

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 214/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/16

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

Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - VIA ALEARDI
Lotto 002 - VIA DE FILIS
Lotto 003 - VIA CARDANO

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Strada S. Filomena n. 38 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it

Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei
Curatore/Custode: dott. Lidia Boncio
Perito: arch. Alberto Tiberi

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni siti: a Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - VIA ALEARDI CIVICO N. 2

Corpo: A - APPARTAMENTO E CANTINA

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[redacted] (nuda proprietà per 1000/1000)

[redacted] (usufrutto per 1000/1000),

foglio 114, particella 194, subalterno 3, indirizzo Via Aleardi n. 2, piano 1, comune Terni, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, superficie 97 mq., rendita € Euro 348,61

Corpo: B - GARAGE

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali:

[redacted] (piena proprietà per 1000/1000),

foglio 114, particella 194, subalterno 67, indirizzo Via Aleardi 2, piano 1, comune Terni, categoria C/6, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € Euro 49,17

Lotto: 002 - VIA DE FILIS CIVICI N. 24 e N. 28/30

Corpo: A - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis n. 28/30

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

[redacted] (nuda proprietà per 1000/1000)

[redacted] (usufrutto per 1000/1000),

foglio 117, particella 266, subalterno 12, categoria C/A, classe 7, consistenza 41 mq., superficie 46 mq., rendita € Euro 1.410,24

Corpo: B - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis n. 24

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

[redacted] (piena proprietà per 1000/1000),

foglio 117, particella 266, subalterno 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 49 mq., superficie 244 mq., rendita € Euro 1.242,54

Lotto: 003 - VIA CARDANO CIVICO N. 4

Corpo: A - APPARTAMENTO CONDOMINIALE

Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Dati Catastali:

CONDOMINIO DI VIA CARDANO n. 4,

foglio 108, particella 223, subalterno 34, categoria A/5, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 64 mq, rendita € euro 180,76

2. Stato di possesso

Bene: Via Aleardi n. 2 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - VIA ALEARDI

Corpo: A - APPARTAMENTO E CANTINA

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: B - GARAGE

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 002 - VIA DE FILIS

Corpo: A - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 28/30

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: B - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 24

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 003 - VIA CARDANO

Corpo: A - APPARTAMENTO CONDOMINIALE

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Aleardi n. 2 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - VIA ALEARDI

Corpo: A - APPARTAMENTO E CANTINA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - GARAGE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - VIA DE FILIS

Corpo: A - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 28/30

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 24

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - VIA CARDANO

Corpo: A - APPARTAMENTO CONDOMINIALE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Aleardi n. 2 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - VIA ALEARDI

Corpo: A - APPARTAMENTO E CANTINA

Creditori Iscritti:

Cassa di Risparmio di Terni e Narni istituto , Cassa di Risparmio dell'Umbria SPA Istituto

Corpo: B - GARAGE

Creditori Iscritti:

Cassa di Risparmio di Terni e Narni istituto , Cassa di Risparmio dell'Umbria SPA Istituto

Lotto: 002 - VIA DE FILIS

Corpo: A - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 28/30

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio dell'Umbra SPA Istituto

Corpo: B - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 24

Creditori Iscritti:

Mediocredito dell'Umbria , Cassa di Risparmio dell'Umbria SPA Istituto

Lotto: 003 - VIA CARDANO

Corpo: A - APPARTAMENTO CONDOMINIALE

Creditori Iscritti:

Cassa di Risparmio dell'Umbria SPA Istituto

Nota: *Si fa presente che nell'atto di pignoramento oggetto della presente perizia, risulta altresì, quale immobile sottoposto a pignoramento, quello individuato catastalmente al Foglio 108, particella 223 Sub. 34 (appartamento condominiale di via Cardano) che invece non è riportato nella relativa nota di trascrizione nn. 8007/5952 dell' 11 settembre 2015 citata nelle formalità degli altri immobili elencati in perizia.*

5. Comproprietari

Beni: Via Aleardi n. 2 - Terni (Terni) - 05100

Lotti: 001 - VIA ALEARDI

Corpo: A - APPARTAMENTO E CANTINA

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - GARAGE

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 002 - VIA DE FILIS

Corpo: A - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 28/30

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 24

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 003 - VIA CARDANO

Corpo: A - APPARTAMENTO CONDOMINIALE

Comproprietari: - Condomini di via Cardano n. 4

Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei
Curatore/Custode: dott. Lidia Boncio
Perito: arch. Alberto Tiberi

6. Misure Penali

Beni: Via Aleardi n. 2 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - VIA ALEARDI

Corpo: A - APPARTAMENTO E CANTINA

Misure Penali: NO

Corpo: B - GARAGE

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - VIA DE FILIS

Corpo: A - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 28/30

Misure Penali: NO

Corpo: B - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 24

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - VIA CARDANO

Corpo: A - APPARTAMENTO CONDOMINIALE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Aleardi n. 2 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - VIA ALEARDI

Corpo: A - APPARTAMENTO E CANTINA

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - GARAGE

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - VIA DE FILIS

Corpo: A - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 28/30

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 24

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - VIA CARDANO

Corpo: A - APPARTAMENTO CONDOMINIALE

Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in Terni (Terni)
Località/Frazione
Via Aleardi n. 2

Lotto: 001 - VIA ALEARDI

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO E CANTINA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Aleardi n. 2

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] nuda proprietà per 1000/1000)

[redacted] (usufrutto per 1000/1000),

foglio 114, particella 194, subalterno 3, indirizzo Via Aleardi n. 2, piano 1, Comune Terni, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, superficie 97 m², rendita € Euro 348,61

Derivante da: Vedere Visura storia per immobile allegata alla perizia

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - GARAGE.

Garage o autorimessa [G] sito in , Via Aleardi n. 2

Quota e tipologia del diritto

[redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] (piena proprietà per 1000/1000),

foglio 114, particella 194, subalterno 67, indirizzo Via Aleardi n. 2, piano 1, Comune Terni, categoria C/6, consistenza 14 m², superficie 14 m², rendita € Euro 49,17

Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei
Curatore/Custode: dott. Lidia Boncio
Perito: arch. Alberto Tiberi

Derivante da: Vedere Visura storia per immobile allegata alla perizia

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: Duomo di Terni, Basilica di S. Valentino

Principali collegamenti pubblici: Autobus, Stazione ferroviaria (1,5 km)

Servizi offerti dalla zona: Tutti i principali servizi

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO E CANTINA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni),

Occupato da Roma Maria Cristina , in qualità di proprietaria dell'immobile

Identificativo corpo: B - GARAGE

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni),

Occupato da Roma Maria Cristina , in qualità di proprietaria dell'immobile

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:

Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei
Curatore/Custode: dott. Lidia Boncio
Perito: arch. Alberto Tiberi

- **Ipoteca volontaria attiva**; A favore di Cassa di Risparmio di Terni e Narni contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteka: € 245.760,00; Importo capitale: € 122.880,00 ; A rogito notaio Sbrolli Fulvio in data 04/09/2007 ai nn. 163406/30122; Iscritto/trascritto a Terni in data 05/09/2007 ai nn. 11372/2718 ;

Note: IMMOBILI GRAVANTI DA IPOTECA : Unità negoziale 1) ABITAZIONE identificata al Foglio 114, Particella 194 Sub 3 Unità negoziale 2) GARAGE identificato al Foglio 114, Particella 194 Sub 67

A FAVORE : CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A. relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1000/1000 CONTRO: [redacted] [redacted] - relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota 1/1 - relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1 [redacted] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di USUFRUTTO per la quota 1/1

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO E CANTINA

- **Ipoteca giudiziale attiva**; A favore di Cassa di Risparmio dell'Umbria SPA contro [redacted] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteka: € 80.000,00; Importo capitale: € 57.894,12 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 04/06/2014 ai nn. 11062; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/02/2015 ai nn. 1064/142 ;

Note: IMMOBILI GRAVANTI DA IPOTECA : Unità negoziale 1) ABITAZIONE identificata al Foglio 114, Particella 194 Sub 3 Unità negoziale 2) GARAGE identificato al Foglio 114, Particella 194 Sub 67 A FAVORE : CASSA DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A. relativamente a tutte le unità negoziali CONTRO: [redacted]

[redacted] - relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota 1/1 - relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO E CANTINA

- **Ipoteca volontaria attiva**; A favore di Cassa di Risparmio di Terni e Narni istituito contro [redacted]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteka: € 245.760,00; Importo capitale: € 122.880,00 ; A rogito di Sbrolli Fulvio in data 04/09/2007 ai nn. 163406/30122; Iscritto/trascritto a Terni in data 05/09/2007 ai nn. 11372/2718 ;

Note: IMMOBILI GRAVANTI DA IPOTECA : Unità negoziale 1) ABITAZIONE identificata al Foglio 114, Particella 194 Sub 3 Unità negoziale 2) GARAGE identificato al Foglio 114, Particella 194 Sub 67 A FAVORE : CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A. relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1000/1000 CONTRO: [redacted]

[redacted] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota 1/1 - relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1 [redacted] [redacted] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di USUFRUTTO per la quota 1/1

Dati precedenti relativi ai corpi: B - GARAGE

- **Ipoteca giudiziale attiva**; A favore di Cassa di Risparmio dell'Umbra SPA Istituto contro [redacted] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 57.894,12 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 04/06/2014 ai nn. 11062; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/02/2015 ai nn. 1064/142 ;

Note: *IMMOBILI GRAVANTI DA IPOTECA : Unità negoziale 1) ABITAZIONE identificata al Foglio 114, Particella 194 Sub 3 Unità negoziale 2) GARAGE identificato al Foglio 114, Particella 194 Sub 67 A FAVORE : CASSA DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A. relativamente a tutte le unità negoziali CONTRO: [redacted] [redacted] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota 1/1 - relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1*

Dati precedenti relativi ai corpi: B - GARAGE

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Cassa di Risparmio dell'Umbra SPA Istituto contro ROMA MARIA CRISTINA; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 14/08/2015 ai nn. 2639 iscritto/trascritto a Terni in data 11/09/2015 ai nn. 8007/5952;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO E CANTINA (pignorata la nuda proprietà)

- **Pignoramento** a favore di Cassa di Risparmio dell'Umbra SPA Istituto contro [redacted] Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 14/08/2015 ai nn. 2639 iscritto/trascritto a Terni in data 11/09/2015 ai nn. 8007/5952;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - GARAGE (pignorata la piena proprietà)

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 E CANTINA**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Totale 4.253,30 €.**

Alla data di redazione della perizia risultano scadute e non pagate le seguenti quote condominiali :
Quote ordinarie scadute al 31-03-2106: Appartamento € 3139,88 Garage € 62,84 per un totale di
totale € 3202,72. Quota manutenzione straordinaria copertura terrazzo fabbricato: Appartamento
€ 291,71 Garage € 24,83 per un totale di € 316,54. Lavori di adeguamento del fabbricato ai fini ri-
lascio C.P.I. 1° Stralcio: Appartamento € 676,20 Garage € 57,55 per un totale di € 733,75.
Tutte le quote elencate pari ad un TOTALE GENERALE di € 4.253,10, sono state fornite allo scri-
vente CTU dall'amministratore del Condominio geometra Mario Masini.

Millesimi di proprietà: Non specificato

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 specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - GARAGE

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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 specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario dal 28/07/1975 al 20/02/1997: [redacted]

[redacted] proprietario fino al 20/02/1997 , in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio
FILIPPETTI in data 28/07/1975 ai nn. 15998 - registrato a TERNI in data 05/08/1975 ai nn.
1962/Vol 285.

Titolare/Proprietario dal 20/02/1997 ad oggi:

[redacted] (nuda proprietà per 1000/1000)

[redacted] usufrutto per 1000/1000)

dal 20/02/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO A ROGITO DONAZIONE a rogito
di Luciano Clericò in data 20/02/1997 ai nn. 86141 - trascritto a Terni in data 11/03/1997 ai nn.
2390/1783.

Note: Con l'Atto di Donazione a rogito Notaio Luciano Clericò, la signora [redacted] donava
detto immobile , per il diritto di nuda proprietà per la quota 1000/1000, alla signora [redacted]
[redacted] riservandosi il Diritto di usufrutto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO E CANTINA

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 1/2 in re-

gime di comunione legale con [redacted]
quota di 1/2 in regime di comunione legale con [redacted] proprietari per titoli antecedenti al ventennio **proprietario/i ante ventennio** [redacted] in forza di atto di compravendita .

Titolare/Proprietario: [redacted] **piena proprietà per 1000/1000** dal 25/11/1998 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio FILIPPETTI in data 25/11/1998 ai nn. 30747 - trascritto a Terni in data 10/12/1998 ai nn. /10758/7823.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - GARAGE

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Aleardi n. 2

Numero pratica: Permesso di Costruire

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Nuova costruzione

Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 24464

Abitabilità/agibilità in data 21/06/1972 al n. di prot. 13539

NOTE: *La successiva variante al primo Permesso di Costruire è del 02/02/1971 protocollo 3019 (con intestazione della Pratica SOC. S.A.I.T.)*

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO E CANTINA

Garage o autorimessa [G] sito in , Via Aleardi n. 2

Numero pratica: Permesso di Costruire

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 24464

Abitabilità/agibilità in data 21/06/1972 al n. di prot. 13539

NOTE: *La successiva variante al primo Permesso di Costruire è del 02/02/1971 protocollo 3019 (con intestazione della Pratica SOC. S.A.I.T.)*

Dati precedenti relativi ai corpi: B - GARAGE

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO E CANTINA

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - GARAGE

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3] e Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC 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:	<p>OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)) 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), 15% (c) e 25% (d). Processo di attuazione 4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite 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 de-</p>

	<p>corso 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) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: sopraelevazione Piano A.ttuativo BV(4) DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento. Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo. 5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti: NUCLEO Bc(2.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata. E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualificazione tipologica e funzionale - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 8.0 mc./mq.. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto. Sono prescritti massimo 3 piani negozi nei fronti di Via Vollusiano e Via Curio Dentato. 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Nessuna. NUCLEO Bc(5.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ricostruzione e ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viario. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE</p>
--	--

	<p>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 degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare). Verde pubblico: v.art.149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI</p>
--	---

Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggio 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

	<p>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.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO E CANTINA E GARAGE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] con garage di cui al punto A - APPARTAMENTO, CANTINA E GARAGE**

Le unità immobiliari (appartamento con cantina e garage annesso) oggetto di valutazione fanno parte di un fabbricato condominiale situato in una pregiata zona residenziale del Comune di Terni, a ridosso del centro cittadino ed esattamente in viale Aleardo Aleardi n. 2. Il fabbricato ove insistono gli immobili fu ultimato agli inizi degli anni 70 e sorge su di un'area pianeggiante antistante viale Aleardi. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio. L'edificio è composto da 12 piani fuori terra e da due piani interrati dove insistono i garage annessi agli appartamenti. La finitura esterna è formata da zone rivestite con mattoni in laterizio a vista e da parti realizzate in cemento sempre faccia vista

(in corrispondenza delle strutture di elevazione e dei balconi). L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano primo del fabbricato (con esposizione NORD- EST) ed è identificato dall'interno n. 2. Ad esso è possibile accedere o tramite il corpo scala condominiale o tramite due impianti ascensori paralleli installati nel palazzo. Esso è composto da: ampio ingresso, una camera da letto, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio ed un ampio balcone accessibile quest'ultimo sia dalla cucina che dalla camera da letto, in quanto perimetrale all'intero appartamento. Tutte le finiture dell'appartamento risultano essere in un discreto stato di conservazione. I pavimenti degli ambienti ingresso, camera e disimpegno sono in parquet laminato posto in sovrapposizione al pavimento originale, mentre gli altri sono in gres porcellanato di differenti forme e colori. Le pareti ed i soffitti sono intonacati. Sia l'impianto elettrico che quello idrico-sanitario e gas appaiono in discreto stato e sembrano essere conformi alle Normative vigenti (si precisa che non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità impiantistiche); l'impianto di riscaldamento ad aria (diffusa attraverso canalizzazioni poste nel controsoffitto) è centralizzato. E' presente uno scaldabagno elettrico posto nel bagno utile a riscaldare l'acqua sanitaria (cucina e bagno). Il garage (vedere scheda dettagliata in apposita sezione della perizia) e la cantina annessa sono posti al primo piano interrato del fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Nuda proprietà per l'appartamento con annessa cantina

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **96,98 (comprensiva del terrazzo)**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza interna di circa: 2,95

L'intero fabbricato è composto da n. 14 piani complessivi di cui fuori terra n. 12 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO	sup reale netta	12,10	1,00	12,10
DISIMPEGNO	sup reale netta	9,80	1,00	9,80
RIPOSTIGLIO	sup reale netta	3,80	1,00	3,80

SOGGIORNO	sup reale netta	11,80	1,00	11,80
CUCINA	sup reale netta	9,70	1,00	9,70
CAMERA	sup reale netta	13,88	1,00	13,88
TERRAZZO	sup reale netta	35,90	0,50	17,95
		96,98		79,03

Accessori:

A - APPARTAMEN- La cantina Sviluppa una superficie complessiva di circa 4,80 mq
 TO E CANTINA. Valore a corpo: € **3.800,00**
 1 Cantina

Descrizione: **Garage o autorimessa [G] di cui al punto B - GARAGE**

Garage di pertinenza dell'appartamento posto al primo piano interrato del fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: Primo piano interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1971

L'intero fabbricato è composto da n. 14 piani complessivi di cui fuori terra n. 12 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE	sup reale netta	14,00	0,75	10,50
		14,00		10,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento (LOTTO 1), costituiti da un appartamento con annessa cantina censito al CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di TERNI al foglio 114, particella 194, sub.3, categoria A/3 e garage censito al CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di TERNI al foglio 114, particella 194, sub.67, categoria C/6. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del Comune di Terni. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno dato dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre all'ubicazione anche ed in particolare:

- delle caratteristiche intrinseche della unità immobiliare con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata; Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 1.250,00 e 1.750,00 €/mq.
- Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1.800,00 e 2.100,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice compresa tra 1.620,00 e 1.890,00 €/mq;
- listino dei Prezzi degli Immobili Umbria (IV bimestre 2015) che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 1.200,00 e 1.5000,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione da qualche anno. Ciò ha determinato una forte riduzione delle transazioni. Dallo scenario immobiliare rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di 1.400,00 €/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua sulla superficie netta cal-

pestable, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 1.400,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.680,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi di 1.596,00 €/mq. che il sottoscritto CTU arrotonda ad € 1.600,00/mq.

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;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia Immobiliare Tecnocasa
Banca dati dell' Agenzia delle Territorio
Listino prezzi degli immobili Regione Umbria - IV Bimestre 2015 .

8.3 Valutazione corpi:

A - APPARTAMENTO E CANTINA. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO	12,10	€ 1.600,00	€ 19.360,00
DISIMPEGNO	9,80	€ 1.600,00	€ 15.680,00
RIPOSTIGLIO	3,80	€ 1.600,00	€ 6.080,00
SOGGIORNO	11,80	€ 1.600,00	€ 18.880,00
CUCINA	9,70	€ 1.600,00	€ 15.520,00
CAMERA	13,88	€ 1.600,00	€ 22.208,00
TERRAZZO	17,95	€ 1.600,00	€ 28.720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 126.448,00
Valore corpo			€ 126.448,00
Valore accessori			€ 3.800,00
Valore complessivo intero			€ 130.248,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 130.248,00

B - GARAGE. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GARAGE	10,50	€ 1.600,00	€ 16.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.800,00
Valore corpo			€ 16.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	----------------------	-------------------------

			<i>medio ponderale</i>	<i>quota</i>
A APPARTAMENTO E CANTINA	- Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	79,03	€ 130.248,00	€ 130.248,00
B - GARAGE	o Garage autorimessa [G]	10,50	€ 16.800,00	€ 16.800,00

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%)	€ 22.057,20
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 insolte 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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto per la piena proprietà dei beni:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 124.990,80
---	--------------

Il bene costituito dall'appartamento e dall'annessa cantina (con esclusione del garage) ed identificato al Foglio 114, part. 194, sub. 3, è inserito nella procedura di esecuzione per la sola **quota della nuda proprietà** in capo all'esecutata mentre il diritto di usufrutto attualmente è detenuto dalla sig.ra

Pertanto considerato l'età dell'usufruitaria, sig.ra

si calcola il valore della nuda proprietà dei beni immobili in forza delle tabella di calcolo della percentuale di usufrutto e nuda proprietà attualmente vigente con riferimento al tasso di interesse legale del 0,20 % , in vigore dal 1 gennaio 2016.

Per quanto su detto si calcola :

Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei
 Curatore/Custode: dott. Lidia Boncio
 Perito: arch. Alberto Tiberi

Valore dell'usufrutto relativo ad un soggetto di anni compiuti compresi tra 87 e 92 risulta pari al 15 % del valore della piena proprietà, pertanto

€ 130.248,00 x 15 % = € 19.537,20

Valore della nuda proprietà :

€ 130.248,00 - € 19.537,20 = **110.710,80**

Pertanto sommando il valore della **nuda proprietà** dell'appartamento con cantina a quello della **piena proprietà** del garage avremo:

€ 110.710,80 + € 16.800,00 = € **127.510,80** ed applicando ora gli adeguamenti e correzioni di stima

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%)	€ 19.126,20
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

Prezzo base d'asta del lotto per la nuda proprietà dell'appartamento (Corpo A) e piena proprietà del garage (Corpo B):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **108.384,60**

Lotto: 002 - VIA DE FILIS

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 28/30.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via De Filis 28/30.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] da proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] proprietà per 1000/1000),
per 1000/1000),

foglio 117, particella 266, subalterno 12, categoria C/A, classe 7, consistenza 41 mq, superficie 46 mq, rendita € Euro 1.410,24

Derivante da: Vedere Visura storica per immobile allegata

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Differente distribuzione interna;

realizzazione di un piccolo locale adibito a spogliatoio non riportato nella planimetria catastale.

Regularizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento della planimetria catastale

Docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 24.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via De Filis 24.

Quota e tipologia del diritto

[redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] (piena proprietà per 1000/1000),

foglio 117, particella 266, subalterno 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 49 m2, superficie

244 m2, rendita € Euro 1.242,54

Note: Si è rilevato un errore di calcolo presente sulla visura storica per immobile nella sezione "Superficie Catastale" dove è stato inserito un dato sicuramente sbagliato. La suddetta superficie trascritta risulta essere infatti pari a 244 mq.; tale valore è certamente troppo alto rispetto alla tipologia dell'immobile. Dovrà essere corretto attraverso un nuovo accatastamento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si è rilevato un errore di calcolo presente sulla visura storica per immobile nella sezione "Superficie Catastale" dove è stato inserito un dato sicuramente sbagliato. La suddetta superficie trascritta risulta essere infatti pari a 244 mq.; tale valore è certamente troppo alto rispetto alla tipologia dell'immobile. Dovrà essere corretto attraverso un nuovo accatastamento.

Regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento dell'immobile - Docfa

Descrizione delle opere da sanare: La superficie catastale espressa in visura deve essere riverificata e corretta.

Docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 28/30

Negozi, botteghe [C1] sito in Terni (Terni),

[redacted], con contratto di locazione stipulato in data 23/07/2009 registrato per l'importo annuo di euro 4.800,00 con cadenza dei pagamenti in rate mensile.

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

Registrato a Agenzia delle Entrate di Terni il 24/07/2009 ai nn.19740

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/10/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si allega alla perizia la copia del contratto di locazione ad uso commerciale ed integrazione al contratto (riduzione contratto di locazione ad uso commerciale).

Alla data di redazione della presente perizia di stima non risultano essere state fatte disdette del contratto di locazione né dal conduttore né dal locatore [redacted] presente al sopralluogo tenutasi dal sottoscritto congiuntamente al Custode Giudiziario dott.ssa Lidia Boncio)

risulta essere tuttora detentore dell'immobile.

Identificativo corpo: B - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 24

Negozi, botteghe [C1] sito in Terni (Terni),

Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 15/10/2002 per l'importo di euro 1.500,00 annui con cadenza dei pagamenti mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni ai nn. 4423

Tipologia contratto: Locazione di durata 6 + 6, scadenza 15/10/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si allega copia del contratto di locazione commerciale alla perizia -

Alla data di redazione della presente perizia di stima non risultano essere state fatte disdette del contratto di locazione né dal conduttore né dal locatore. [redacted] (presente al sopralluogo del 30/10/2012 tenutasi dal sottoscritto congiuntamente al Custode Giudiziario dott.ssa Lidia Boncio) risulta essere tuttora detentore dell'immobile. L'immobile è attualmente utilizzato dal sig. [redacted] me magazzino.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva: A favore di Cassa di Risparmio dell'Umbra SPA Istituto contro [redacted] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 57.894,12 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 04/06/2014 ai nn. 11062; Iscritto/trascritto a Terni in data 10/02/2015/142 ; Note: IMMOBILI GRAVANTI DA IPOTECA : Unità negoziale 1) NEGOZI E BOTTEGHE identificata al Foglio 117, Particella 266 Sub 12 A FAVORE : CASSA DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A. relativamente a tutte le unità negoziali CONTRO: [redacted] relativamente all'unità negoziale 1) per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota 1/1

Dati precedenti relativi ai corpi: A - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 28/30

[redacted]

to/trascritto a TERNI in data 09/06/1997/700 ; Note: Ipoteca a favore del Mediocredito dell'Umbria S.p.A., per diritto di proprietà per la quota di 1/1, e contro i signori

[redacted]

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Cassa di Risparmio dell'Umbra SPA Istituto contro [redacted]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 57.894,12 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 04/06/2014 ai nn. 11062; Iscritto/trascritto a TERNI in data 10/02/2015/142 ; Note: IMMOBILI GRAVANTI DA IPOTECA : Unità negoziale 1: NEGOZI E BOTTEGHE identificata al Foglio 117, Particella 266 Sub 3 A FAVORE : CASSA DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A. relativamente a tutte le unità negoziali CONTRO: [redacted] - relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di di PROPRIETA' per la quota 1/1

Dati precedenti relativi ai corpi: B - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 24

12.2.2Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio dell'Umbra SPA Istituto contro [redacted] [redacted] Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 14/08/2015 ai nn. 2639 iscritto/trascritto a Terni in data 11/09/2015 ai nn. /5952; IMMOBILI RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO: Unità negoziale 1) NEGOZI E BOTTEGHE identificata al Foglio 117, Particella 266 Sub 12 A FAVORE : CASSA DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A. relativamente a tutte le unità negoziali CONTRO: [redacted] [redacted] - relativamente all'unità negoziale 1) per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota 1/1 .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 28/30

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio dell'Umbra SPA Istituto contro [redacted] [redacted] Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 14/08/2015 ai nn. 2639 iscritto/trascritto a TERNI in data 11/09/2015 ai nn. /5952; IMMOBILI GRAVANTI DA IPOTECA : Unità negoziale 1: NEGOZI E BOTTEGHE identificata al Foglio 117, Particella 266 Sub 3 A FAVORE : CASSA DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A. relativamente a tutte le unità negoziali CONTRO: [redacted] - relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di di PROPRIETA' per la quota 1/1.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 24

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 28/30

Negozi, botteghe [C1] sito in Terni (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: Indice presunto : F/G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 24

Negozi, botteghe [C1] sito in Terni (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: Indice presunto F/G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

in forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO CLERICO' in data 03/11/1986 ai nn. 30222 - registrato a TERNI in data 24/11/1986 ai nn. 4295 - trascritto a TERNI in data ai nn. /6533.

Titolare/Proprietario:

[redacted] (nuda proprietà per 1000/1000)
[redacted] (usufrutto per 1000/1000) dal 20/02/1997 ad oggi
(attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO A ROGITO DONAZIONE a rogito di CLERICO' in data
20/02/1997 ai nn. 86141 - trascritto a TERNI in data 11/03/1997 ai nn. /1783.

*Note: Con l'Atto di Donazione a rogito Notaio Luciano Clericò, la signora [redacted] donava
detto immobile , per il diritto di nuda proprietà per la quota 1000/1000, alla signora [redacted]
Cristina [redacted] riservandosi il Diritto di usufrutto.*

Dati precedenti relativi ai corpi: A - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 28/30

Titolare/Proprietario:

[redacted] proprietario/i ante
ventennio al 03/05/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO SBROLLI in data
08/02/1988 ai nn. 15427 - trascritto a TERNI in data 23/02/1988 ai nn. /1292.

Titolare/Proprietario:

[redacted] Piena Proprietà
per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni dal 03/05/2002 ad oggi (attuale/i propieta-
rio/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO SBROLLI in data 03/05/2002 ai nn.
125838 - trascritto a TERNI in data 30/05/2002 ai nn. /3904.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 24

15. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] sito in Via De Filis n. 28/30

*NOTE: L'immobile in questione è stato edificato in data anteriore al 1 settembre del 1967. Non
sono stati ritrovati i titoli edilizi nel presso gli uffici preposti del Comune di Terni ne presso gli ar-
chivi della Conservatoria del Comune di Terni*

Dati precedenti relativi ai corpi: A - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 28/30

Negozi, botteghe [C1] sito in Via De Filis n. 24

*NOTE: L'immobile in questione è stato edificato in data anteriore al 1 settembre del 1967. Non
sono stati ritrovati i titoli edilizi ne presso gli uffici preposti del Comune di Terni ne presso gli ar-
chivi della Conservatoria del Comune di Terni*

Dati precedenti relativi ai corpi: B - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 24

15.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Non è stato possibile determinare la conformità edilizia non essendo stato ritrovato il titolo autorizzativo originale, ne successive ulteriori altre pratiche edilizie.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 28/30

Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non è stato possibile determinare la conformità edilizia non essendo stato ritrovato il titolo autorizzativo originale, ne successive ulteriori altre pratiche edilizie.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 24

15.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC 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:	OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)) 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), 15% (c) e 25% (d). Processo di attuazione 4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite 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 ca-

<p>tegorie 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 originali. 5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati: Piano A.ttuativo BV(1) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552 ALTEZZA: 4 piani residenziali 1 piano negozi PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione Piano A.ttuativo BV(2) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700 ALTEZZA: 4 piani 1 piano negozi con portico PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale Piano A.ttuativo BV(3) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: sopraelevazione Piano A.ttuativo BV(4) DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento. Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo. 5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti: NUCLEO Bc(2.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata. E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-</p>

	<p>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 planimentria 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq) 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto Verde pubblico: v. art. 149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da stabilire con il PA. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Vedi punti 6 e 8. NUCLEO</p>
--	---

	<p>Bc(12.10) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare). Verde pubblico: v.art.149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro. 5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza. 6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità. 6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1. 6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte. 6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in un apposito regolamento comunale. 7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari: 7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano: 1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380); 2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione - ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio - Bb(2) 3 - Edifici recenti - ristruttura-</p>
--	--

	<p>zione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi att. 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.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 28/30 e B - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 24

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 28/30 Foglio 117, Particella 266, Subalterno 12**

Trattasi di locale commerciale con superficie utile pari a mq. 41,00 c.a. ristrutturato completamente dal locatario approssimativamente nell'anno 2010 ed adibito a negozio di abbigliamento. E' sito in Via De Filis ai civici 28/30 ed è catastalmente individuato dal Foglio 117, Part. 266 Sub 12. Ha un accesso diretto su strada, è provvisto di due ampie vetrine con serrande motorizzate, ampia sala principale per esposizione e vendita e piccolo retrobottega con piccolo magazzino e wc. L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento a termoconvettori e canalizzazioni, è dotato di impianto elettrico, idrico e sanitario che sembrano in buone condizioni ed apparentemente conformi alla normativa in termini di sicurezza, igiene e sanità attualmente in vigore. Non è stato possibile reperire le certificazioni impiantistiche degli impianti installati.

1. Quota e tipologia del diritto

- Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **41,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: in data anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 28/30; ha un'altezza interna di circa: 3.90

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

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LOCALE COMMERCIALE	sup reale netta	41,00	1,00	41,00
		41,00		41,00

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1] di cui al punto B - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 24 Foglio 117, Particella 266 , Subalterno 2**

Trattasi di locale commerciale con superficie utile pari a mq. 64,00 c.a. E' sito in Via De Filis al civico n. 24 ed è catastalmente individuato dal Foglio 117, Part. 266 Sub 2. Ha un unico accesso diretto su strada formato da un grande infisso in legno e vetro a doppia anta, provvisto di una serranda metallica azionabile manualmente. La conformazione del locale appare stretta ed allungata con soffitti caratterizzati da volte a botte intervallate da crociere o parti piane. L'immobile oltre ad essere sprovvisto di impianto di riscaldamento è

Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei
 Curatore/Custode: dott. Lidia Boncio
 Perito: arch. Alberto Tiberi

anche distaccato dalla rete elettrica comunale. L' impianto elettrico presente appare obsoleto ed in un evidente stato di cattiva conservazione . E' presente un piccolo locale ricavato in un cunicolo dove insiste un wc. Tutte le finiture degli ambienti sono alquanto povere ed allo stato "grezzo". Attualmente il locale è utilizzato dall'affittuario come magazzino.

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **64,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: in data antecedente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 24; ha un'altezza interna di circa: variabile

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LOCALE COMMERCIALE	sup reale netta	64,00	1,00	64,00
		64,00		64,00

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento (LOTTO 3), costituiti da due locali commerciali censiti al CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di TERNI rispettivamente al foglio 117, particella 266, sub. 2 e sub. 12 , categoria C/1. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del Comune di Terni. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno dato dati alquanto attendibili.

Le indicazioni di mercato, sono state inoltre reperite da diverse fonti, quali:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni similari, quotazioni comprese tra

600,00 e 1.000,00 €/mq. per il sub. 2 (locale utilizzato come magazzino) e quotazioni comprese tra 1.800,00 e 2.800,00 €/mq. per il sub. 12 (locale utilizzato come negozio).

Anche le Agenzie Immobiliari operanti nella zona indicano valori simili a quelli forniti dalla Agenzia del Territorio.

Il listino dei Prezzi degli Immobili Umbria (IV bimestre 2015) riporta per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni simili, quotazioni comprese tra 1.600,00 e 2.000,00 €/mq. per il sub. 12 (locale utilizzato come negozio) e non da indicazioni per locali ad uso magazzino.

Dallo scenario immobiliare rappresentato e dall'andamento del settore immobiliare odierno, segnato da una profonda crisi, in considerazione di tutte le caratteristiche degli immobili da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per gli immobili oggetto di perizia risulta essere di 1.900,00 €/mq (per il negozio - sub 12) e di 800,00 €/mq (per il magazzino - sub 2); tali valori sono stati presi in considerazione per la superficie utile netta degli immobili.

16. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia Immobiliare Tecnocasa

Banca dati dell' Agenzia delle Territorio

Listino prezzi degli immobili Regione Umbria - IV Bimestre 2015 .

16. Valutazione corpi:
A - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 28/30. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOCALE COMMERCIALE	41,00	€ 1.900,00	€ 77.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.900,00
Valore corpo			€ 77.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.900,00

B - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 24. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOCALE COMMERCIALE	64,00	€ 800,00	€ 51.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.200,00
Valore corpo			€ 51.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 28/30	Negozi, botteghe [C1]	41,00	€ 77.900,00	€ 77.900,00
B - NEGOZIO E BOTTEGA - Via De Filis 24	Negozi, botteghe [C1]	64,00	€ 51.200,00	€ 51.200,00

16. 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%)	€ 19.365,00
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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto per la piena proprietà dei beni:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 108.735,00
---	--------------

Il bene costituito dal locale commerciale ed identificato al Foglio 117, part. 266, sub. 12 è inserito nella procedura di esecuzione per la sola **quota della nuda proprietà** in capo all'esecutata [redacted] mentre il diritto di usufrutto attualmente è detenuto dalla sig.ra [redacted]. Pertanto considerato l'età dell'usufruttuaria, sig.ra [redacted] si calcola il valore della nuda proprietà dei beni immobili in forza della tabella di calcolo della percentuale di usufrutto e nuda proprietà attualmente vigente con riferimento al tasso di interesse legale del 0,20 % ed in vigore dal 1 gennaio 2016.

Per quanto su detto si calcola :

Valore dell'usufrutto relativo ad un soggetto di anni compiuti compresi tra 87 e 92 risulta pari al 15 % del valore della piena proprietà, pertanto

€ 77.900,00 x 15 % = € 11.685,00

Valore della nuda proprietà :

€ 77.900,00 - € 11.685,00 = € **66.215,00**

Pertanto sommando il valore della **nuda proprietà** del locale commerciale (sub 12) e la **piana proprietà** del locale commerciale (sub. 2) avremo:

€ 66.215,00 + € 51.200,00 = € **117.415,00** ed applicando ora gli adeguamenti e correzioni di stima

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%)	€ 17.612,25
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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.000
Prezzo base d'asta del lotto per la piena proprietà del locale commerciale sub. 2 (Corpo A) e nuda proprietà del locale commerciale sub. 12 (Corpo B):	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 98.802,75

Lotto: 003 - VIA CARDANO 4

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - APPARTAMENTO CONDOMINIALE.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Via Cardano n. 4

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

CONDOMINIO DI VIA CARDANO n. 3, foglio 108, particella 223, subalterno 34, categoria A/5, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 64 mq, rendita € euro 180,76

Derivante da: Vedere visura storica allegata

Note: Si fa presente che la signora [redacted] proprietaria per la nuda proprietà per una quota pari a 14,758/1000 e che la signora [redacted]

[redacted] ne gode l'usufrutto per una quota pari a 14,758/1000

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Non è possibile determinare la regolarità catastale dell'immobile in quanto parte del locale (ed esattamente la zona riservata al bagno) risultava inaccessibile al momento del sopralluogo, perché con la porta parzialmente murata.

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria (200 ml)

Servizi offerti dalla zona: Tutti i principali servizi

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. Federico Federighi, con contratto di locazione stipulato in data 19/04/2011 per l'importo di euro 900,00 annui con cadenza annuale.

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

Registrato a Terni il 26/04/2011 ai nn.0531

Tipologia contratto: 6 anni

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: *Si allega alla perizia la copia del contratto di locazione ad uso commerciale. Alla data di redazione della presente perizia di stima non risultano essere state fatte disdette del contratto di locazione né dal conduttore né dal locatore. Il Sig. Federico Federighi (presente al sopralluogo tenuto dal sottoscritto) risulta essere tuttora detentore dell'immobile.*

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Cassa di Risparmio dell'Umbra SPA Istituto contro Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 57.894,12 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 04/06/2014 ai nn. 11062; Iscritto/trascritto a TERNI in data 10/02/2015/142;

20.2.2 Pignoramenti:

Note:

Si fa presente che nell'atto di pignoramento oggetto della presente perizia, risulta altresì, quale immobile sottoposto a pignoramento, quello individuato catastalmente al Foglio 108, particella 223 Sub. 34 (appartamento condominiale di via Cardano n. 4), che invece non è riportato nella relativa nota di trascrizione nn. 8007/5952 dell' 11 settembre 2015 citata nelle formalità degli altri immobili elencati in perizia. Si procede comunque alla stima dello stesso.

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

20.3 Misure Penali

Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei
Curatore/Custode: dott. Lidia Boncio
Perito: arch. Alberto Tiberi

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: Non specificato

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 specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[redacted] In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO CIANCARELLI in data 13/05/1963 ai nn. 3059 - registrato a TERNI in data 30/05/1963 ai nn. 2381.

Titolare/Proprietario:

[redacted]
[redacted] gi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ATTO A ROGITO DONAZIONE a rogito di NOTAIO CLERICO' in data 20/02/1997 ai nn. 86141 - trascritto a TERNI in data 11/03/1997 ai nn. 2390/1783.

Note: Attualmente dagli atti visionati dal sottoscritto C.T.U., la sig.ra [redacted]

[redacted] risulta essere ancora titolare della nuda proprietà per una quota pari al 14,758/1000 sull'appartamento condominiale sito a Terni in via Cardano n. 4 ed identificato al Foglio 108, Part. 223 e Sub 34. [redacted] risulta ancora essere usufruttuaria per una quota pari a 14,758/1000 del medesimo appartamento. E' inoltre da evidenziare che la [redacted] non è attualmente presente nella tabella delle quote millesimali del Condominio di via Cardano n. 4, derivanti da quelle generali di proprietà.

Da segnalare che nell'ATTO DI DONAZIONE sopra citato, era presente tra i beni donati da [redacted] [redacted] (tra cui l'appartamento condominiale in perizia) anche un appartamento sito al 4° piano dello stesso condominio di via Cardano n. 4, ed identificato al Foglio 108, Part. 223 Sub. 11. Quest'ultimo poi venduto con atto di compravendita nell'anno 2013. Nell'atto in questione stipulato nel 2013, visionato dal sottoscritto C.T.U., non c'è alcun riferimento alla quota dell'appartamento condominiale descritto nella presente perizia ed identificato al sub. 34.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica In sanatoria
 Intestazione (come antecedente amministratore del Condominio)
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n° 47)
 Per lavori: Sistemazione Interna
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 16/04/1986 al n. di prot. 020730
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Non è stato possibile reperire il titolo edilizio originale del fabbricato.

23.1 Conformità edilizia:
Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

23.2 Conformità urbanistica:
Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DCC 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:	<p>OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))</p> <p>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.</p> <p>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)</p> <p>3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), 15% (c) e 25% (d). Processo di attuazione</p> <p>4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite Piani Attuativi di iniziativa pubblica. Intervento edilizio diretto</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 com-</p>

	<p> plessivo 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 deducibile 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) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: sopraelevazione Piano A.ttuativo BV(4) DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento. Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo. 5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le pre- </p>
--	--

	<p>scrizioni 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 planimentria 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici</p>
--	---

	<p>ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq) 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto Verde pubblico: v. art. 149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da stabilire con il PA. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Vedi punti 6 e 8. NUCLEO Bc(12.10) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare). Verde pubblico: v.art.149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro. 5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza. 6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità. 6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1. 6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte. 6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita ga-</p>
--	---

	<p>ranza 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.</p> <p>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</p>
--	---

	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

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **A - APPARTAMENTO CONDOMINIALE Foglio 108, Part. 223, Sub. 34**

Trattasi di appartamento condominiale con una superficie utile pari a circa mq. 60,00. E' sito in Via Cardano al civico n. 4 ed è catastalmente individuato dal Foglio 108, Part. 233 Sub. 34, categoria catastale A/5. E' posto al primo piano seminterrato del fabbricato. Ha un accesso diretto sia dalla zona dei parcheggi del condominio sia dalla scala interna condominiale. E' attualmente occupato da un condomino con regolare contratto di locazione commerciale rilasciato e registrato dallo stesso condominio. L'appartamento è ora scollegato dall' impianto di riscaldamento ed è dotato di impianto elettrico apparentemente non conforme alla attuale normativa in termini di sicurezza. Non è stato possibile verificare la funzionalità dell' impianto idrico sanitario in quanto la porta di accesso al bagno al momento del sopralluogo risultava parzialmente murata e non agibile. Non è stato possibile reperire le certificazioni impiantistiche degli impianti installati. Le condizioni generali di conservazione dell'immobile al momento del sopralluogo risultano essere pessime. Attualmente è utilizzato dal locatore come magazzino.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: -

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: -1

L'edificio è stato costruito nel: in data antecedente al 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza interna di circa: 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: pessimo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale Condominiale	sup reale netta	60,00	1,00	60,00
		60,00		60,00

2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento (LOTTO 3), costituiti da un appartamento condominiale censito al CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di TERNI al foglio 108, particella 223, sub.34, categoria A/5. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del Comune di Terni. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno dato dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre all'ubicazione anche ed in particolare:

- delle caratteristiche intrinseche della unità immobiliare con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata; Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 850,00 e 1.150,00 €/mq.

- Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 900,00 e 1.200,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice compresa tra 800,00 e 1.100,00 €/mq;

- listino dei Prezzi degli Immobili Umbria (IV bimestre 2015) che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 600,00 e 900,00 €/mq. (per immobili da ristrutturare)

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione da qualche anno. Ciò ha determinato una forte riduzione delle transazioni.

Dallo scenario immobiliare rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di 500,00 €/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 500,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 600,00 €/mq.

24. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia Immobiliare Tecnocasa
 Banca dati dell' Agenzia delle Territorio
 Listino prezzi degli immobili Regione Umbria - IV Bimestre 2015 .

24. Valutazione corpi:
A - APPARTAMENTO CONDOMINIALE. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento Condominiale	60,00	€ 600,00	€ 36.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.000,00
Valore corpo			€ 36.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.000,00

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 CONDOMINIALE	- Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	60,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00

24. 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%)	€ 5.400,00
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 insolte 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

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 30.600,00
---	-------------

Il bene costituito dall'appartamento condominiale ed identificato al Foglio 108, part. 223, sub. 34 è inserito nella procedura di esecuzione (***benché non riportato nella trascrizione nn. 8007/5952 dell' 11 settembre 2015 citata nelle formalità degli altri immobili elencati in perizia***) per la sola quota della nuda proprietà in capo all'esecutata [redacted] mentre il diritto di usufrutto attualmente è detenuto dalla sig.ra [redacted] Pertanto considerato l'età dell'usufruttuaria [redacted]

[redacted] si calcola il valore della nuda proprietà dei beni immobili in forza della tabella di calcolo della percentuale di usufrutto e nuda proprietà attualmente vigente con riferimento al tasso di interesse legale del 0,20 % ed in vigore dal 1 gennaio 2016.

Per quanto su detto si calcola :

Valore dell'usufrutto relativo ad un soggetto di anni compiuti compresi tra 87 e 92 risulta pari al 15 % del valore della piena proprietà, pertanto

€ 36.000,00 x 15 % = € 5.400,00

Valore della nuda proprietà :

€ 36.000,00 - € 5.400,00 = € 30.600,00 (che poi dovrà essere considerato per la quota parte di proprietà dell'esecutata pari cioè ad una quota di nuda proprietà pari a 14,758/1000)

Pertanto applicando ora gli adeguamenti e correzioni di stima :

Adeguamenti e correzioni della:

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%)	€ 4.590,00
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

Prezzo base d'asta del lotto per la nuda proprietà dell'appartamento condominiale riferito alla quota di intero 1000/1000

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 26.010,00

Allegati:

Allegato A:	Estratto di mappa catastale
Allegato B:	Planimetria catastale
Allegato C:	Planimetria di rilievo
Allegato D:	Visura storica immobile
Allegato E:	Estratto di P.R.G.
Allegato F:	Contratti di locazione commerciale
Allegato G:	Documentazione fotografica

Data generazione:

19-04-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Tiberi

Giudice: dott.ssa Natalia Giubilei
Curatore/Custode: dott. Lidia Boncio
Perito: arch. Alberto Tiberi

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 214/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/16

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

Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

ALLEGATO A

Lotto 001 - VIA ALEARDI

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Strada S. Filomena n. 38 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it

N=70300

E=15600

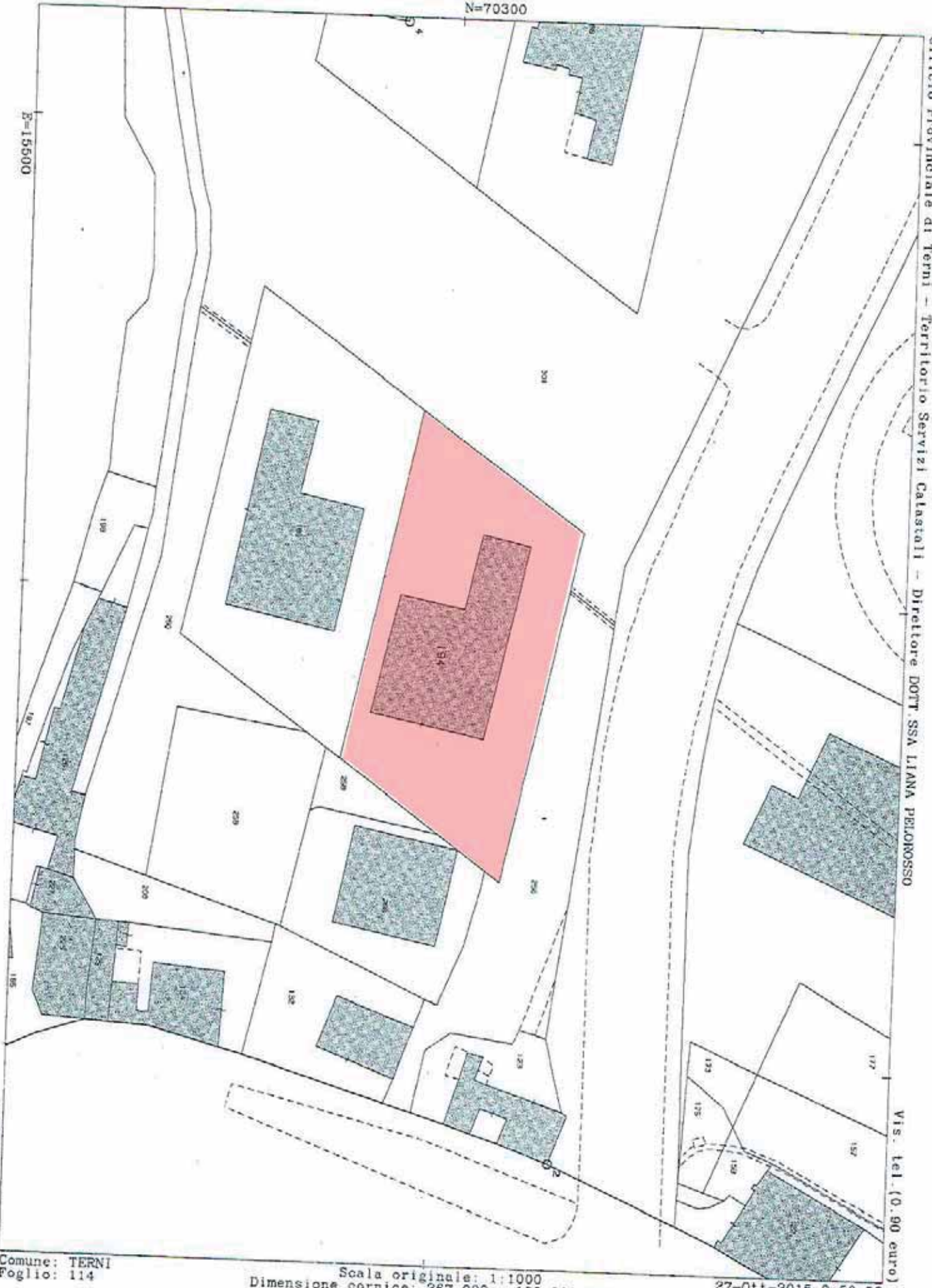
I Particella: 194

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: TERNI
Foglio: 114

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

27-Ott-2015 9:50:53
Prot. n. T65388/2015



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 214/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/16

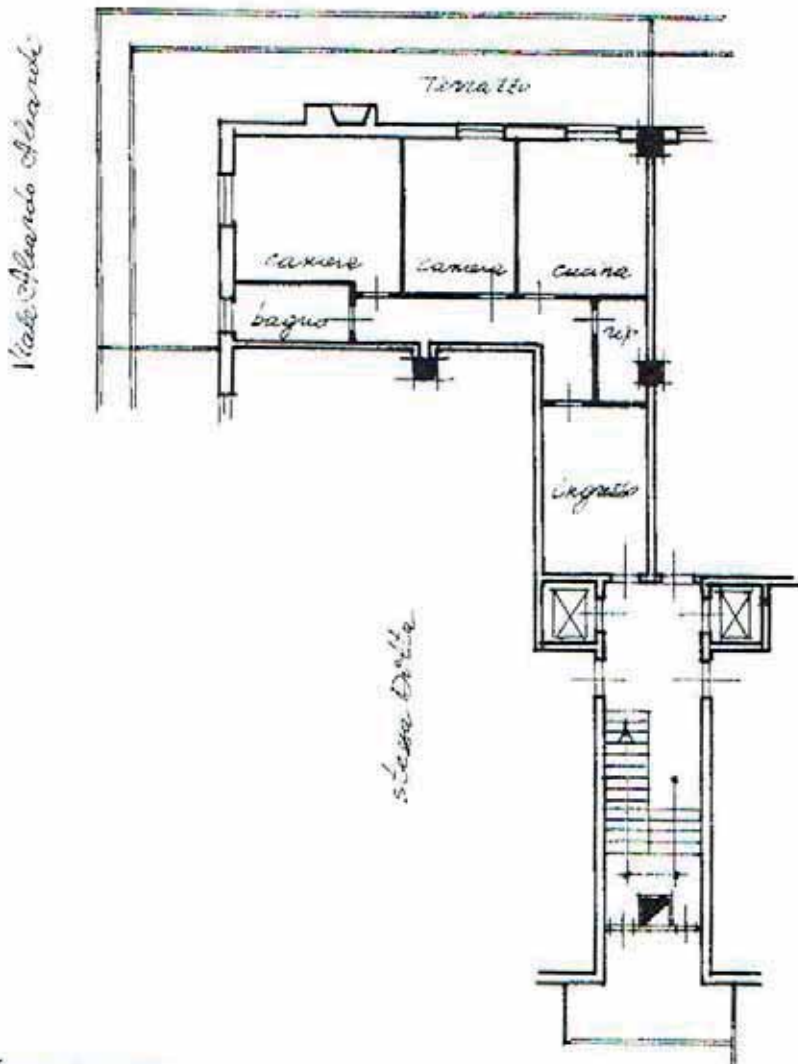
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

ALLEGATO B
Lotto 001 - VIA ALEARDI
PLANIMETRIA CATASTALE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Strada S. Filomena n. 38 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it

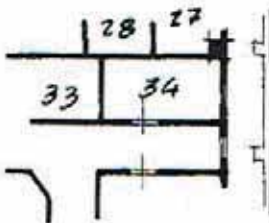
PIANO 1° int. 2



H = ml. 2.95

2° sotterraneo

Cantina H = ml. 2.80



01059849

ORIENTAM



SCALA DI I

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dall'Ingegnere

MARIO PALLOTTA

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

DATA

Firma

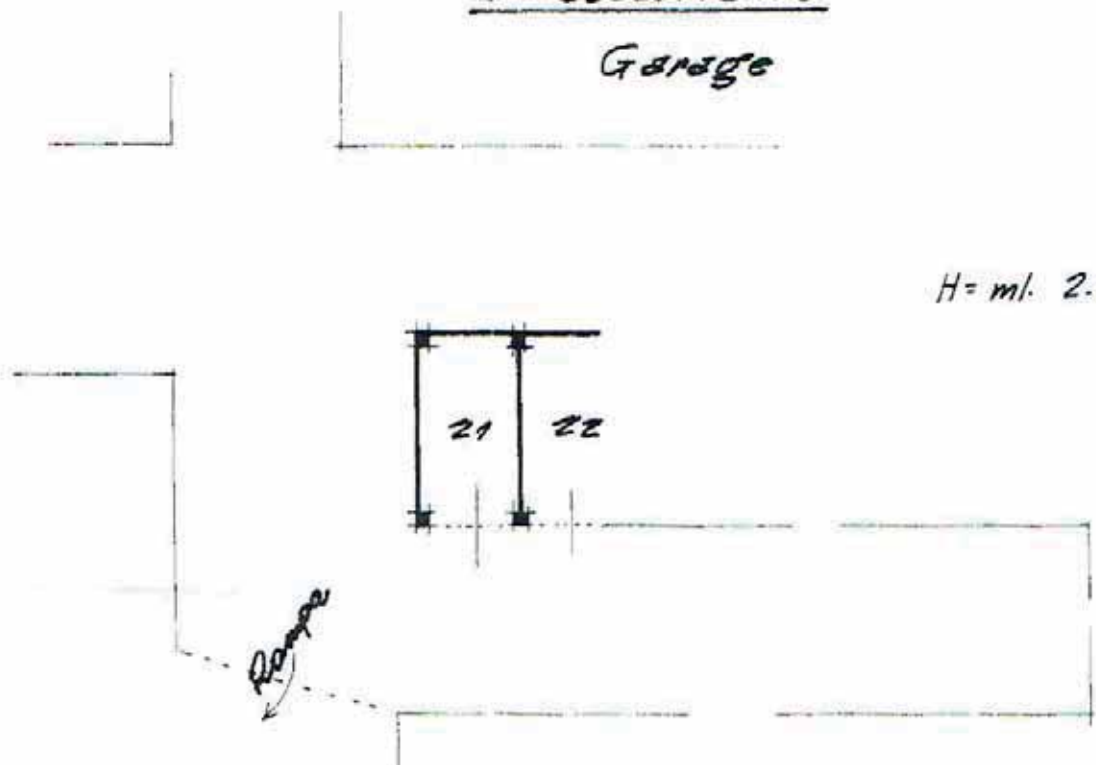
DATA

15 MAG 1972

PROT. N°

1005

1° Sottterraneo
Garage



H = ml. 2.75



01136092

ORIENTAM



SCALA DI 1:

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

16 MAR 1972

DATA
PROT. N°

1565

Compilata dall'Ingegnere
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
MARIO PALLOTTA

Iscritto all'Albo di

della Provincia di

DATA 12 MAR 1972

Firma

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 214/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/16

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

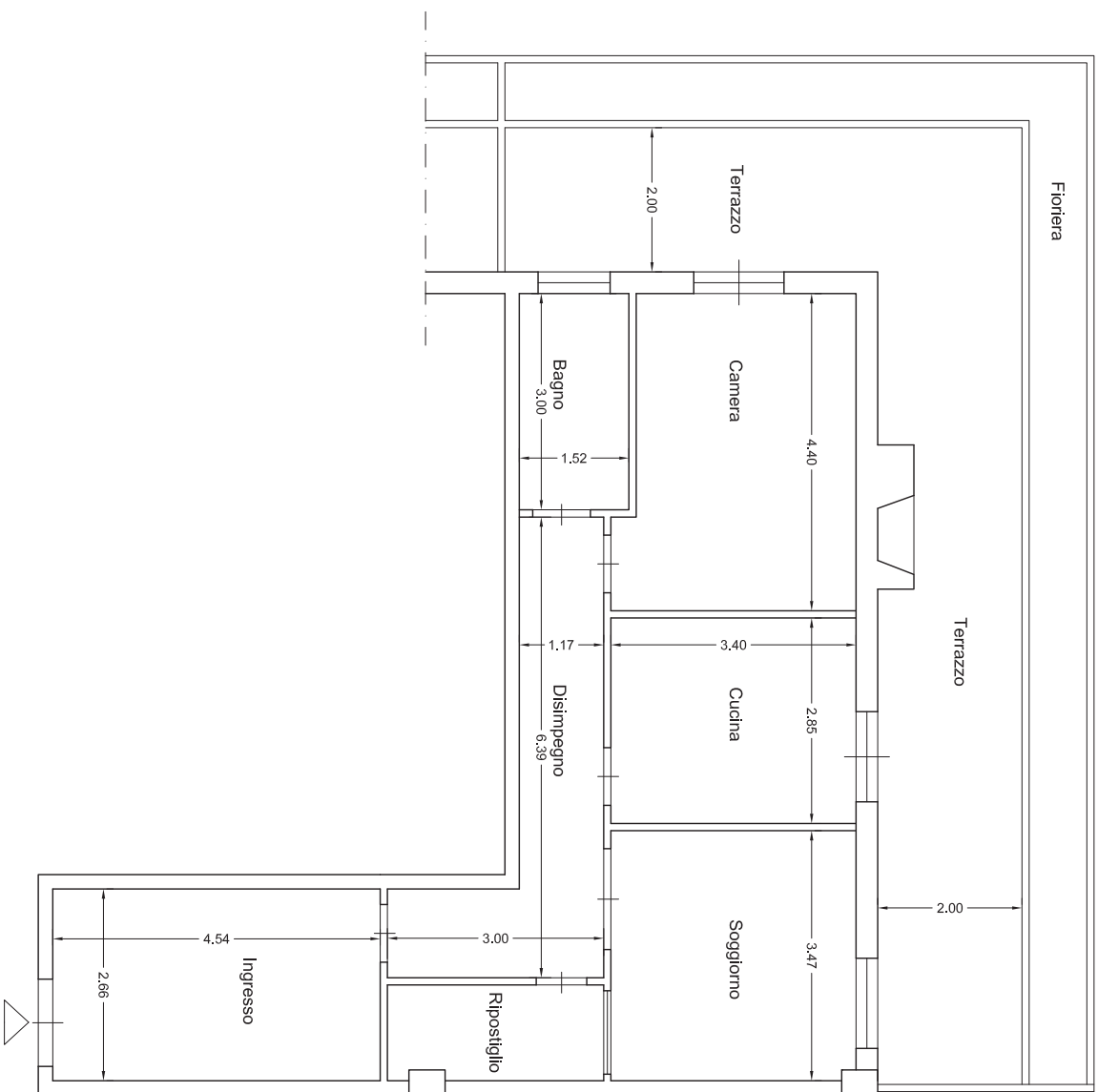
Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

ALLEGATO C

Lotto 001 - VIA ALEARDI

PLANIMETRIA DI RILIEVO

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Strada S. Filomena n. 38 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 214/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/16

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

Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

ALLEGATO D

Lotto 001 - VIA ALEARDI

VISURA STORICA IMMOBILE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Strada S. Filomena n. 38 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2016

Dati della richiesta **Comune di TERNI (Codice: L117)**
Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati **Foglio: 114 Particella: 194 Sub.: 3**

INTESTATI

1

(8) L/suaffitto per 1000/1000
(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urban	114	194	3	1		A/3	3	45 vani	Totale: 97 m ² Totale escluse aree scoperte **: 88 m ²	Euro 348,61	Variazione del 09/11/2015 - Iscrittamento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIALE ALEARDO ALEARDI n.2 piano: St-1 interno: 2;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urban	114	194	3	1		A/3	3	45 vani		Euro 348,61	VARIAZIONE del 06/10/2015 n. 186221/2015 in atti dal 06/10/2015 (protocollo n. TR0065877) GAF
Indirizzo VIALE ALEARDO ALEARDI n.2 piano: St-1 interno: 2;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urban	114	194	3	1		A/3	3	45 vani		Euro 348,61 L. 675,000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/1997 n. 15781/1997 in atti dal 09/11/1998
Indirizzo VIALE ALEARDO ALEARDI n.2 piano: St-1 interno: 2;												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2016

Notifica
Annotazioni

passaggi internet da esaminare
Partita 1042257 Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		114	194	3	1		A/3	3	4,5 vani		Euro 148,61 L. 675,000	VARIANZIONE del 01/01/1992 VARIANZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		114	194	3	1		A/3	3	4,5 vani		L. 1.539	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione degli intestati dal 20/02/1997

N.	DATI ANAGRAFICI				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	
1					ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/1997 Volura n. 1578.1/1997 in attu del 09/11/1998 Registro n. 86141 Rogante: CLERICO LUIGIANO Sede: TERMI Registrazione: PRONAZIONE ACCETTATA

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	
1					Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 2602

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2016

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 114 Particella: 194 Sub.: 67

INTESTATO

1

(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona - Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	114	194	67	1		C/6	8	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 49,17	Variazione del 09/11/2015 - Inscrinamento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo										VIALE ALEARDO ALEARDI n. 2 piano: S1.		
Notifica										Partha 20693 Mod:58		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona - Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	114	194	67	1		C/6	8	14 m ²		Euro 49,17	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFARIO
Indirizzo										VIALE ALEARDO ALEARDI n. 2 piano: S1.		
Notifica										Partha 20693 Mod:58		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona - Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	114	194	67	1		C/6	8	14 m ²		L. 466	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo										VIALE ALEARDO ALEARDI n. 2 piano: S1.		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2016

Notifica

Partita 20693

Mod.58

Situazione degli intestati dal 25/11/1998

N
1
DATI IDENTIFICATIVI ANAGRAFICI

ISTITUTTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/1998 Volontari n. 65.1/1999 in atti dal 01/01/1999
Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 190 n. 2945 del 10/12/1998 COMPRAVENDITA

DIRITTI ONERI REALI

(1) Proprietà per 1/1

Regolante: FILIPPETTI Sede: TERNI

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI

N
1
2
DATI IDENTIFICATIVI MECCANOGRAFICO del 30/06/1987

DIRITTI ONERI REALI

(1) Proprietà per 1/2 fino al 25/11/1998

(1) Proprietà per 1/2 fino al 25/11/1998

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 2606

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: TIBERI ALBERTO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 214/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/16

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

Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

ALLEGATO E

Lotto 001 - VIA ALEARDI

ESTRATTO DI P.R.G.

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Strada S. Filomena n. 38 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it



COMUNE DI TERNI

21/04/2016

Nuovo PRG - Parte Operativa

DCC n. 307 del 15.12.2008 Approvazione

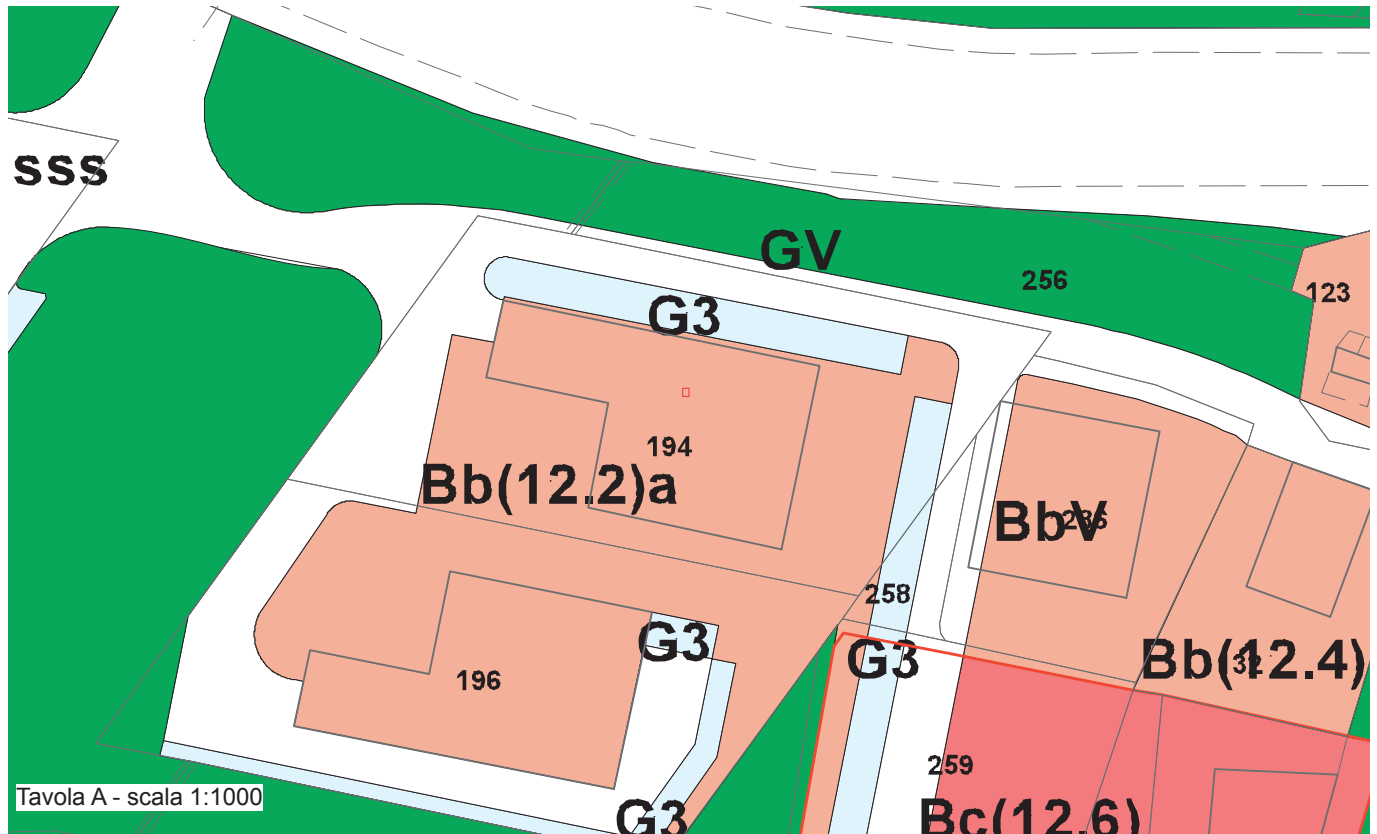


Tavola A

Bb(12.2)a Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

Tavola B

Perimetro aree centrali (art. 132)

41.13 Piani Attuativi di iniziativa pubblica (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola C

Vulnerabilità elevata (art. 39)

Tavola D

III Aree di tipo misto (art. 32)

Tavola F

2CT1 UNITA' di PAESAGGIO-2CT1 Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macroaree

5 AMBITO CENTRO

Tavola 5.1a

Perimetro Macroaree

Bb Zone di completamento urbano

Tavola 7.2a

FASCIA C

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 214/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/16

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

Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

ALLEGATO F

Lotto 001 - VIA ALEARDI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Strada S. Filomena n. 38 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14

FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 214/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/16

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

Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

ALLEGATO A

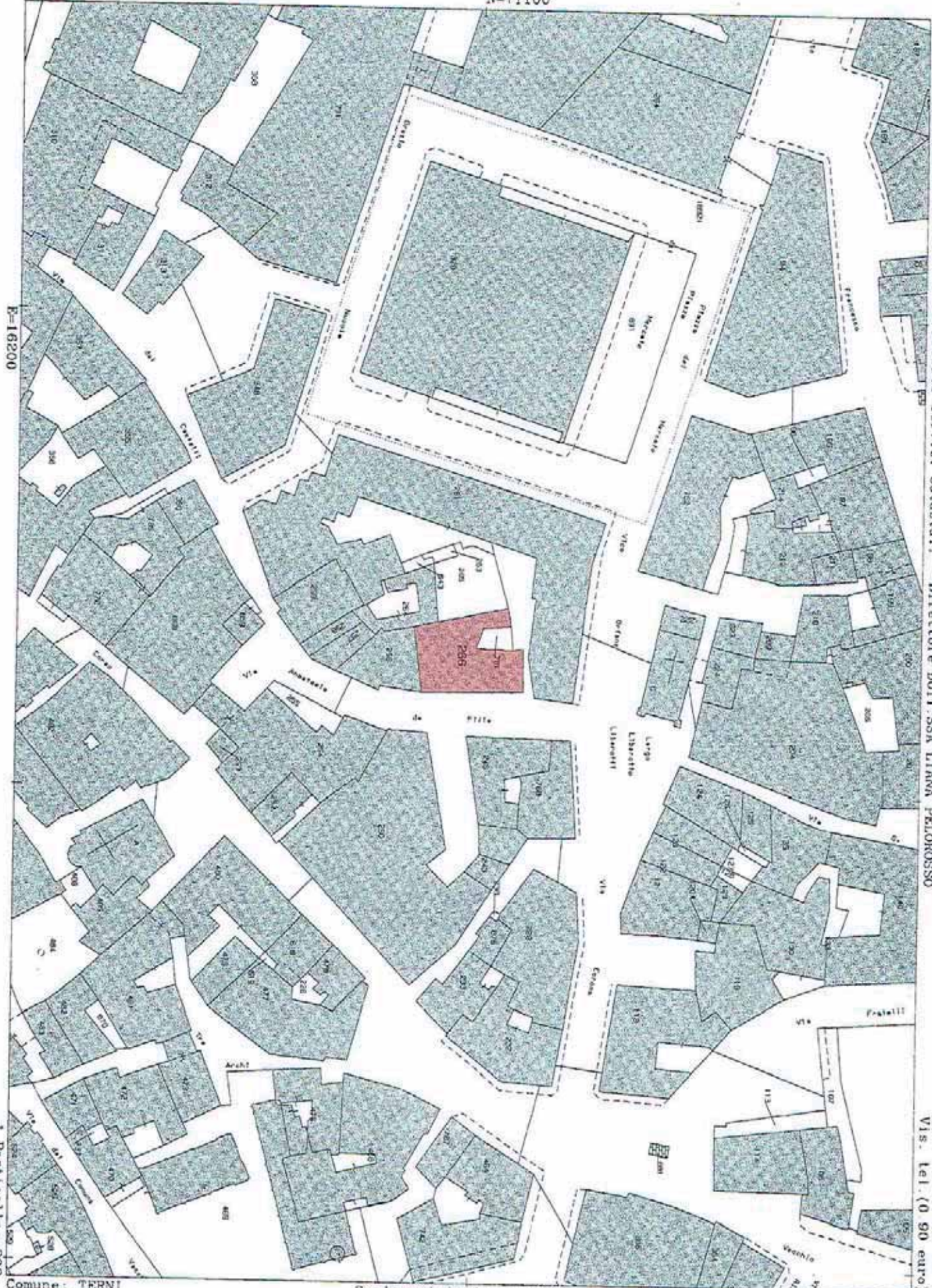
Lotto 002 - VIA DE FILIS

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Strada S. Filomena n. 38 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it

N=71100

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. SSA LIANA PELOROSSO



F=16200

I Particella: 266

Comune: TERNI
Foglio: 117

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

27-Ott-2015 9:51:48
Prot. n. T65974/2015

Vis. tel. (0 90 euro)

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 214/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/16

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

Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

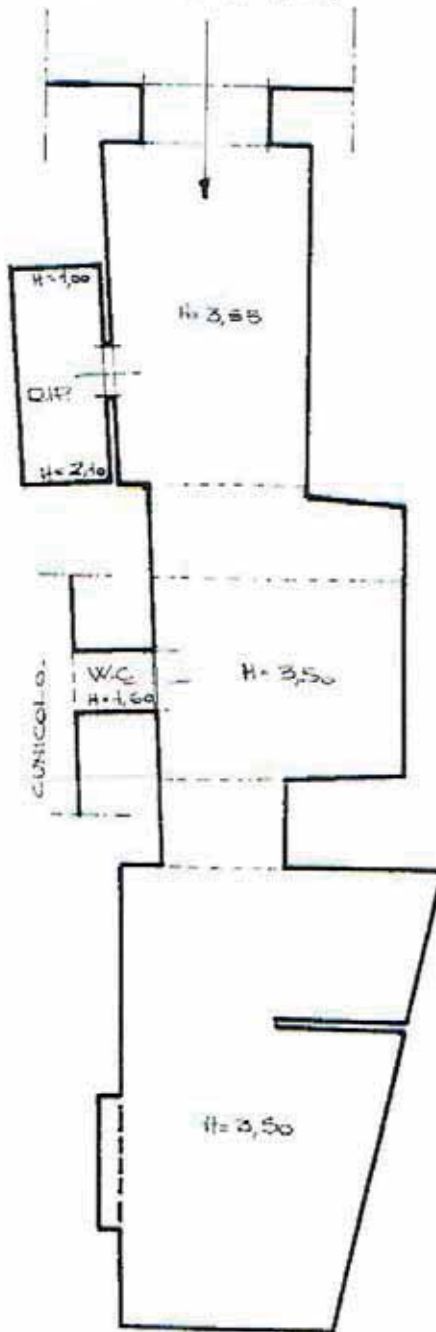
ALLEGATO B
Lotto 002 - VIA DE FILIS
PLANIMETRIA CATASTALE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Strada S. Filomena n. 38 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it

PIANO TEGGENDINO.

VIA DE FILIIS n°24

PROP.
AGOSTINELLI



00891275

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:10

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

TA
DT. n°



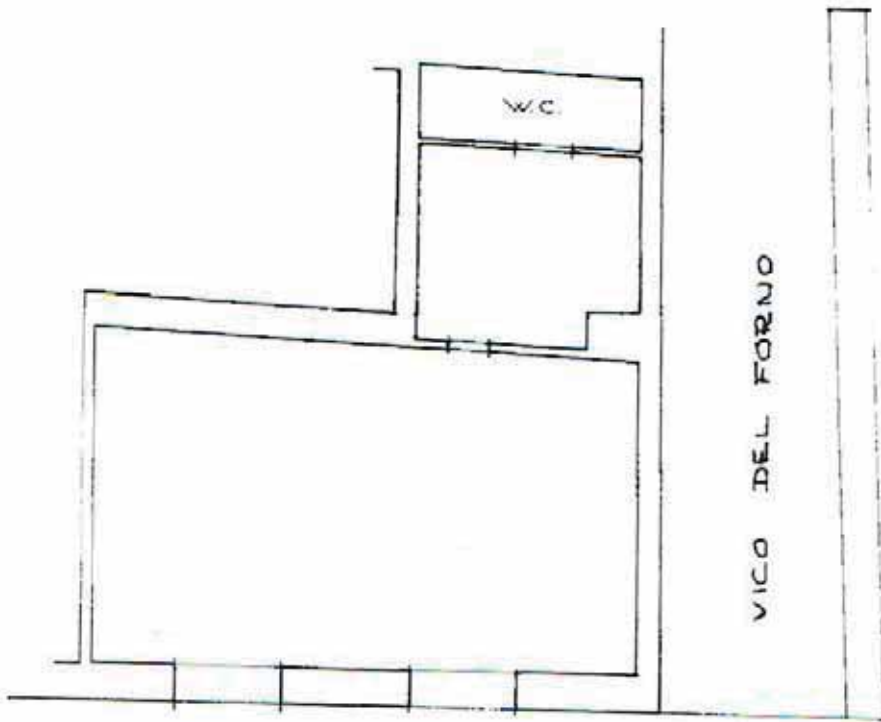
SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA PER AMPLIAMENTO
FOGLIO n° 117 P.LLA n° 266
SUB. 2

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
TOMMASO SCATTEIA
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

della **PROVINCIA** di **TERNI**
16 MAR 19...

PIANTA PIANO TERZENO

H = 3,90



VIA DE FILIS

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

PER FUSIONE DEL FOG. 117 P.L.L. 266 sub 3 con il FOG. 117 P.L.L. 266 sub 2 ASSUME IL NUOVO IDENTIFICATIVO FOG. 117 P.L.L. 266. 42

Compilata dal GEOM. ANTONELLO TINZINIA
(Titolo come capogruppo del tecnico)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di TERNI



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 214/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/16

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

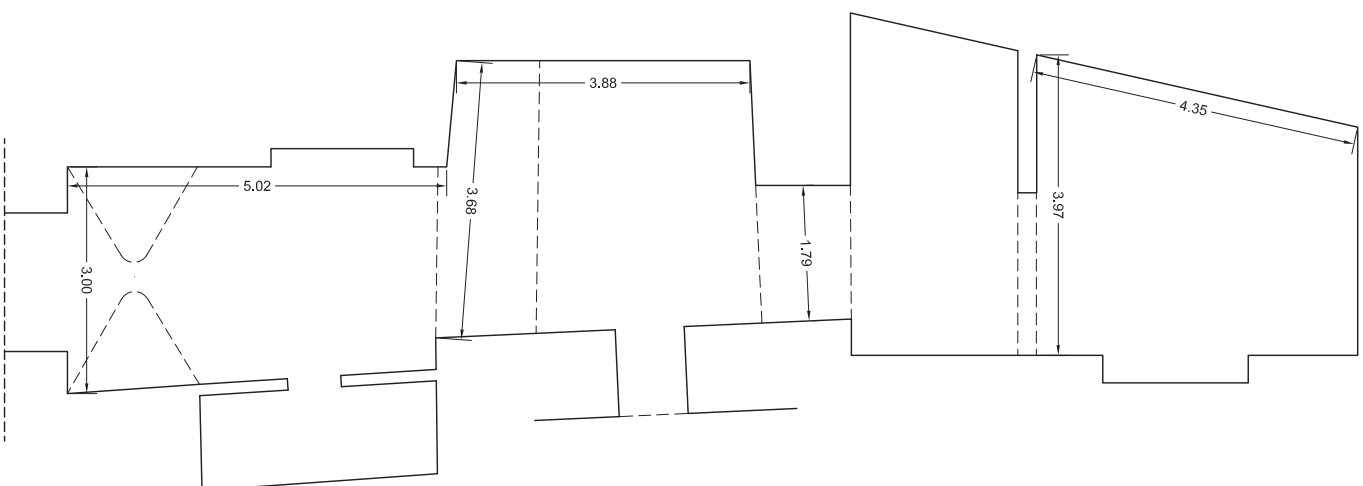
Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

ALLEGATO C

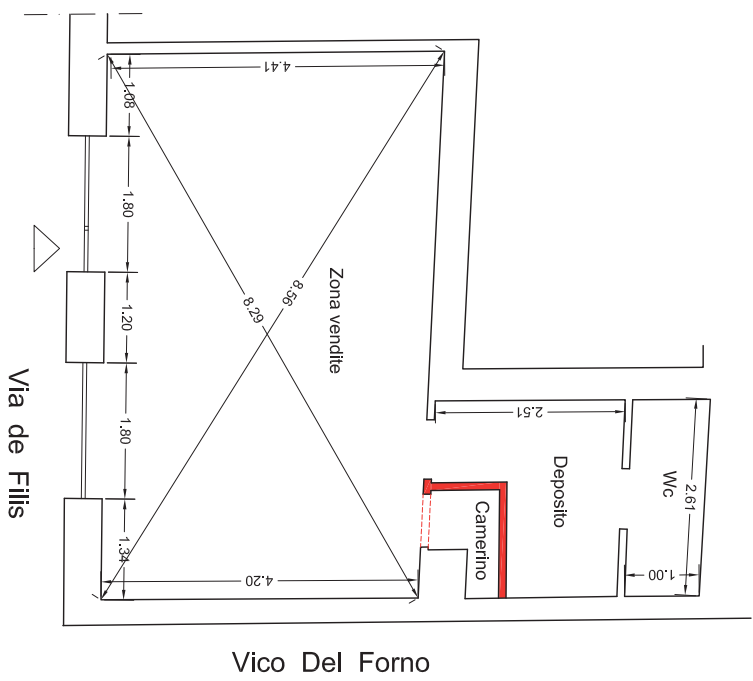
Lotto 002 - VIA DE FILIS

PLANIMETRIA DI RILIEVO

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Strada S. Filomena n. 38 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it



 Stato di fatto in difformità dalla
planimetria catastale depositata



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 214/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/16

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

Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

ALLEGATO D

Lotto 002 - VIA DE FILIS

VISURA STORICA IMMOBILE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Strada S. Filomena n. 38 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2016

Data: 05/02/2016 - Ore: 08.24.22 Segue
Visura n.: TR0013005 Pag.: 1

Dati della richiesta Comune di **TERNI** (Codice: L117)
Provincia di **TERNI**
Catasto Fabbricati Foglio: 117 Particella: 266 Sub.: 2
INTESTATO

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urban	117	266	2	1		CI	S	49 m ²	Tonde: 244 m ²	Euro 1.242,54	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittamento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA ANASTASIO DE FILIS n. 24 piano: T. Notifica: 15558/1997												
Partita: Mod. S8												

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/09/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urban	117	266	2	1		CI	S	49 m ²		Euro 1.242,54	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/09/2002 n. 6227/1/2002 in atti dal 05/09/2002 (protocollo n. 76478) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo: VIA ANASTASIO DE FILIS n. 24 piano: T. Notifica: 15558/1997												
Partita: Mod. S8												

(1) Proprietà per 1000/1000 CONIUGATA IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2016

Data: 05/02/2016 - Ora: 08.24.22 Segue
Visura n.: TR0013005 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita			
1	Urbana	117	266	2	1		C/1	5	49 m ²						
Indirizzo															
15558/1997															
. VIA DE FILIS n. 24 piano: T.															
Partita: 1018915 Mod.S8															
Euro 1.242,54 L. 2.405,900															
VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFARIO															

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/03/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita			
1	Urbana	117	266	2	1		C/1	5	49 m ²						
Indirizzo															
15558/1997															
. VIA DE FILIS n. 24 piano: T.															
Partita: 1018915 Mod.S8															
L. 1.773															
CLASSAMENTO del 17/03/1988 n. 14638 I/1988 in atti dal 28/11/1997															

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/03/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita			
1	Urbana	117	266	2	1		C/1	5	44 m ²						
Indirizzo															
-															
. VIA DE FILIS n. 24 piano: T.															
Partita: 6151 Mod.S8															
L. 1.592															
AMPLIAMENTO del 17/03/1988 n. 14638/1988 in atti dal 05/01/1989															

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita			
1	Urbana	117	266	2	1		C/1	5	44 m ²						
Indirizzo															
-															
. VIA DE FILIS n. 24 piano: T.															
L. 1.592															
Impianto meccanografico del 30/06/1987															

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2016

Data: 05/02/2016 - Ora: 08:24:22 Segue
Visura n.: TR00013005 Page: 3

Notifica

Partita 6151

Mod.58

Situazione degli intestati dal 03/05/2002

N.	DATA DERIVANTID A	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/2002 Volturn n. 6108 1/2002 in atti dal 07/08/2002 (protocollo n. 00050099) Repertorio n.: 125838 Rogante: F. SIBROLI Sede: TERRI Registrazione: Sede: COMPRAVENNITA			
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1000/1000 CONIUGATA IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI			

Situazione degli intestati dal 08/02/1988

N.	DATA DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/2002 Trascrizione n. 3904 1/2002 in atti dal 10/06/2002 (protocollo n. 50499) Repertorio n.: 125838 Rogante: SIBROLI FU VIO Sede: TERRI TERNI Registrazione: Sede: COMPRAVENNITA			
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 03/05/2002			

Situazione degli intestati dal 08/02/1988

N.	DATA DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/02/1988 Volturn n. 339 2/1989 in atti dal 02/07/1990 repertorio n.: 13427 Rogante: SIBROLI FU VIO Sede: NORCIA Registrazione: UR Sede: SPOLETO Volume: 6 n. 209 del 18/02/1988 COMPRAVENNITA			
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 10/20 fino al 03/05/2002 (1) Proprietà per 10/20 fino al 03/05/2002			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/01/1963 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATA DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				
DENUNZIANZE PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 18/01/1963 Volturn n. 730 1/1988 in atti dal 02/11/1996 Registrazione: RILINONE D'USURUTTO				
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/2 fino al 08/02/1988 (1) Proprietà per 1/2 fino al 08/02/1988				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATA DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				
Impianto meccanografico del 30/06/1987				
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/2 fino al 18/01/1963 (8) Usufrutto per 1/3 fino al 18/01/1963 (1) Proprietà per 1/2 fino al 18/01/1963				

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 2605

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2016

Data: 05/02/2016 - Ora: 08.23.28 Segue
Visura n.: TR0013003 Page: 1

Dati della richiesta Comune di TERNI (Codice: L117)
Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati Foglio: 117 Particella: 266 Sub.: 12

INTESTATI

1

[Redacted]

[Redacted]

Unità immobiliare dal 31/12/2014

(8) Usufrutto per 1/1
(2) Nuda proprietà per 1/1

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	117	266	12	I	I	CI	7	41 m ²	Totale: 46 m ²	Euro 1.410,24	VARIAZIONE del 31/12/2014 n. 79225/12014 in atti dal 31/12/2014 (protocollo n. TR01509009) G. A. F. CODIFICA PIANO INCORRENTE:
Indirizzo										VIA ANASTASIO DE FILIS piano: I		
Notifica										7567/1999		
Partita										Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	117	266	12	I	I	CI	7	41 m ²		Euro 1,10	CL ASSAMENTO del 29/09/1986 n. 5377B/I/1986 in atti dal 20/04/1999
Indirizzo										VIA ANASTASIO DE FILIS		
Notifica										7567/1999		
Partita										Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	117	266	12								
Indirizzo										VIA DE FILIS ANASTASIO		
Partita										Mod.58		

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/1997 n. 1578.2/1997 in atti dal 09/11/1998

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2016

Data: 05/02/2016 - Ora: 08.23.28 Segue
Visura n.: TR0013003 Page: 2

Notifica - Annotazioni

da verificare - passaggi internet da esaminare

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie
1	Urban	117	266	12	Cens.	Zona					

Indirizzo: F. VIANDELLIS ANASTASIO.
 da verificare da verificare Partita: 17875 Mod.S8

FUSIONE del 29/09/1986 n. 5377B/1986 in atti dal 24/09/1987 VSI

Situazione degli intestati dal 20/02/1997

N.	1	2	DATI ANAGRAFICI	CODICE ESCATONALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			RETTECA DI INTERVENZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/02/1997 Voltura n. 5965.1		(8) Usufrutto per 1/1
2			CLERICO' L. Sede: TERNI Registrazione: Sede: DONAZIONE		(2) Nuda proprietà per 1/1

Situazione degli intestati dal 20/02/1997

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/1997 Voltura n. 1578.2/1997 in atti dal 09/11/1995 Registro n.: 86141 Regione: CLERICO' LUIGIANO Sede: TERNI Registrazione: DONAZIONE ACCETTATA

Situazione degli intestati dal 03/11/1986

N.	1	2	DATI ANAGRAFICI	CODICE ESCATONALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/1986 Voltura n. 2443.1/1987 in atti dal 03/11/1986 Registro n.: 30222 Regione: CLERICO' LUIGIANO Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 563 n. 4295 del 24/11/1986 CONGRAVENDITA		(1) Proprietà fino al 20/02/1997
2					

Situazione degli intestati dal 03/11/1986

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/11/1986 Voltura n. 2443.1/1987 in atti dal 03/11/1986 Registro n.: 30222 Regione: CLERICO' LUIGIANO Sede: TERNI Registrazione: UR Sede: TERNI Volume: 563 n. 4295 del 24/11/1986 CONGRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 29/09/1986

N.	1	2	DATI ANAGRAFICI	CODICE ESCATONALE	DIRITTI E ONERI REALI
1					
2					

Situazione degli intestati dal 29/09/1986

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/09/1986 n. 5377B/1986 in atti dal 24/09/1987 Registrazione: VSI

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 214/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/16

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

Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

ALLEGATO E

Lotto 002 - VIA DE FILIS

ESTRATTO DI P.R.G.

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Strada S. Filomena n. 38 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it



COMUNE DI TERNI

21/04/2016

Nuovo PRG - Parte Operativa

DCC n. 307 del 15.12.2008 Approvazione

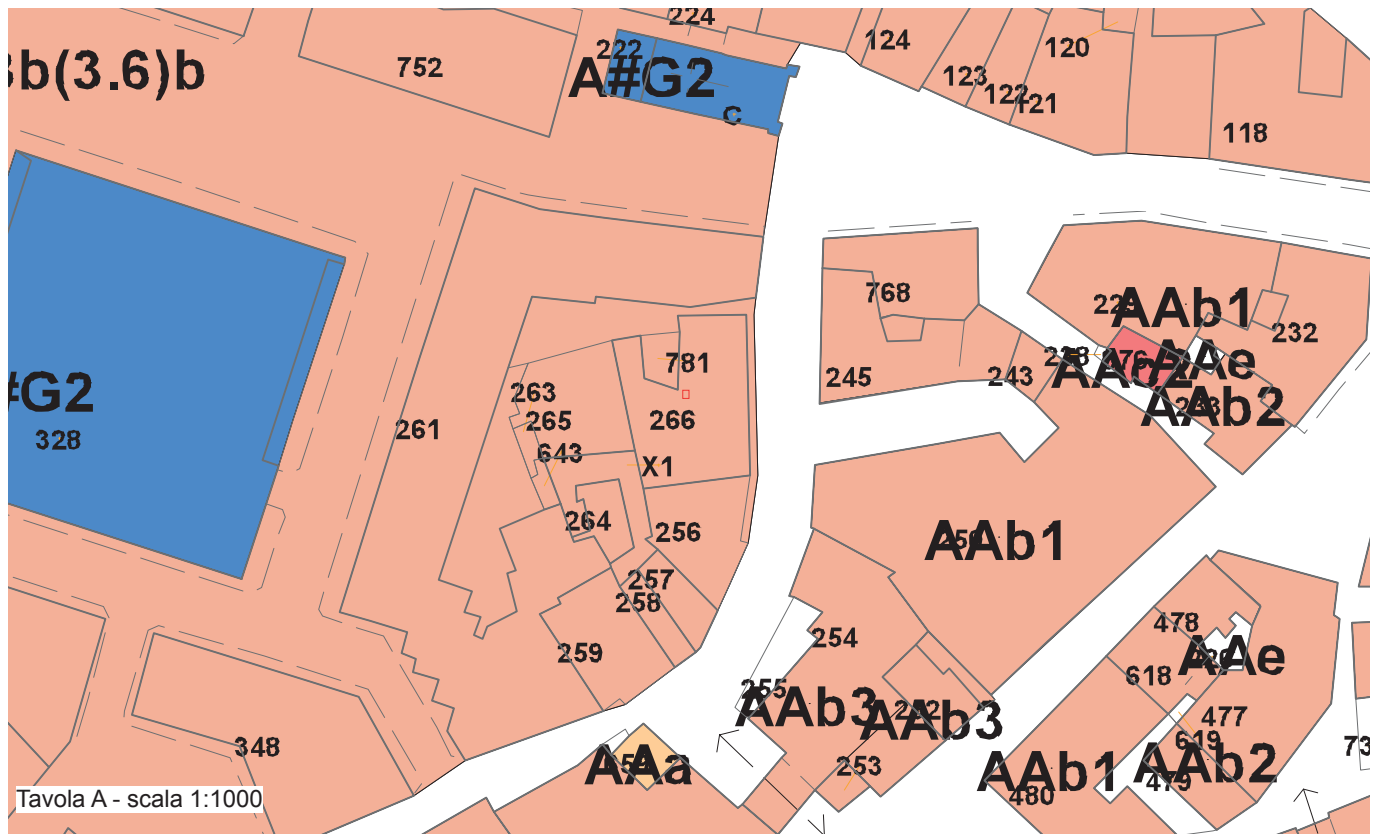


Tavola A

A#Bb(3.6)b Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

Tavola B

Limite Centro Storico (art. 155)

Bb(3) Ristrutturazione edilizia (art. 137)

Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola C

Vulnerabilità elevata (art. 39)

Tavola D

III Aree di tipo misto (art. 32)

Tavola F

2CT1 UNITA' di PAESAGGIO-2CT1 Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macroaree

5 AMBITO CENTRO

Tavola 5.1a

Perimetro Macroaree

RIQ Area di riqualificazione zona urbana storica

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 214/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/16

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

Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

ALLEGATO F

Lotto 002 - VIA DE FILIS

CONTRATTI DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Strada S. Filomena n. 38 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

IL LOCATORE Sig./Sec. [redacted]

Cod. Fisc./Part. IVA [redacted]

legale rappresentante

nato a TERNI

il 1.5.06.19.55 | residenza/sede TERNI, VIA ALEARDI N. 2

CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE ~~Sig./Soc.~~ VALIGERIA NUOVA DI ARCA CARLO N.C. SAS

CON SEDE IN TERNI, VIA B. FAUSTINI N. 28

identificat. a mezzo ISCRIZIONE n. 00757610555

(ex n° 9045/1998 REGISTRO IMPRESE DI TERNI)

rilasciat da [redacted]

Cod. Fisc./Part. IVA [redacted]

legale rappresentante

nato a TERNI

il 2.6.05.19.6.2 | residenza/sede TERNI - VIA MURAIOLE N. 6/A

domiciliato nei locali oggetto della locazione, l'immobile LOCALE AD USO

MAGAZZINO IN TERNI, VIA DE FILIS N. 24, P. TERRA,

SUPERFICIE MQ 49, DISTINTO NEL N.C.E.U. DI TERNI AL

FOGLIO 117 - PART. 266/2 - CAT. C/1 - CLASSE 5°

R.C. EURO 1242,54

ai seguenti patti e condizioni:

1. La locazione avrà la durata di SEI ANNI con inizio

dal 1.5.11.01.20.0.2. Il Conduttore ha ~~non ha~~ facoltà di recedere anticipatamente

ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978.

2. Il prezzo della locazione è stabilito in € 1500,00 annui

da pagarsi in rate MENSILI anticipate di € 125,00

ciascuna presso IL DOMICILIO DEL CONDUTTORE.

3. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

4. Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

5. I locali si concedono per il solo uso di MAGAZZINO _____
_____ con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L. 392/1978, il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che ~~comporta~~ / non comporta contatti diretti con il pubblico.

6. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma, della L. 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà / ~~non potrà~~ essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore.

7. Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

8. Il Conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso ~~era~~ / non era adibito ad uso di abitazione.

9. Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo

consenso scritto del proprietario. Restano a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.

10. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.

11. Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

12. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

13. Per l'addebito del costo del riscaldamento si terrà conto d_____

14. Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

15. L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, *ipso jure*, la sua risoluzione.

16. Il Conduttore ~~versa~~/non versa al Locatore, alla sottoscrizione del presente atto, la somma di € _____, pari a _____ mensilità del canone, a titolo di canone anticipato e la somma di € _____, pari a _____ mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente atto.

24 OTT. 2002

Reg. atti privati.



IL RESPONSABILE
(FORNITORE LILIANA)

L'eventuale somma depositata dal Conduttore come cauzione sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni. La somma depositata potrà / non potrà essere aumentata o diminuita proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituita in casi di suo utilizzo.

18. Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi, il costo del riscaldamento e le spese di

che si indicano in _____, salvo conguaglio.

19. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili.

20. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del ~~locatore~~ / Conduttore.

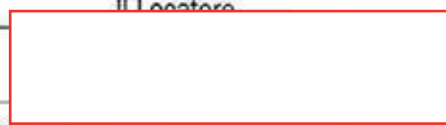
21. Il Conduttore provvederà / ~~non provvederà~~ a stipulare polizza di assicurazione incendio per il locale oggetto della locazione, adeguandosi inoltre alla vigente normativa per la sicurezza dell'immobile e degli impianti.

Letto, approvato e sottoscritto

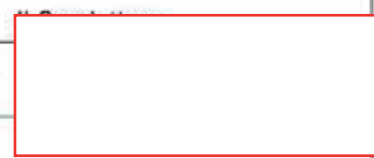
TERZI

, il 15/10/2002

Il Locatore



Accettiamo il contratto ed espressamente gli artt. 1, 2, 3, 10, 12, 15, 16, 19 e 20.



AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO DI TERZI

Registrato a

al N. 4423

Vol.

Esatti € 52,00

Foglio

Notifica all'Autorità locale in data

Notifica al Condominio in data

a 1/2

a 1/2

Contratto di Locazione ad uso commerciale

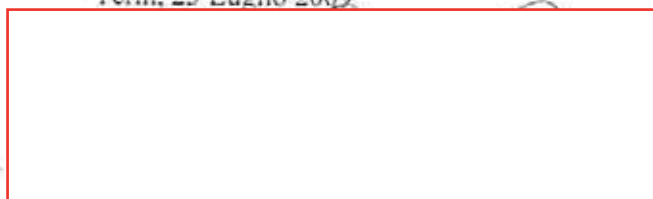
(ai sensi della legge 27 luglio 1978 n. 392, capitolo II, titolo I capo II e titolo II capo II e s.m.)

Affitta

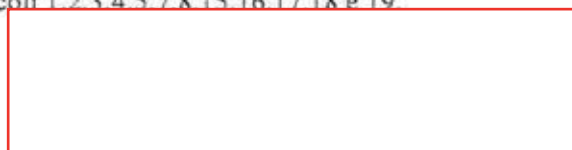
1. La locazione avrà la durata di anni **sei anni + sei anni** con inizio dal **01/10/2009** con consegne dell'immobile al **20/09/2009**.
2. Il Conduttore ha la facoltà di disdire anticipatamente il contratto, ai sensi dell'art. 27, comma 7 della legge 392/78.
3. Il prezzo della locazione è stabilito in Euro **5.400,00** (Euro **Cinquemilaquattrocento/00**) da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro **450,00** (Euro **Quattrocentocinquanta/00**) maggiorato dei previsti aumenti **ISTAT**. Il pagamento dovrà avvenire entro il giorno **10** di ogni mese mediante brevi mano.
4. Il Locatore, con la sottoscrizione della presente dichiara di ricevere dal Conduttore la somma di € **450,00** (Euro **Quattrocentocinquanta/00**) a titolo di deposito cauzionale tramite **ASSEGNO POSTE ITALIANE N°7116937081-07**. Tale somma viene depositata a garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni.
5. In base all'art. **32 della 392/1978** e successive modifiche legge **118/95**, le parti stabiliscono che l'affitto sarà aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, nella misura delle variazioni - accertate **dall'ISTAT** - dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
6. Il Conduttore non potrà ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge.
7. I locali si concedono per il solo utilizzo di **LOCALE COMMERCIALE**. Ai fini di quanto previsto negli articoli 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/78, il Conduttore dichiara che l'immobile sarà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.
8. Le parti stabiliscono che il Conduttore non potrà sublocare o concedere anche parzialmente l'unità immobiliare.

9. Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, catastali e che il documento di agibilità non risulta in quanto l'immobile è ante 1° Settembre 1967 e non sono state apportate modifiche tali da richiedere autorizzazioni amministrative.
10. Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati idonei all'uso convenuto, e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato d'uso, salvo il deterioramento dovuto a vetustà.
11. Ogni aggiunta che non possa essere rimossa senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. A tal proposito, sono a carico del Conduttore i lavori di: tinteggiatura, montatura parquet e la realizzazione di un camerino in cartongesso. Con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1, DM 22 Gennaio 2008, n°37, che corredano i beni oggetto del presente contratto, il Locatore garantisce il Conduttore circa la conformità di detti impianti elettrici e si impegna a rilasciare la relativa documentazione entro e non oltre il 24 Luglio 2009.
12. Restano a carico del Conduttore le manutenzioni ordinarie, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari. Sono inoltre a carico del Conduttore le spese di ordinaria amministrazione e le spese inerenti i servizi e le cose comuni, nonché le spese di condominio (ove esistente) come risultanti dal piano preventivo provvisorio di riparto annuale delle spese stesse redatto dall'amministratore in sede di riparto definitivo.
13. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti, che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.
14. Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il Regolamento dello stabile.
15. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
16. Le parti danno atto che i corrispettivi dovuti in base al presente contratto sono soggetti ad Imposta di Registro. L'imposta di bollo per il contratto e le quietanze sono a carico del Conduttore, mentre l'imposta di Registro è divisa al 50% tra le parti. La parte Locatrice si impegna ad effettuare sia la prima registrazione del contratto che i successivi pagamenti annuali. Il Conduttore, previa esibizione delle relative ricevute di versamento, si impegna a rimborsare il 50% di sua spettanza al Locatore entro e non oltre tre giorni dalla richiesta.
17. L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.
18. Le clausole della presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili (legge 392/78 e Codice Civile).
19. Le parti espressamente convengono e stabiliscono che per ogni controversia dovesse sorgere in merito alla interpretazione della presente scrittura privata sarà competente il foro di **Terni**.

Terni, 23 Luglio 2009



Si approvano espressamente le clausole contenute negli articoli 1 2 3 4 5 7 8 15 16 17 18 e 19



RIDUZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE



N. 4099
Serie TL
del 26/06/13

IL DIRETTORE PROVINCIALE
(Dott.ssa Liana Pelorosso)
L'ADDETTO
(Francesca Rosalia Pasolino)



[Handwritten signature]

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 214/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/16

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

Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

ALLEGATO G

Lotto 002 - VIA DE FILIS

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Strada S. Filomena n. 38 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 214/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/16

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

Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

ALLEGATO A

Lotto 003 - VIA CARDANO

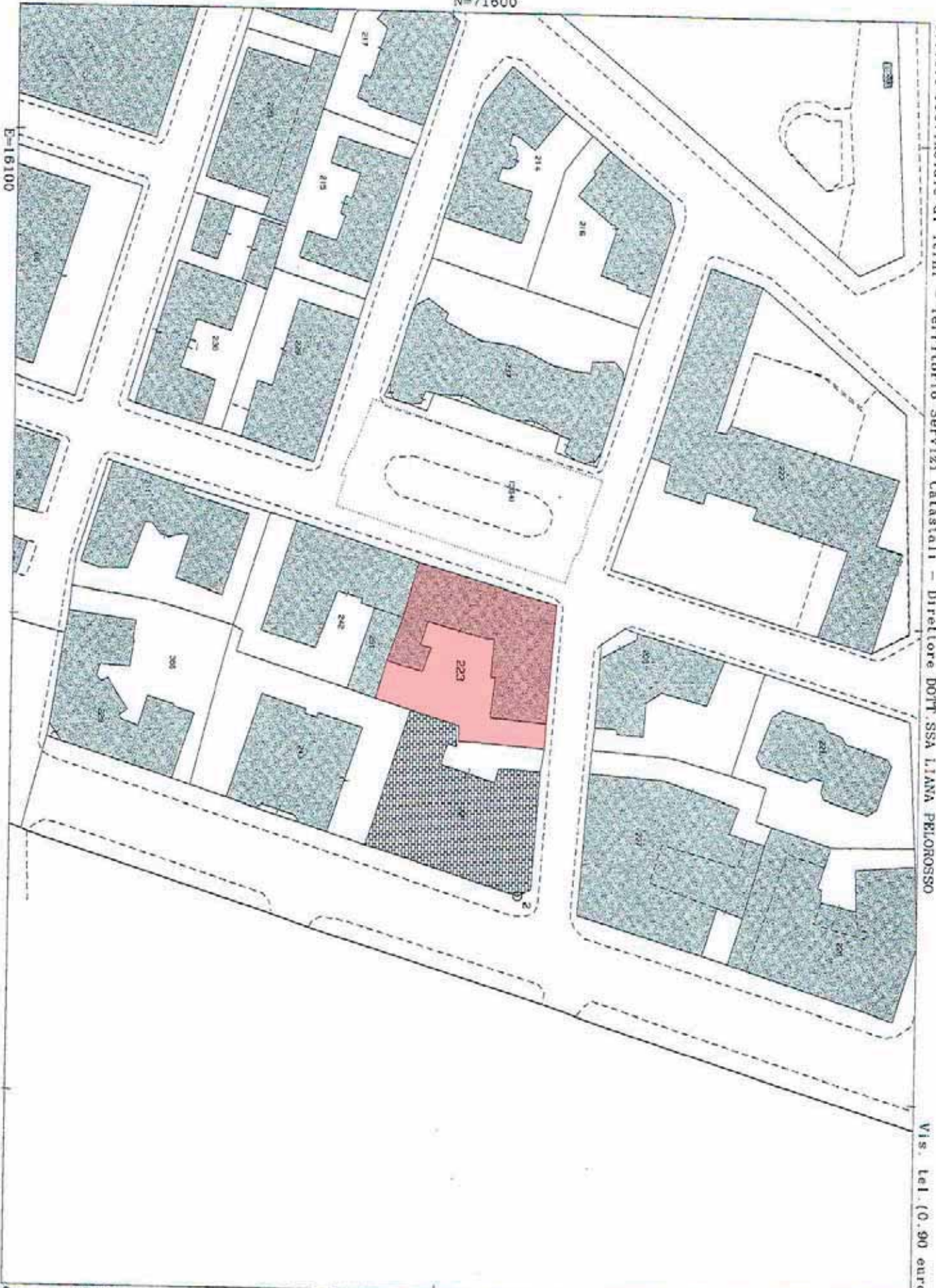
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Strada S. Filomena n. 38 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it

N=71600

Ufficio Provinciale di Terni - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. SSA LIANA PEIROSSO

E=16100



Vis. tel. (0.90 euro)

1 Particella: 223

Comune: TERNI
Foglio: 108

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

27-Ott-2015 9:51:19
Prot. n. T65685/2015

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 214/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/16

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

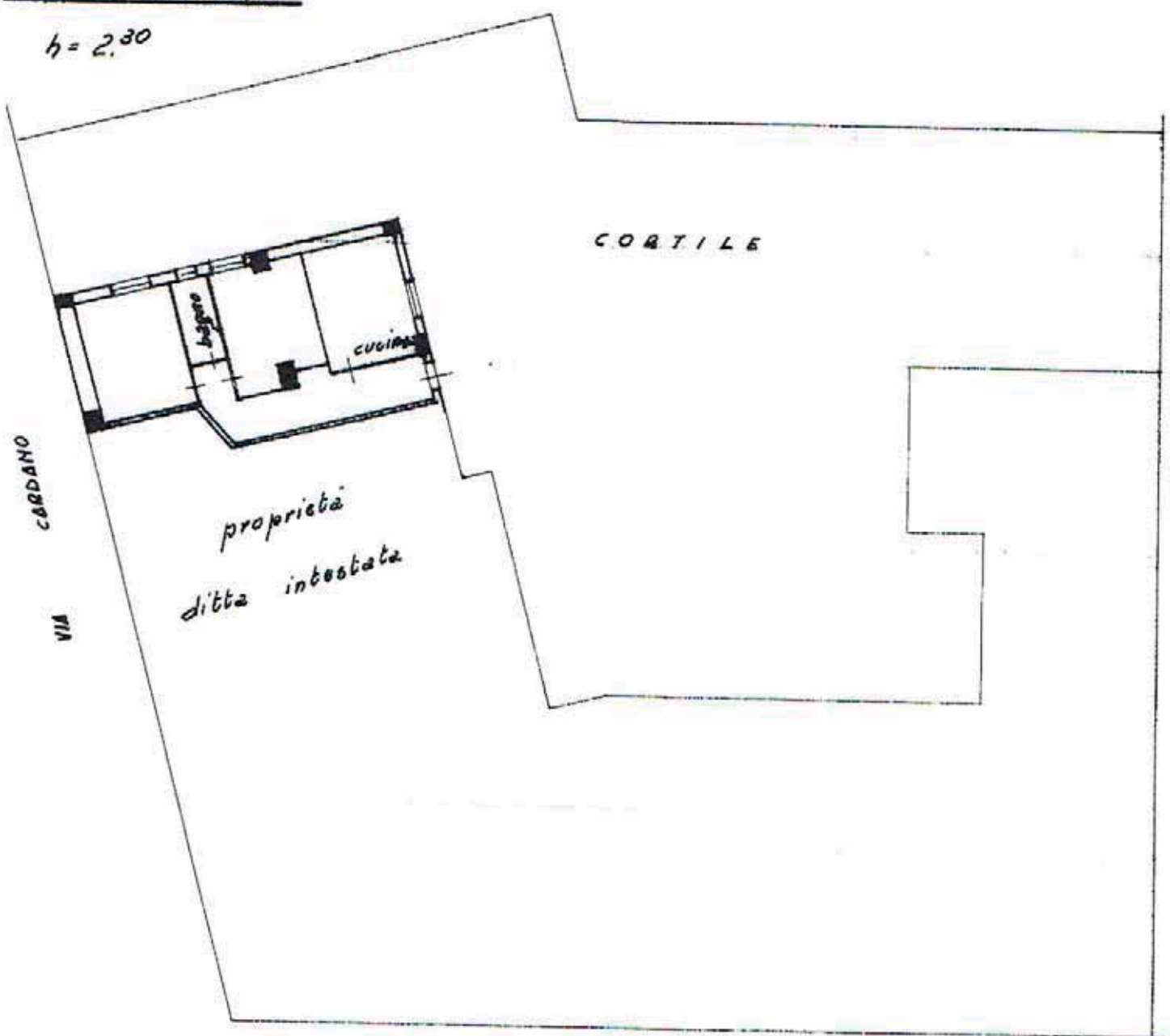
Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

ALLEGATO B
Lotto 003 - VIA CARDANO
PLANIMETRIA CATASTALE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Strada S. Filomena n. 38 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it

PIANO SCANTINATO

$h = 2,30$



ORIENTAM



SCALA DI J

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 7.4.1961
PROT. N° 30994

Compilata dal *Dott. Ing. Armando*
(titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Abo degli Ingegneri
della Provincia di Terni

22 Ottobre 1960

Firma: *[Signature]*

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 214/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/16

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

Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

ALLEGATO C

Lotto 003 - VIA CARDANO

VISURA STORICA IMMOBILE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Strada S. Filomena n. 38 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2016

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 108 Particella: 223 Sub.: 34

INTESTATO

1	CONDOMINIO DI VIA CARDANO N.3
---	-------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	108	223	34	1		A/5	5	3,5 vani		Euro 180,76	Variazione del 09/11/2015 - Insestimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo: VIA GIROLAMO CARDANO n. 4 piano: S1.												

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	108	223	34	1		A/5	5	3,5 vani		Euro 180,76	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2014 n. 69829 l/2014 in atti dal 06/11/2014 (protocollo n. TR01294179) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo: VIA GIROLAMO CARDANO n. 4 piano: S1.												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	108	223	34	1		A/5	5	3,5 vani		Euro 180,76 L. 350,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: VIA CARDANO GIROLAMO n. 4 piano: S1.												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2016

Notifica - Partita 24203 Mod.S8

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1	Urbana	108	223	34	1	A5	S	3,5 vari		1.1022	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA CARDANO GIROLAMO n. 4 piano: S1.											
Notifica: Partita 24203 Mod.S8											

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	CONDOMINIO DI VIA CARDANO N.3	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 30/06/1987			(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 2603 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: TIBERI ALBERTO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 214/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/16

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

Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

ALLEGATO D
Lotto 003 - VIA CARDANO
ESTRATTO DI P.R.G.

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Strada S. Filomena n. 38 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it



COMUNE DI TERNI

21/04/2016

Nuovo PRG - Parte Operativa

DCC n. 307 del 15.12.2008 Approvazione

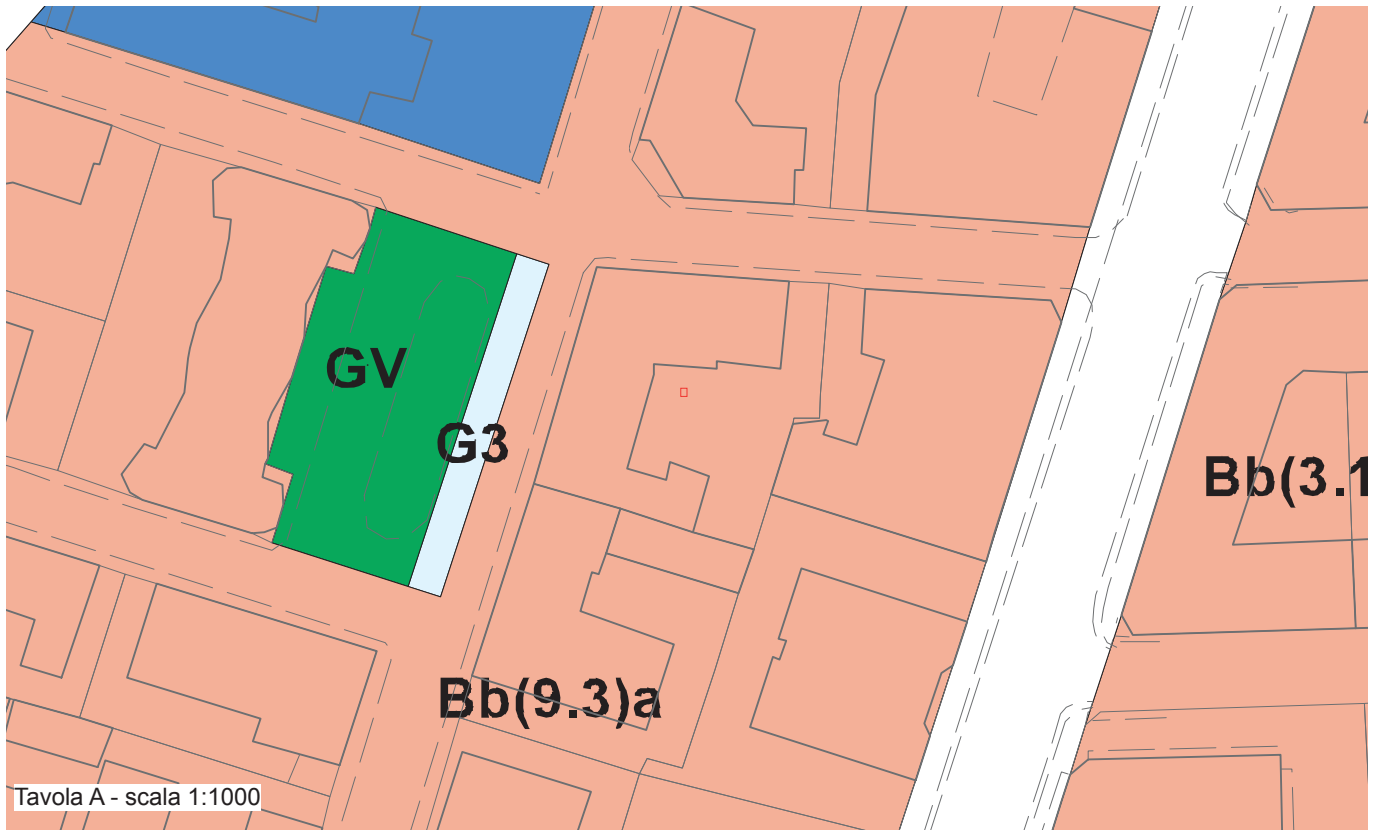


Tavola A

Bb(9.3)a Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

Tavola B

Perimetro aree centrali (art. 132)

Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola C

Vulnerabilità elevata (art. 39)

Tavola D

III Aree di tipo misto (art. 32)

Tavola F

2CT1 UNITA' di PAESAGGIO-2CT1 Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macroaree

5 AMBITO CENTRO

Tavola 5.1a

Perimetro Macroaree

Bb Zone di completamento urbano

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 214/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/16

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

Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

ALLEGATO E

Lotto 003 - VIA CARDANO

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Strada S. Filomena n. 38 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE in data 19/04/2011

Con la presente scrittura privata il **Locatore** Condominio Via Cardano 4
Piazza Fermi 1 - Amm.re pro-tempore Poddi Romeo
Cod. fisc. / Part. IVA | | | | | 8100018180550



domiciliato nei locali oggetto della locazione, l'immobile SITO A
TERNI IN VIA CARDANO N.2 composto
da N° 3 VANI

ai seguenti patti e condizioni:

1. La locazione avrà la durata di ANNI 6 con inizio
dal 19/04/2011. Il Conduttore ~~ha~~ non ha la facoltà di

recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978.

2. Il prezzo della locazione è stabilito in € 90000 annue

da pagarsi in rate Mensili anticipate di € 75,00
ciascuna presso Residenza del Conduttore

3. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione
verrà aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, nella misura del 75% delle
variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e
impiegati.

4. Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri
accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna



azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

5. I locali si concedono per il solo uso di **MAGAZZINO**

con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L. 392/1978, il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta/non comporta contatti diretti con il pubblico.

6. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della L. 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore.

7. Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

8. Il Conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso era/non era adibito ad uso di abitazione.

9. Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Restano a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.

10. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.

11. Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

12. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

13. Per l'addebito del costo del riscaldamento si terrà conto ~~di~~ **NON IN**

ESERCIZIO -

14. Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

15. L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, *ipso jure*, la sua risoluzione.

16. L'eventuale somma depositata dal Conduttore in garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni. A richiesta di una delle parti il deposito ~~potrà~~ non potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso del suo utilizzo.

17. Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi, il costo ~~del riscaldamento~~ e le spese di

ORDINARIA AMMINISTRAZIONE

che si indicano in € **//**

salvo conguaglio.

18. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

19. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del Locatore/~~Conduttore~~.

26 APR. 2011

Reg. atti privati

P. L. BENTON...
IL PROC. (REGISTRO...)
(Clanna Ep/lori)

Accettiamo il contratto ed espressamente gli artt. 1, 2, 3, 10, 12, 15, 16, 17 e 19.

il

Foglio

a 1/2



Registrato a

al N. 2531

Vol

Esatte € 67,00

Notifica all'Autorità locale in data



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 214/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/06/16

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

Custode Giudiziario: **Lidia Boncio**

ALLEGATO F

Lotto 003 - VIA CARDANO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Strada S. Filomena n. 38 - 05100 Terni
Fax: 0744/404411
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

