prettamente residenziale, con la presenza di alcuni negozi o botteghe; le abitazioni di cui è formato, pertanto, sono di antica (storica) costruzione e rappresentano l'agglomerato principale del borgo. La struttura urbanistica è costituita da vie che convergono nella centrale piazza San Pietro, dove sorge l'antica torre di guardia, oggi campanile della chiesa della Trinità. Questa ospita all'interno una cinquecentesca pala d'altare e una statua di San Sebastiano ascrivibili alla bottega di Niccolò Alunno, una vasca quattrocentesca e un fonte battesimale datato al 1543, con lo stemma degli Orsini. Tra le residenze settecentesche si citano il palazzo Orsini, addossato alla chiesa, e i palazzi Vitali e Manassei, di fronte ad essa. Collestatte era servita, nel periodo compreso tra il 1901 e il 1960, dalla tranvia Terni-Ferentillo, un'infrastruttura nata per agevolare il trasporto delle merci e delle persone lungo la valle della Nera che risultò determinante ai tempi dell'industrializzazione della stessa. Proprio a Collestatte sorgeva un importante stabilimento per la produzione di carburo di calcio e derivati, la cui proprietà promosse la costruzione della tranvia che in tale località ebbe l'originario capolinea e che serviva lo stabilimento con un apposito raccordo. E' presente la delegazione comunale, e nella parte ad ovest la scuola; i rileva la presenza di parcheggi recentemente realizzati dall'Amministrazione comunale. Dal parcheggio principale prospiciente le mura è possibile godere delle bellezze panoramiche del luogo, e dei vari centri limitrofi, Torreorsina, Arrone. La strada principale che proviene da Terni prosegue verso est sino ad immettersi nella strada 209 Valnerina di fondovalle, quindi nel Parco Fluviale del Nera, e raggiungere la Cascata delle Marmorea sud, e quindi Terni, mentre a Nord prosegue nel parco stesso raggiungendo le varie frazioni circostanti.

**Caratteristiche zona:** ZONA "A" centri storici minori di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: presenti. Importanti centri limitrofi: Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore, Parco fluviale del Nera, Valnerina.

**Attrazioni storiche:** Valnerina centri storici limitrofi, Arrone, Ferentillo, Torreorsina.

**Principali collegamenti pubblici:** bus, servizio di linea extraurbana 200 ml.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A-appartamento SUB 11

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: B- Magazzino sub 7**  
**Magazzino [M] sito in Terni (Terni),**  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

#### **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 BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. PER AZIONI contro OMISSIS ; Derivante da: Contratto di Mutuo Ipotecario; Importo ipoteca: € 142.500; Importo capitale: € 95000 ; A rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini in data 18/06/2007 ai nn. 52381/9566; Registrato a Terni in data 22/06/2007 ai nn. 3025/1T; Iscritto/trascritto a TERNI in data 23/06/2007 ai nn. 7775/1972

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-appartamento SUB 11

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. PER AZIONI contro OMISSIS ; Derivante da: Contratto di Mutuo Ipotecario; Importo ipoteca: € 142.500; Importo capitale: € 95000 ; A rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini in data 18/06/2007 ai nn. 52381/9566; Registrato a Terni in data 22/06/2007 ai nn. 3025/1T; Iscritto/trascritto a TERNI in data 23/06/2007 ai nn. 7775/1972

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Magazzino sub 7

###### *4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. PER AZIONI contro Omissis ;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-appartamento SUB 11

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. PER AZIONI contro Omissis ;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Magazzino sub 7

###### *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:**

**Identificativo corpo: A-appartamento SUB 11**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Al momento non si rilevano spese condominiali

**Millesimi di proprietà:** Non esistenti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile risulta non accessibile alle persone diversamente abili

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano particolari vincoli se non quelli dovuti alla particolarità urbanistica-edilizia legata al centro storico

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** superiore a 160 KWh/mq annuo classe "G" (presuntiva)

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano

**Identificativo corpo: B- Magazzino sub 7**

**Magazzino [M] sito in Terni (Terni),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: NON ESISTENTI

**Millesimi di proprietà:** NON ESISTENTI

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**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 NECESSITA

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

**Avvertenze ulteriori:** NESSUNA

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Omissisproprietario/i ante ventennio al **09/10/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a Terni in data ai nn. 27/VOL.359 - trascritto a SPOLETO in data 10/11/1956 ai nn. /5154.

Note: USUFRUTTO DELLA MADRE OmissisE' ESTINTO PER DECESSO DELLA STESSA AVVENUTA IN



DATA 15-02-1989

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini in data 10/10/2003 ai nn. 34884/4768.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-appartamento SUB 11

**Titolare/Proprietario:** Omissisproprietario/i ante ventennio al **09/10/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a Terni in data ai nn. 27/VOL.359 - trascritto a SPOLETO in data 10/11/1956 ai nn. /5154.

Note: USUFRUTTO DELLA MADRE OmissisE' ESTINTO PER DECESSO DELLA STESSA AVVENUTA IN DATA 15-02-1989

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini in data 10/10/2003 ai nn. 34884/4768.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Magazzino sub 7

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per l'immobile in trattazione non si è reperito alcun documento riguardante eventuali titoli edilizi, si ritiene che lo stesso sia stato edificato anteriormente al al 1-9-1967, pertanto ai sensi dell'art.22 del Regolamento Regionale n°2/2015, commi 1-2- , può ritenersi, allo stato attuale legittimato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-appartamento SUB 11

#### **Magazzino [M]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per l'immobile in trattazione non si è reperito alcun documento riguardante eventuali titoli edilizi, si ritiene che lo stesso sia stato edificato anteriormente al al 1-9-1967, pertanto ai sensi dell'art.22 del Regolamento Regionale n°2/2015, commi 1-2- , può ritenersi, allo stato attuale legittimato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Magazzino sub 7

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del c.c. n°307 del 15-02-2008
Norme tecniche di attuazione:	<p>Artt. 56-,22-28-44- Parco Naturale del Nera, zona SIC Z.P.S. (Sito di Interesse Comunitario, Zona di Protezione Speciale) Art. 56- Gli interventi in queste zone sono finalizzati alla salvaguardia delle caratteristiche storicotipologiche degli edifici e dell'impianto urbano ed hanno lo scopo di mantenere ed incrementare la popolazione attuale, di conservare e valorizzare le attività commerciali ed artigianali, di allontanare le attività nocive, di soddisfare le esigenze sociali attraverso la previsione dei servizi, di agevolare il recupero del patrimonio edilizio anche attraverso la previsione di alloggi a rotazione. 3. Sono destinate prevalentemente alla residenza (minimo 75% della volumetria) con riferimento all'art.55 precedente, salvo quanto precisato nel successivo comma 4. 4. Da tali zone sono comunque esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, ospedali, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti, a giudizio dell'Amministrazione comunale, in contrasto con il carattere residenziale della zona. 5. E' obbligatoria la redazione del Piano attuativo esteso all'intera zona. Il Piano attuativo definirà le modalità di attuazione, anche attraverso il PEEP., degli interventi previsti. 6. In assenza del Piano attuativo sono consentiti con intervento edilizio diretto, in conformità a quanto previsto dalla LR 31/1997 art.16 c.2, gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) dell'art.11 nonché quelli previsti dalla lettera d) riguardanti esclusivamente opere interne di singoli edifici o parti di essi. In assenza del Piano Attuativo sono altresì ammessi piani PEEP e piani di recupero di iniziativa pubblica o privata limitati a singoli isolati od a parte di isolato. 7. Le zone A dei Piani attuativi approvati dei Centri storici di seguito elencati sono da considerarsi come Piani attuativi del nuovo PRG: Cesi, Porzano, Polenaco, Torre Orsina, Collestatte, Miranda, Acquapalombo, Apecano, Poggio Lavarino, Battiferro, Cecalocco, Papigno, Rocca S. Zenone, Collescipoli, Piediluco. 8. Nei nuovi Piani attuativi di cui al comma 5, per la tutela e la</p>

corretta progettazione degli elementi architettonici e di arredo che hanno rilevanza sulla formazione degli aspetti formali e funzionali del paesaggio edificato storico, si dovrà fare riferimento ai seguenti indirizzi: - la forma storica della trama urbana guida la redazione dei progetti di recupero degli edifici storici esistenti; - i caratteri volumetrici e formali degli edifici esistenti condizionano e caratterizzano gli interventi di recupero e di conservazione; - il rivestimento degli edifici va normalmente eseguito ad intonaco; - nel trattamento di finitura esterna sono proibite le idropitture legate con polimeri, i rivestimenti al quarzo plastico e le finiture graffiate; le tonalità dei colori sono quelle delle pitture a base di terre tipiche riscontrabili nella tradizione locale; - qualora le facciate di edifici da recuperare prevedessero murature di pregio lasciate a facciavista, queste vanno tenute o ripristinate secondo l'originaria tessitura, preferibilmente con materiale di recupero; - le pietre da impiegarsi devono provenire da cave locali oppure devono avere caratteristiche del tutto simili ai materiali locali (calcare: scaglia bianca e rosata; arenaria grigia etc.). Il trattamento di superficie deve rifarsi necessariamente alla tradizionale lavorazione locale, quando è previsto l'uso a facciavista. è sconsigliato l'uso dei marmi per la realizzazione degli elementi accessori di facciata (es. Scale esterne, soglie, mensole, etc.) mentre è sempre preferibile l'uso delle pietre locali o del laterizio; - è da evitare la realizzazione di balconi in aggetto ed i parapetti in muratura piena o in materiali diversi da quelli tradizionali. Sono ammesse soluzioni di piccoli balconi su mensoloni lapidei o metallici progettati in coerenza con l'inferriata e motivati dal disegno architettonico adottato per il prospetto, che deve sempre tenere presente i caratteri locali presenti; - le proporzioni e le forme delle porte e delle finestre devono essere coerenti con quelle documentate localmente; - sono proibiti in tutte le aperture gli infissi e le persiane di alluminio naturale e anodizzato, le tapparelle avvolgibili in alluminio o plastica; - le coperture degli edifici devono essere consone alla tradizione locale, a falde inclinate, con pendenza da realizzarsi a seconda del luogo; - sono sconsigliate le coperture a terrazza; queste ultime possono essere realizzate incassate o su muri poggianti al suolo; - i manti

di copertura devono essere realizzati con coppi o con tegole e coppi; - è vietato l'uso di zampini in cemento prefabbricati; in caso di rifacimento del tetto, questi vanno rimossi e sostituiti con quelli in legno o in laterizio o altro tipo, qualora attestati localmente; - eventuali lucernai dovranno essere realizzati a raso delle coperture e limitati, nel numero e nelle dimensioni, allo stretto indispensabile per assicurare il "passo d'uomo"; - gli abbaini, le altane ed i sopralzi esistenti, purché autorizzati, possono di norma essere ripristinati utilizzando materiali e tipologie della tradizione; - le opere da lattoniere dovranno essere riproposte secondo gli elementi caratteristici della tradizione locale; - in caso di rifacimento, la configurazione degli sporti di gronda e degli sporti laterali dovrà rimanere proporzionata e conforme alla tipologia dell'abitazione; - i comignoli tipici andranno conservati e consolidati nella forma e possibilmente nella posizione originaria; nel caso di realizzazione di nuovi comignoli, questi dovranno rifarsi a tipologie attestate localmente e con materiali consoni; - sono vietati i cappellotti in eternit, cemento e acciaio; - qualora debbano realizzarsi strutture di sostegno o di sottoscarpa, va evitato l'uso del calcestruzzo a vista e realizzazione di superfici continue e di estese dimensioni; vanno invece ricercate soluzioni che utilizzino anche come rivestimento, materiali propri della tradizione costruttiva locale e soluzioni di ingegneria naturalistica; - le pavimentazioni esistenti ove di valore tradizionale storico vanno salvaguardate, ripristinate ed integrate con materiali analoghi per natura, colore e lavorazione; le nuove pavimentazioni esterne dovranno essere eseguite con materiali tradizionali posti in opera secondo tessiture attestate, comunque in tono con il contesto edificato; - le recinzioni e le cancellate di particolare valore, in particolare quelle in ferro battuto, dovranno essere mantenute per quanto possibile ripristinando le parti mancanti; - sono da evitare le recinzioni che alterino profondamente i caratteri del luogo e realizzate con materiali impropri; - le nuove recinzioni vanno progettate come segno strettamente connesso alla struttura ed all'aspetto del centro storico e alla sua forma urbana; - la scelta delle forme e dei materiali degli elementi concorrenti alla formazione

dell'arredo urbano, deve essere eseguita in coerenza, con le immagini ambientali che si vogliono evidenziare; - le insegne commerciali, le bacheche, le vetrine devono essere progettate in forma semplice e non mostrarsi invasive rispetto alle caratteristiche architettoniche degli edifici e certamente non obliterarne con la loro presenza, gli elementi architettonici di pregio; - i nuovi arredi devono essere di pregio e concordi tra loro nelle tipologie in modo da non creare effetti di stridente contrasto. OP-Art.53 Siti di interesse comunitario (S.I.C.) e zone di protezione speciale (Z.P.S.) 1. Nell'elaborato 7.2 sono individuati i perimetri dei Siti di interesse comunitario (S.I.C.) e delle Zone di protezione speciale (Z.P.S.) di cui all'art. 13 del PUT, LR n.27/2000. 2. Le aree ricadenti all'interno del perimetro dei S.I.C. e delle Z.P.S. sono assoggettate alla disciplina del D.P.R. 8.9.1997 n. 357, secondo il procedimento amministrativo di cui alla D.G.R. 1 luglio 1998 n. 3621 e s.m.i. e le linee guida di cui alla DGR n.1274/2008. 3. In tali zone sono sospese dall'attuazione le previsioni di nuova trasformazione (residenziale – zone C ai sensi del DM 1444/1968, produttiva – zone D, per servizi – zone G ed F, infrastrutture) ad eccezione degli specifici interventi in corso di realizzazione o già sottoposti, con parere favorevole, a valutazione di incidenza; tali previsioni devono essere oggetto di successivo ed opportuno approfondimento e verifica rispetto ai Piani di Gestione dei siti Natura 2000, una volta approvati, e comunque entro e non oltre il termine massimo di trenta mesi dal 21.10.2008, data di emanazione della Determinazione Dirigenziale n.9328 di espressione del parere favorevole con prescrizioni sulla Valutazione di Incidenza – Direttiva 92/43/CEE; DPR 357/1997 e s.m.i.; LR 27/2000, art.13 - Piano Regolatore Generale – Parte Strutturale del Comune di Terni. 4. Ai sensi del DPR 357/1997 e s.m.i. le previsioni ubicate in prossimità dei siti Natura 2000 che possano comportare una incidenza significativa su Habitat e specie, contenute all'interno dei siti medesimi, sono sottoposte a valutazione di incidenza. OP-Art.54 Valutazione di incidenza e valutazione di impatto ambientale 1. I progetti indicati nell'allegato A) di cui al D.P.R. 12 aprile 1996 e quelli di ampliamento o trasformazione delle opere esistenti quando da tali interventi derivi un

impianto o un'opera che nel complesso presenti le caratteristiche dell'Allegato "A", limitatamente agli interventi di ampliamento o trasformazione, sono assoggettati alla procedura di valutazione di impatto ambientale. Alla stessa procedura sono sottoposti i progetti indicati nell'allegato B) di cui al D.P.R. 12 aprile 1996, qualora ricadano, anche parzialmente, nelle aree naturali protette istituite ai sensi della legge 6 dicembre 1991, n. 394 e della legge regionale 3 marzo 1995, n. 9, nonché nelle aree di particolare interesse agricolo, di particolare interesse naturalistico ambientale e in quelle ove sono presenti risorse idriche, come specificatamente indicate dal piano urbanistico territoriale ai sensi e per gli effetti della legge regionale 27 dicembre 1983, n. 52 e successive modificazioni e integrazioni. 2. Per i progetti di cui agli allegati A) e B) del D.P.R. 12 aprile 1996 i quali ricadono, anche parzialmente, all'interno delle aree di cui al comma 1, le soglie dimensionali sono ridotte nella misura prevista dall'articolo 1 comma 5 del D.P.R. 12 aprile 1996. 3. Sono assoggettati alla procedura di valutazione di impatto ambientale qualora la Giunta regionale ne verifichi la necessità secondo le modalità di cui all'art. 4 e sulla base degli elementi di cui all'Allegato D) del D.P.R. 12 aprile 1996: a) i progetti indicati nell'allegato B) di cui al D.P.R. 12 aprile 1996, che non ricadono nelle aree di cui al comma 1; b) gli interventi di ampliamento o trasformazione delle opere esistenti, quando da tali interventi derivi un impianto o un'opera che nel complesso presenti le caratteristiche e le dimensioni di quelle elencate nell'Allegato B) di cui al D.P.R. 12 aprile 1996. 4. Non sono assoggettati a procedura di valutazione di impatto ambientale i progetti di opere o di interventi disposti in via d'urgenza, ai sensi delle norme vigenti, sia per salvaguardare l'incolumità delle persone da un pericolo imminente, sia in seguito a calamità per le quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza ai sensi dell'articolo 5 della legge 24 febbraio 1992, n. 225. Qualora l'opera eseguita d'urgenza permanga per più di un anno sul territorio, essa verrà sottoposta a interventi di mitigazione di impatto secondo verifiche e prescrizioni formulate dalla Giunta regionale. 5. I soggetti che intendono realizzare le opere sottopongono il relativo progetto alla procedura di verifica e alla valutazione di

	impatto ambientale secondo le procedure di cui alla LR 9.4.1998 n. 11. 6. I piani o progetti ricadenti nei siti di importanza comunitaria, di cui all'art. 53, devono essere sottoposti a valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 8.9.1997 n. 357 con il procedimento amministrativo di cui alla D.G.R. 1.7.1998 n. 3621 e s.m.i..
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	nessuna
Rapporto di copertura:	nessuna
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	<b>non sono previsti ampliamenti</b>
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	In zona "A" centro storico sono previsti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo, nonché opere interne.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	<b>SI</b>

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-appartamento SUB 11

**Magazzino [M]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	IDEM COME L'APPARTAMENTO SUB 11

**Note sulla conformità:**

Conforme.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Magazzino sub 7

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A-appartamento SUB 11**

L'immobile corrisponde ad un appartamento disposto su due livelli, il livello primo ed il livello secondo. L'appartamento è inserito in un edificio di antica costruzione, posto pressoché al centro del borgo storico di Collestatte. Tutte le caratteristiche strutturali architettoniche-formali dell'immobile sono da ricondurre ad un'epoca storica risalente, come detto, presumibilmente al '400-'500; in pratica l'impianto dell'immobile equivale a quello di tutti gli edifici circostanti che formano il borgo storico del centro, quindi presumibilmente l'epoca della sua realizzazione corrisponde, salvo le normali modificazioni avvenute nel tempo, all'impianto e alla edificazione del borgo stesso. Per questo motivo le strutture che compongono l'immobile sono costituite prevalentemente da muratura in pietra "a sacco", solai in ferro, ad eccezione del solaio di copertura ricostruito in epoca recente e quindi composto da struttura in laterocemento. La disposizione funzionale interna è molto articolata: l'accesso dell'appartamento è costituito da una scala ripida in muratura che raggiunge il piano primo composto da un pianerottolo con due ingressi, quello al lato sinistro conduce ad un ampio salone soggiorno, da questo si accede alla camera al lato nord e ad un'altra nel lato sud, senza disimpegni; nel lato nord è invece presente un disimpegno necessario all'accesso alle soffitte soprastanti che si raggiungono da una scala molto ripida. Dallo stesso disimpegno a forma di L, si accede alla cucina posta al lato ovest e al bagno, in tale disimpegno è presente anche il secondo accesso, quello destro dalle scale principali. Al livello secondo sono presenti alcuni vani ora adibiti a soffitta, gli stessi risultano allo stato grezzo, pertanto sono completamente inabitabili, non sono presenti né impianti né rifiniture di alcun genere; per gli stessi, tramite i dovuti interventi, è possibile la trasformazione in vani di abitazione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: TERNI, loc. Collestatte Via Umberto 1° n°3 - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: 15-09-1985 - Ulteriori informazioni sul debitore: Separazione consensuale attestata da Tribunale di Terni in data 26-03-2003, vedasi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **141,92**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: presumibilmente nel 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n° civico 3 sub. 11 catastale; ha un'altezza interna di circa: 2,85-3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'immobile sono sufficienti ai fini dell'abitabilità, si è in presenza di rifiniture di modesto valore, tipiche degli anni 50-60 corrispondenti a quelle di una casa popolare economica.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **laterocemento** condizioni: **ristrutturato**

Fondazioni

tipologia: **storiche in pietra** materiale: **muratura** condizioni:



**sufficienti**

Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Solaio di tetto in travetti c.a. e laterizio (laterocemento)
Strutture verticali	materiale: <b>muratura in pietra a sacco o similare storica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: ASSENZA DI DOPPIO VETRO- VETRO SEMPLICE
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>ristrutturato</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>INTONACO DI CEMENTO E PARTE IN PIETRA A VISTA</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Parte in mattonelle di graniglia, parte in gres ceramico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>Intonacati e tinteggiati, ad eccezione dei vani soffitta che sono al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>MATTONELLE IN GRES CERAMICO SMALTATO</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>parte in mattonelle in gres, parte intonaco e tinteggiatura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>cotto</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> - Note: Scale molto ripide, dovute alla conformazione storica dell'immobile

**Impianti:**

Antifurto	tipologia: <b>non presente</b>
Antincendio	tipologia: <b>non presente</b>

Ascensore	tipologia: <b>non presente</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Condizionamento	tipologia: <b>assente</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: Necessita di certificazione e messa a norma per mancanza di interruttore magnetotermico/differenziale
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in gres e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Telefonico	tipologia: <b>Non allacciato</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ferro</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b> - Note: Mancanza di verifica annuale, ultima verifica 14-10-2013, verificata all'atto del sopralluogo (09-03-2016)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), è effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm; c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm; Nel calcolo del valore, di cui al prezzo unitario, è compresa anche la quota per la scala esterna di accesso di esclusiva proprietà dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione al Piano primo	superf. esterna lorda	76,77	1,48	113,86
<hr/>				
Soffitta al piano secondo sottotetto	superf. esterna lorda	65,15	1,51	98,10
<hr/>				
<b>141,92</b>				<b>211,96</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: Terni extraurbana

Tipologia: non presente

Valore di mercato min (€/mq): 650

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 950

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: L'impianto necessita, come detto di interruttore magnetotermico/differenziale

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Impianto autonomo con caldaia murale a gas metano

Stato impianto: mediocre

Potenza nominale: 24 KW circa

Epoca di realizzazione/adeguamento: ultimo controllo 14-10-2013

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Mancante di verifica periodica degli anni 2014-2015

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

Descrizione: **Magazzino [M]** di cui al punto **B- Magazzino sub 7**

Trattasi di magazzino ad uso cantina al piano terra, completamente al rustico senza alcuna rifinitura

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Omissis- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: 15-09-1985

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25,96**

E' posto al piano: terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 7; ha un'altezza interna di circa: 2.24 ml.

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Immobile ad uso cantina. censito come magazzino, allo stato grezzo, non è presente alcun impianto.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), è effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm; c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	superficie esterna lorda	25,96	1,42	36,87
		<b>25,96</b>		<b>36,87</b>

<p>Impianto elettrico: Non esiste impianto elettrico.</p> <p>Impianto non a norma. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.</p> <p>Riscaldamento: Non Esiste impianto di riscaldamento.</p> <p>Impianto non a norma. Non esiste la dichiarazione di conformità.</p> <p>Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza</p>
--

di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello della STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (semplificata) €/mq. Criteri utili per la misurazione degli immobili: I criteri per il computo delle superfici commerciali, sono quelli adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, identificati dalla Norma ex UNI 10750:2005 (Agenzie Immobiliari - requisiti del Servizio). La norma definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili sia ad uso residenziale che commerciale direzionale, industriale e turistico. Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali 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, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), è effettuato con i criteri seguenti, ove presenti: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm; c) 50% del Box; d) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm; Per il computo delle superfici scoperte, (ove presenti), inoltre vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte; b) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati; c) 35% dei patii e dei porticati; d) 60% delle verande; e) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo; f) 15% dei giardini di appartamento; g) 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non eccedono il 30% della superficie coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale e ubicazione. Fonti di informazione: Agenzia delle Entrate, osservatori del mercato immobiliare. Ai fini della presente perizia ci si è riferiti ai Listini editi dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni su proposta del Comitato per il Listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria, con rilevazioni dei prezzi del comune di Terni, quarto trimestre 2015, che hanno evidenziato un mercato immobiliare sufficiente. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Nella valutazione della unità immobiliare, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed all'ubicazione rispetto alle zone e all'interesse commerciale delle vie, all'esistenza di uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali, sono stati considerati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. In particolare, si è tenuto conto: della sussistenza di vincoli ex legge 1089/39, nonché dei seguenti requisiti: - destinazione d'uso, struttura, tipologia, stato di conservazione e manutenzione; - caratteristiche

architettoniche; - piano, esposizione, luminosità. Altri elementi importanti ai fini della determinazione del prezzo (alcuni attinenti esclusivamente gli immobili residenziali, ove applicabili), sono: - ascensore; - sussistenza di particolari rifiniture (porte blindate, doppi vetri, pavimenti, ecc.); - terrazze, balconi; - giardino privato e/o spazio aperto esclusivo; - giardino condominiale; - posto auto coperto o autorimessa (esclusivi o in comune); - posto auto scoperto esclusivo ed assegnato; - presenza di cantina, fondo, soffitta - sottotetto; - riscaldamento centralizzato o autonomo; - doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi; - vano con destinazione cucina con almeno una finestra; - interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, ultimati da non oltre dieci anni; - conformità degli impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza; I valori riportati sono riferiti ad edifici con attestazioni di prestazione energetica presuntiva, che comunque non si discosterà di molto dall'attestazione finale certificata. Sono stati consultati anche i listini OMI Agenzia del Territorio.

## **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Agenzia del Territorio di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listini editi dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni su proposta del Comitato per il Listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria, con rilevazioni dei prezzi del comune di Terni, quarto trimestre 2015;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €500-700/mq..

**8.3 Valutazione corpi:****A-appartamento SUB 11. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione al Piano primo	113,86	€ 500,00	€ 56.929,95
Soffitta al piano secondo sottotetto	98,10	€ 250,00	€ 24.524,98
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.454,93
Valore corpo			€ 81.454,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.454,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.454,00

**B- Magazzino sub 7. Magazzino [M]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	36,87	€ 200,00	€ 7.373,99
Valore corpo			€ 7.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-appartamento SUB 11	Abitazione di tipo popolare [A4]	211,96	€ 81.454,00	€ 81.454,00
B- Magazzino sub 7	Magazzino [M]	36,87	€ 7.000,00	€ 7.000,00

**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% )	€ 13.300,00
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:	€ 700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 450,00
Giudizio di comoda divisibilità: buono	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si	<b>€ 74.004,00</b>
--	--------------------



trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 52.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 74.000,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

ordinario

Data generazione:  
24-03-2016

L'Esperto alla stima  
**Geom. Claudio Berretti**





1  
VIA GILDO GIUSEPPE

↑



1

7





1500  
B





3





3











Umbria Frigo

Cien classic

50 ml e 3



A. S. D.  
**VIRTUS SANGEMINI**



















