

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA**

contro: **-Omissis-**

N° Gen. Rep. **31/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **24-01-2018**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Avv. Donatella Pernazza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Marco Sgro'
Codice fiscale: SGRMRC69R14L117P
Studio in: Via Piave 2 - 05029 San Gemini
Fax: 1782744883
Email: sgromarco@tiscali.it
Pec: marco.sgro@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Vincenzo, 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: -Omissis-, nata a Gualdo Cattaneo il 27/03/1948, foglio 117, particella 556, subalterno 11, indirizzo Via San Vincenzo, 12, piano 2-3, comune Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 2, superficie 50, rendita € 263,39

2. Stato di possesso

Bene: Via San Vincenzo, 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da Sig. Omissis in forza di comodato d'uso stipulato in data 26/09/2017, non registrato. Tipologia contratto: Anni uno, scadenza 09/10/2018

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Vincenzo, 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Vincenzo, 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA, Nuova Banca delle Marche

5. Comproprietari

Beni: Via San Vincenzo, 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via San Vincenzo, 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Vincenzo, 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Vincenzo, 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 78.420,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione
Via San Vincenzo, 8

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Vincenzo, 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di -OMISSIS- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -OMISSIS-- Residenza: Via del Rivo, 204 - Terni - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 30-05-1971

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -Omissis-, nata a Gualdo Cattaneo il 27/03/1948, foglio 117, particella 556, subalterno 11, indirizzo Via San Vincenzo, 12, piano 2-3, comune Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 2, superficie 50, rendita € 263,39

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Quanto catastalmente censito è per destinazione d'uso coerente all'attuale stato di fatto e confina a nord con la particella 555, a est con la particella 557 e con bene comune non censibile, a sud con proprietà Neri Andrea (stessa particella) e ad ovest con via San Vincenzo.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Attraverso il raffronto della planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio e lo stato dei luoghi, si è potuto riscontrare l'esatta corrispondenza fisica tra questi, tuttavia il numero civico presente in visura catastale è il 12, mentre nella realtà è apposta la mattonella col n° civico 8. Esiste inoltre una discrepanza tra l'uso dichiarato al piano sottotetto e quello effettivamente riscontrato.

Regularizzabili mediante: D.o.c.f.a. per variazione di destinazione d'uso e toponomastica.

Descrizione delle opere da sanare: Variazione di destinazione d'uso della soffitta in locale abitabile e variazione toponomastica.

DOCFA : € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: In considerazione del fatto che dal punto di vista edilizio si rende necessaria una variazione di destinazione d'uso della soffitta in locale abitabile, sarà di altresì dovuta la conseguente variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è inserito nel tessuto storico della città di origine medievale: il quartiere Clai. La zona a partire dagli anni novanta ha visto il susseguirsi di varie sistemazioni urbane e ristrutturazioni che l'hanno resa prettamente pedonale e nel contempo l'hanno fornita di attività commerciali, di ristorazione e di servizio nelle immediate vicinanze. Dal punto di vista dell'accessibilità la via appartiene alla zona con restrizioni ai veicoli a motore.

Caratteristiche zona: centrale normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Parcheggio coperto a pagamento (distanza circa 100 m), Mercato ortofrutticolo (distanza 100 m circa).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, distanza circa 5km.

Attrazioni storiche: Area archeologica di Carsulae, distanza circa 8km.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 1 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal Sig. -Omissis- con comodato d'uso stipulato in data 26/09/2017 non registrato
Tipologia contratto: Anni uno, scadenza 09/10/2018

Note: Il Sig. Omissis, nato a Terni il 7-4-1977, in qualità di comodatario, durante l'accesso nell'immobile del CTU, ha mostrato al CTU e al custode, un contratto scritto di comodato d'uso gratuito non registrato, stipulato in data 26-9-2017 e con decorrenza 1-10-2017 della durata di anni uno, con la comodante Sig.ra -Omissis-.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro - OMISSIS-; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario.; Importo ipoteca: € 180.000; Importo capitale: € 90.000 ; A rogio di Dott. Filippetti Carlo in data

03/11/2009 ai nn. 49431/30150; Registrato a Ufficio Provinciale di Terni in data
04/11/2009 ai nn. 13634/2704

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro -
OMISSIS-; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo capitale: € 41.564,65 ; A rogito
di Tribunale di Terni in data 28/01/2016 ai nn. 152; Iscritto/trascritto a Terni in data
23/02/2016 ai nn. 1703/205

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Nuova Banca delle Marche; Importo capitale: €
45.000 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 14/10/2016 ai nn. 1837/2016; Iscrit-
to/trascritto a Terni in data 07/11/2016 ai nn. 10506/1400

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro –Omissis-
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ;
A rogito di UNEP Tribunale di Terni in data 30/01/2017 ai nn. 264, trascritto a Terni in
data 15/02/2017 ai nn. 1585/1007;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non verificabili a causa della mancanza di
un'amministrazione condominiale istituita.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non risulta nominato amministratore condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Esiste la possibilità di installazione
di un montascale per raggiungere il piano dell'appartamento.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Presumibilmente in classe energetica "G".

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica non è stato fornito e
sarà redatto precedentemente alla vendita dell'immobile.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Edilcoster S.R.L. **proprietario ante ventennio al 21/04/1994** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Filippetti, in data 21/02/1991, ai nn. 16338; trascritto a Terni, in data 14/03/1991, ai nn. 2777/2173.

Titolare/Proprietario: -Omissis- dal 21/04/1994 al 23/12/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Filippetti, in data 21/04/1994, ai nn. 21820; registrato a Terni, in data 10/05/1994, ai nn. 1243.

Titolare/Proprietario: -Omissis- dal 23/12/2003 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Clerico', in data 23/12/2003, ai nn. ; registrato a Terni, in data 31/12/2003, ai nn. 3575/1T; trascritto a Terni, in data 02/01/2004, ai nn. 12/13.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Rilascio, Prot. 4744 del 07-11-1991 e successiva variante.

Intestazione: Edilcoster S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione del fabbricato ad uso abitazione e negozi, sito in Terni Via S. Vincenzo N° 12-14-16.

Variante: Rilascio in data 03/12/1993 al n. di prot. 15052

Abitabilità/agibilità in data 17/06/1994 al n. di prot. 44783

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Internamente lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 3/11/2017, effettuato con il custode, non corrisponde al progetto depositato, in quanto il locale nella parte indicata come soffitta e situato al piano sottotetto è effettivamente destinato a camera da letto.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori asseverata)

Descrizione delle opere da sanare: Variazione della destinazione d'uso

C.I.L.A. : € 1.000,00

SANZIONE: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: L' art. 156 della L. R. n. 1 del 21/1/2015 al comma 1 lett. "a" consente il cambio di destinazione d'uso dei vani con coperture inclinate degli edifici esistenti o autorizzati alla data del 31 dicembre 2009, purché l'altezza massima non sia inferiore a m 2,40 e l'altezza minima interna non sia inferiore a m 1,20. Allo stesso comma 1, la lett. "b" richiede che i vani interessati dall'intervento siano provvisti di finestra apribile la cui superficie non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie di pavimento, ovvero in caso di superfici inferiori, debbono avere un ricambio d'aria favorito dall'impiego di appositi impianti di ventilazione meccanica e un'adeguata illuminazione artificiale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	AAb2- residenziale
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.163 Categorie di intervento 1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo). 2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A: Manutenzione ordinaria - (non è individuata con sigla perché sempre ammessa); Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare: 1. Gli ambienti interni: - riparazione degli impianti interni - tinteggiatura, integrazione intonaci interni - riparazione infissi interni - riparazione ed integrazione di pavimenti 2.Gli ambienti esterni - pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti - pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C. Manutenzione straordinaria - (non è individuata con sigla perché sempre ammessa); Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso. In particolare sono consentite le seguenti opere: - modifica della posizione dei fondelli; - inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente; - sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purchè ne sia conservata la posizione originaria. Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficiente-</p>

mente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno. Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme. Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale) Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione. Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione. Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico. Ristrutturazione edilizia Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione: - che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero; - che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico. Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento. 1 - Ristrutturazione leggera - b2 (sigla finale) Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con

aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione. Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria: - modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ; - rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio - possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6); - possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte; - possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale. 2 - Ristrutturazione pesante - b3(sigla finale) Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato. Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera": - possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio; - possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale; - possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati; - obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi; - obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano; - possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine po-

tranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato. La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento. In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali. Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale) Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente. Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente. L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente. L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto. Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale) Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati. Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale) Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto. Ricostruzione - c3 (sigla finale) Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati. In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime. La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata. Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale) Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAc) 1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore". Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162. 2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore") Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162. 2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni

	di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")
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

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

L'unità immobiliare residenziale oggetto di esecuzione è situata in un edificio a schiera facente parte del tessuto storico medievale della città, l'edificio è stato ristrutturato interamente intorno alla metà degli anni novanta.

Al fabbricato si accede da Via San Vincenzo attraverso un portoncino in metallo e vetro ad un'anta e tramite una scala interna comune alle quattro unità immobiliari residenziali di cui è composto l'edificio.

Al piano terra, prospiciente la via pubblica vi è un accesso a un locale commerciale, che unitamente al vano scala, occupa interamente la relativa superficie di questo piano. L'appartamento di cui trattasi è posto al piano secondo ed è composto da un ingresso, piccolo corridoio, il quale disimpegna anche un locale bagno (senza finestra), soggiorno con camino e angolo cottura, tramite una scala interna in muratura rivestita in marmo, si raggiunge il piano sottotetto dove si trova una camera da letto di circa 20 mq di superficie utile, con finestra ad abbaino.

Le finiture interne appaiono generalmente in discrete condizioni di manutenzione, le pareti sono rifinite con intonaco civile mentre la pavimentazione è in gres 30 x 30 cm. Il riscaldamento è con caldaia autonoma a gas metano e radiatori, posta in un vano apposito internamente alla camera da letto, con scarico a tetto.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -OMISSIS-- Residenza: Via del Rivo, 204 - Terni - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 30-05-1971

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Sono stati adottati i seguenti criteri: 100% sup. calpestabile, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm, 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	68,00	1,00	68,00
		68,00		68,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°-2017

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1650

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile costituente il lotto in oggetto, riferito alla data di redazione della presente stima. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare compravenduti nello stesso periodo, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima in base al valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il metro quadro di superficie lorda commerciale dei vani principali e accessori poi moltiplicato per il rispettivo coefficiente correttivo, dipendente dalla tipologia del vano e dalla destinazione d'uso. Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e quindi: le tecniche costruttive, le finiture, la tipologia edilizia, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, l'ubicazione rispetto al centro cittadino, la distanza dalla viabilità principale. Questo procedimento, come detto, basato sul confronto richiede l'acquisizione di una scala di valori di immobili simili a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati consultabili. A tale proposito va specificato inoltre che la superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

-Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Terni riferito al 1° trimestre 2017. Le quotazioni afferenti gli immobili abitabili per abitazioni siti in centro storico, vanno da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 1.300,00 al mq di superficie convenzionale vendibile per l'abitabile.

-Banca dati dell'Agenzia del Territorio della provincia di Terni riferita al 1° semestre 2017. Le quotazioni afferenti gli immobili per abitazioni di tipo civile siti nella zona B5 di interesse, microzona catastale 100, per uno stato conservativo normale vanno da un minimo di € 1.100,00 ad un massimo di € 1.650,00 al mq di superficie lorda commerciale. Nella forbice dei valori rappresentati, in considerazione anche dell'andamento del mercato immobiliare nella specifica zona e della conoscenza delle quotazioni di ulteriori immobili posti sul mercato e compravenduti nella stessa zona, il perito ritiene di dover applicare il valore unitario di € 1.400,00 al mq di superficie lorda commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	68,00	€ 1.400,00	€ 95.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.200,00
Valore corpo			€ 95.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.200,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 95.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	68,00	€ 95.200,00	€ 95.200,00

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%) € 14.280,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **78.420,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **78.420,00**

Allegati

Copia atto di provenienza;
 copia concessione edilizia;
 estratto di mappa catastale;
 planimetria catastale;
 visura (certificato) catastale;
 elaborato planimetrico;
 documentazione fotografica;
 perizia omissis.

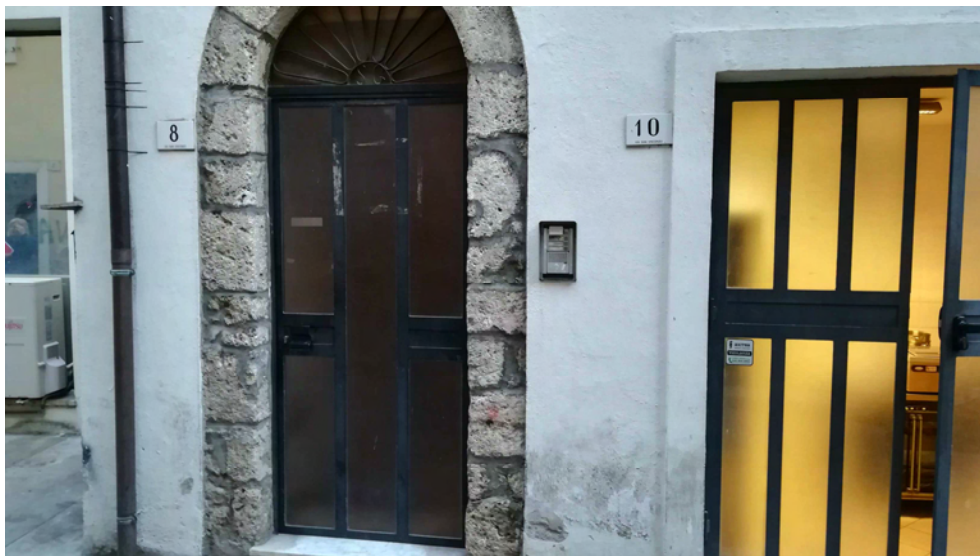
Terni: 11-12-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Sgro'

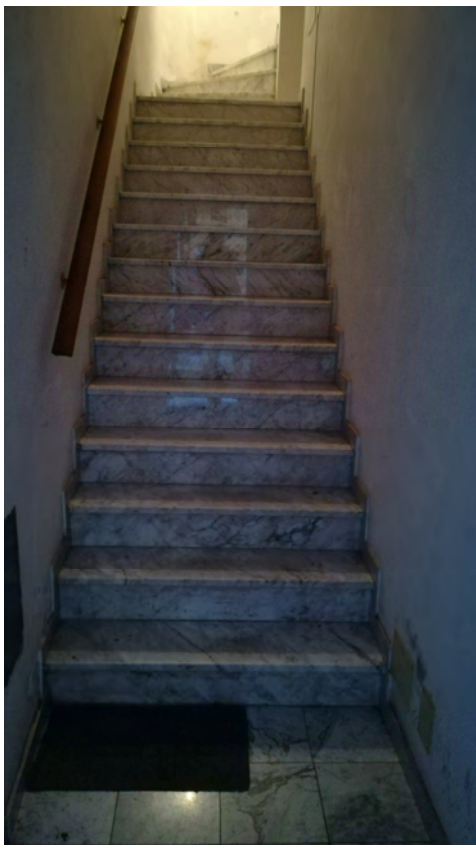
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



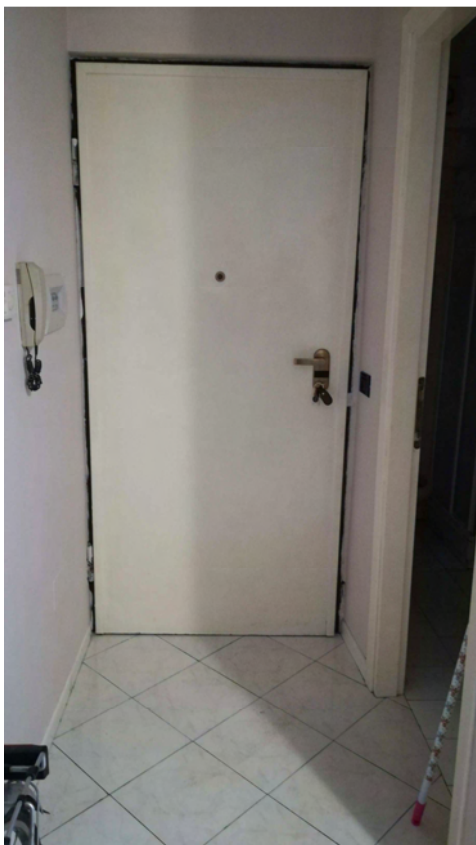
1



2-Ingresso comune civico 8



3-scala comune



4-Portoncino di ingresso



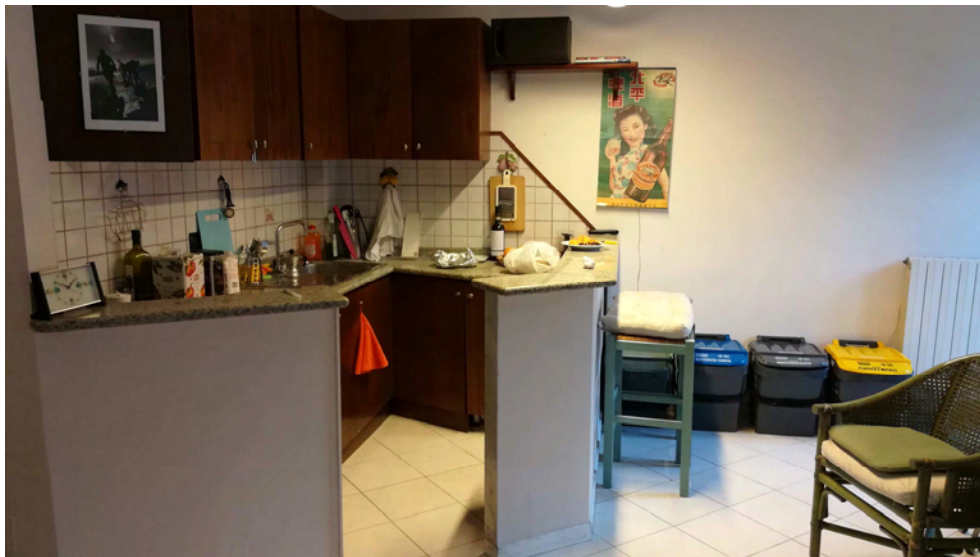
5-zona giorno



6- zona giorno



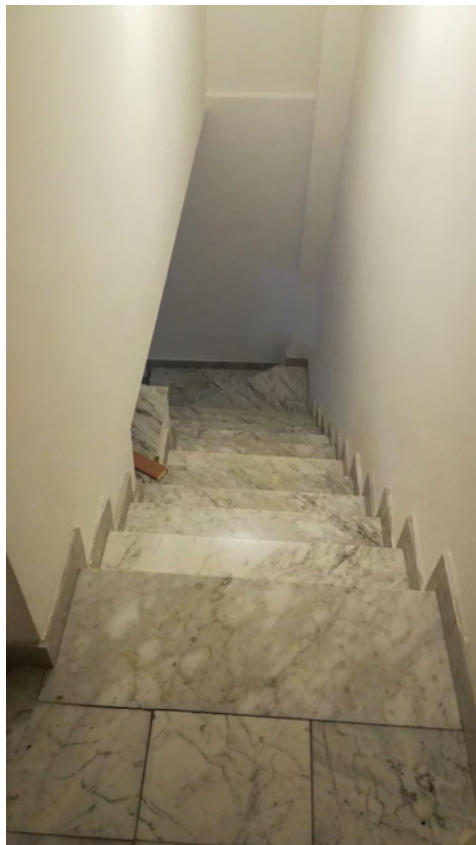
7- zona giorno



8-angolo cottura



9-bagno

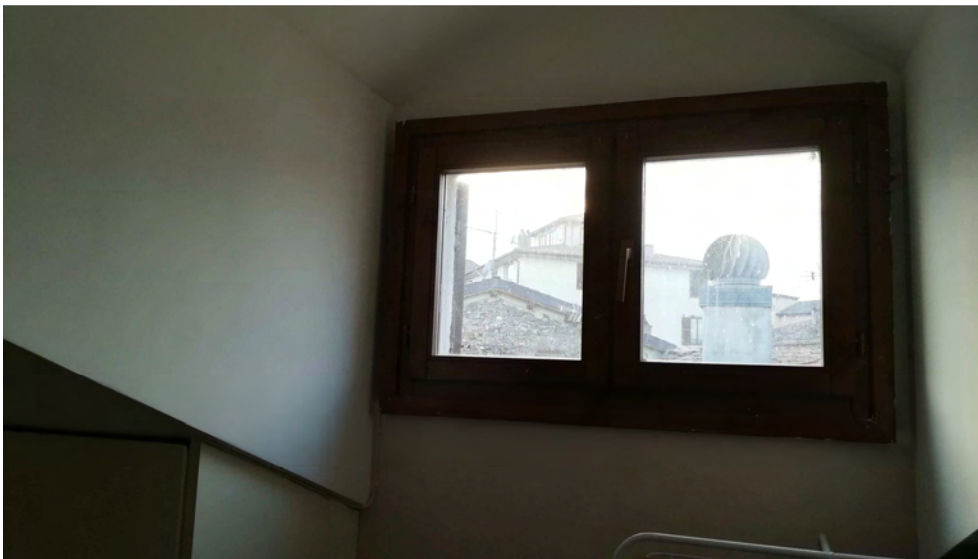


10- scala interna

12



11-soffitta



12-finestra soffitta



13-armadio a muro sottotetto

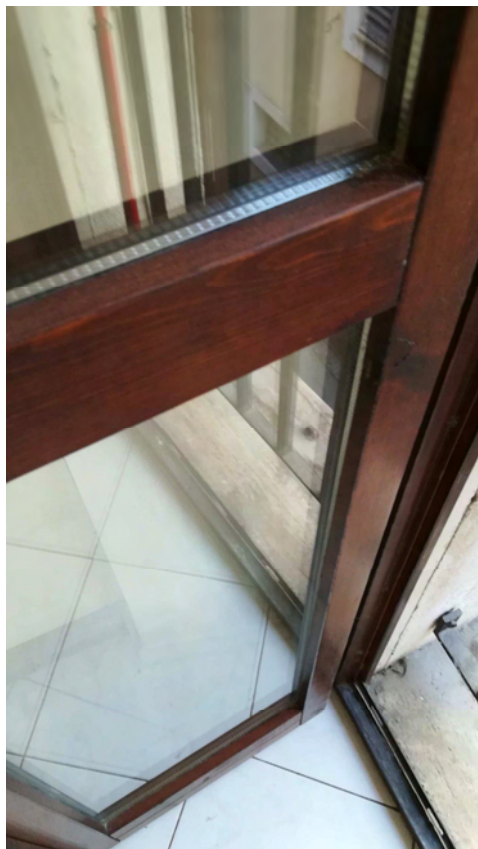


14





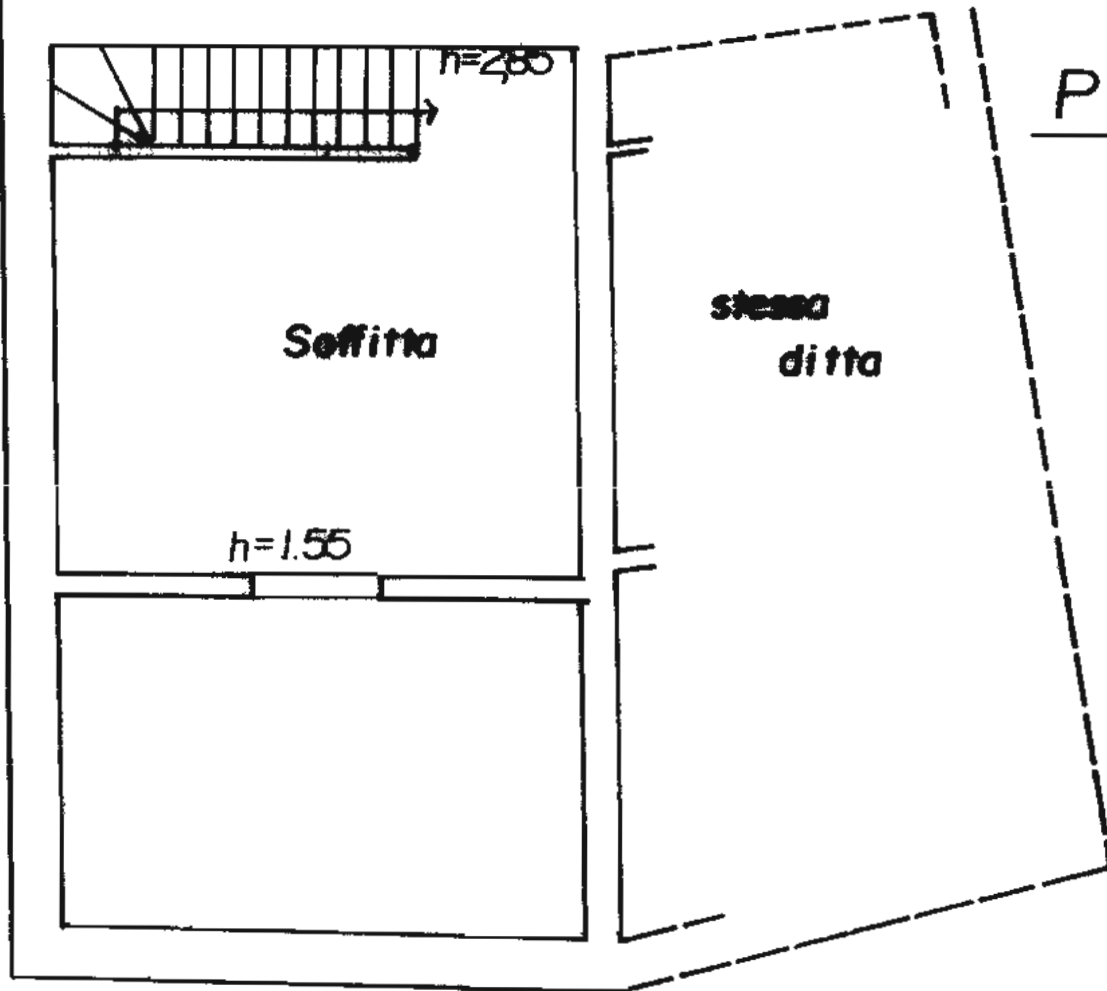
16-caldaia



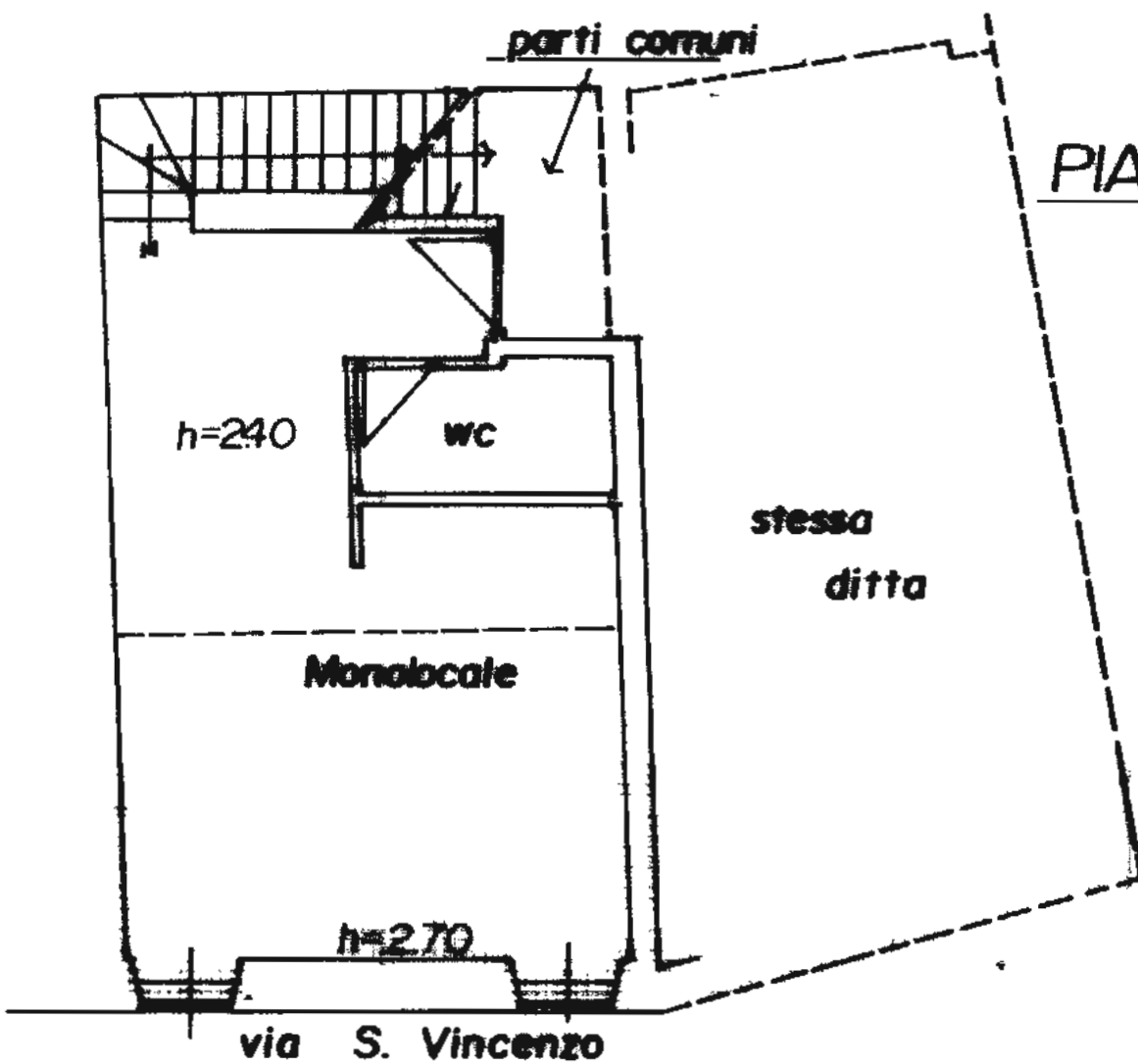
17-infissi esterni



Planimetria di u.i.u. in Comune di TERNI via S.VINCENZO civ. 12

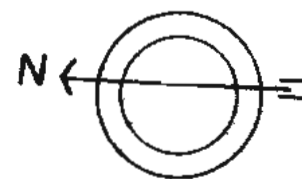


PIANO SOFFITTA



PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **Arch. MASSIMO SALA**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 117
n. 556 sub. 11

Iscritto all'albo degli **ARCHITETTI**
della provincia di **TERNI** n. 49
data Firma *Massimo Sala*