

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **228/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Stefano Antonini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Dott. Francesco Longari
Codice fiscale: LNGFNC69L18L188P
Studio in: Via Andromeda 41 - 05100 terni
Fax: 0744-015212
Email: f.longari@alice.it
Pec: f.longari@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Largo Augusto Mezzetti 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: 1- OMISSIS nata a Spoleto il 14/05/1960 (OMISSIS) - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; 2- OMISSIS nato a Terni il 10/10/1959 (OMISSIS) - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 122, particella 195, subalterno 6, indirizzo Largo Augusto Mezzetti n. 1, scala T, interno 6, piano 2, comune Terni, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 69, rendita € 177,66

2. Stato di possesso

Bene: Largo Augusto Mezzetti 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Largo Augusto Mezzetti 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Largo Augusto Mezzetti 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Largo Augusto Mezzetti 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Comunione Legale

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Largo Augusto Mezzetti 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Largo Augusto Mezzetti 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Largo Augusto Mezzetti 1 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Terni (TR)
Località/Frazione **Terni**
Largo Augusto Mezzetti 1

Lotto: 001 - Appartamento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Ispezione ipotecaria del 04/04/2018 prot. n. TR60789

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 popolare [A4] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Terni, Largo Augusto Mezzetti n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione Legale

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1- OMISSIS nata a Spoleto il 14/05/1960 (OMISSIS) - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; 2- OMISSIS nato a Terni il 10/10/1959 (OMISSIS) - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 122, particella 195, subalterno 6, indirizzo Largo Augusto Mezzetti n. 1, scala T, interno 6, piano 2, comune Terni, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 69, rendita € 177,66

Derivante da: Atto di compravendita stipulato in Terni dal Notaio OMISSIS in data 28/09/2000 prot. n.195124 - trascrizione del 02/10/2000 repertorio 34187

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria depositata al catasto si è riscontrata una difformità riguardante la disposizione di due finestre. Per meglio comprendere tale difformità si è proceduto ad una ricerca dei progetti esecutivi depositati presso il Genio Civile e reperiti tramite accesso agli atti effettuato all'Ater (Agenzia territoriale per l'Edilizia Residenziale della Regione Umbria). Da tale analisi si è riscontrato che il progetto esecutivo è caratterizzato da una tavola con una sola disposizione planimetrica, mentre dalle tavole dei prospetti, risulta che la disposizione delle aperture è conforme a quanto realizzato. Quindi, sarà necessario richiedere soltanto un aggiornamento catastale tramite denuncia di Variazione per esatta indicazione grafica.

Regolarizzabili mediante: Denuncia presso il Catasto di variazione per esatta indicazione grafica
Aggiornamento Grafico Catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Dall'analisi della planimetria dell'immobile si è riscontrata, rispetto a quanto rilevato in fase di sopralluogo, una diversa disposizione di due finestre e precisamente quelle relative alle camere da letto. Analizzando i progetti depositati al Genio Civile si è evidenziato che tale difformità è frutto di un semplice

errore dovuto ad una non corretta disposizione della planimetria. Quindi sarà necessario sanare tale difformità con una variazione catastale per esatta indicazione grafica entro 120 giorni dalla aggiudicazione del bene.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di un appartamento ad uso civile abitazione, posizionato al secondo piano, di un fabbricato di natura popolare realizzato nei primi anni sessanta sito in Comune di Terni in Largo Augusto Mezzetti n. 1. si tratta di un complesso sito in zona semi-centrale, quartiere San Giovanni che si affaccia su Viale Villafranca nelle vicinanze del centro commerciale di Cospea. Risulta facilmente raggiungibile e provvisto di ampi parcheggi pubblici, e si trova nelle vicinanze di tutti i principali servizi pubblici (farmacie, poste, scuole, banche e traposto pubblico).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Attualmente l'immobile risulta abitato dai proprietari (OMISSIS, OMISSIS) e dalla loro figlia. Considerato libero al decreto di trasferimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 130000000; Importo capitale: L. 65000000 ; A rogito di Notaio Filippatti Carlo in data 28/09/2000 ai nn. 34188; Iscritto/trascritto a Terni ai nn. 9778/1715 ; Note: Iscrizione a favore: - OMISSIS con sede in Milano C.F. OMISSIS
Iscrizioni contro: - OMISSIS nato il 10/10/1959 a Terni (C.F. OMISSIS) - OMISSIS Nata il 14/05/1960 a Spoleto (PG) (C.F. OMISSIS)

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 29/11/2017 ai nn. 11977/8306;

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: 66,00 EURO

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Come da comunicazione via PEC dell'Amministratore Condominiale, risultano scadute le quote per un importo complessivo di 494.76 € (vedere comunicazione allegata)

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

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: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendi-

ta - a rogito di Notaio Filippatti Carlo, in data 28/09/2000, ai nn. 34187; trascritto a Terni, in data 02/10/2000, ai nn. 9772/6540.

Note: Acquisiti i diritti di proprietà con atto di compravendita dal sig. OMISSIS nato a Calvi dell'Umbria (TR) il 31/08/1934 e dalla sig.ra OMISSIS nata a Terni il 06/01/41.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 28/09/2000 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Bientesi Giuseppe Uff.Rog Intendenza Finanza, in data 25/05/1988, ai nn. 1345; trascritto a terni, in data , ai nn. 8089/6016.

Note: Acquisiti i diritti di proprietà con atto di compravendita dal Demanio dello Stato C.F. OMISSIS il 25/05/1988.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

NOTE: A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Regione Umbria, si è venuti in possesso delle immagini dei progetti originali approvati dal Genio Civile in quanto realizzati in base alla Legge Speciale n° 640/54 (ante 1967) - Vedere comunicazione PEC allegata alla perizia -

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: L'analisi dei progetti acquisiti dall'ATER tramite accesso agli atti ha evidenziato una non conformità della disposizione di una finestra nella pianta "tipo", mentre è esattamente collocata nelle tavole dei prospetti. Per cui pur risultando difforme nella planimetria, la regolarità è determinata dal giusto collocamento nelle tavole dei prospetti. Quindi non si rileva la necessità di effettuare una sanatoria edilizia in quanto trattasi di mero errore materiale nella predisposizione grafica della planimetria "tipo".

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

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 destina-

zione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d). Processo di attuazione 4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite Piani Attuativi di iniziativa pubblica. Intervento edilizio diretto 5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978. 5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano. 5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi. 5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione. 5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1. 5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2. 5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari. 5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata fa-

vorevolmente 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 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 Vullusiano 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 Riqualificazione 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 riqualificazione 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 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 presentano senza soluzione di continuità. 6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1. 6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente

alle parti aggiunte. 6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in un apposito regolamento comunale. 7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari: 7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano: 1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380); 2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione - ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio - Bb(2) 3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi art. 3 DPR n.380/2001); 4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4); 5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5); 6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6); 7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali. 7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). 7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni: gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa; l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'amplia-

	mento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso; negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra; negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti. 8. Per la zona di L.go Cairoli, così come delimitata nella tav.B (comprendente parte del nucleo di conservazione e completamento A#Bb(3.5)b, le vie Cairoli ed Angeloni e la zona GV), si rinvia alle prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività commerciali di L.go manni, L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto - L.go Manni, adottata con DCC n.176 del 7.07.2008.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

L'appartamento è occupato dai sigg.ri OMISSIS e OMISSIS che risultano proprietari per le proprie quote parti pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni. Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 122 particella 195 sub 6. La struttura è realizzata in pilastri di cemento armato con tamponature un muratura. Il fabbricato è composto da 4 piani sopraelevati e da un piano terra dove insistono le cantine annesso agli appartamenti. La finitura esterna è composta da intonaco. Attualmente lo stato di conservazione dell'appartamento è da considerarsi mediocre in quanto non risulta effettuata una normale manutenzione sia degli infissi, sia degli impianti, sia degli interni. Sviluppa una superficie utile calpestabile di circa mq. 69 tra balcone, interno appartamento e cantina. L'appartamento, ubicato al secondo piano non servito da ascensore, si compone di: ingresso, soggiorno con balcone, cucina, 2 camere, disimpegno, due bagni ed una piccola cantina sita a piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione Legale

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **65,49**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile risultano sufficienti. L'intonaco di facciata anche se non mantenuto si presenta integro. Le grondaie non sono lesionate, la struttura in cemento armato risulta in buone condizioni. Gli infissi necessitano di una urgente manutenzione in quanto la maggior parte sono lesionati e arrugginiti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **da ristrutturare**
 - Note: Si nota sgretolamento del cemento con esposizione dell'armatura in ferro

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**

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

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
 - Note: Al momento del sopralluogo non risultava alcun allaccio elettrico

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 - Note: Al momento del sopralluogo non risultava alcun allaccio alla rete del gas

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1964
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Al momento del sopralluogo non risulta alcun allaccio a fornitori di energia elettrica

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Al momento del sopralluogo non esiste alcun allaccio a fornitori della rete gas

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:

L'appartamento risulta costituito da una superficie lorda pari a mq 69.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	sup reale lorda	3,77	1,00	3,77
Cucina	sup reale lorda	5,90	1,00	5,90
Soggiorno	sup reale lorda	17,11	1,00	17,11
Camera 1	sup reale lorda	15,11	1,00	15,11
Bagno 1	sup reale lorda	3,19	1,00	3,19
Bagno 2	sup reale lorda	2,70	1,00	2,70
Camera 2	sup reale lorda	9,13	1,00	9,13
Disimpegno	sup reale lorda	2,75	1,00	2,75
Balcone	sup reale lorda	5,83	0,25	1,46
		65,49		61,12

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2017

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A4

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 800

Accessori

A

1. Cantina

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 6.5 mq

Valore a corpo: **€ 3000**

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

Per stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per valori tipici utilizzando parametri tecnici omogenei in zone confrontabili; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteri-

stiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare; in particolare per l'immobile oggetto della presente perizia si sono presi in esame la tipologia dell'immobile, l'ubicazione, la presenza di collegamenti e servizi. Si precisa che la stima si riferisce alla data di redazione della presente perizia. Le fonti di informazione per la valutazione del fabbricato sono state reperite dal mercato locale (Agenzie immobiliari) per recenti compravendite e dai riferimenti di massima presi dalla consultazione delle banche dati online come il Borsino Immobiliare e l'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del territorio. I prezzi medi di mercato sono stati opportunamente adeguati in relazione alle peculiarità del bene da stimare; per quanto concerne l'ambito territoriale, preso come riferimento, si è considerato l'intero territorio comunale con analoga situazione urbanistica. Tenendo conto delle precedenti considerazioni visto lo stato d'uso dell'immobile si reputa che un valore di mercato pari a 700 euro/mq sia congruo per il bene oggetto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di ATER (Azienda Territoriale per L'Edilizia Residenziale della Regione Umbria);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Gabetti, Tecnocasa, OMI, borsinoimmobiliare.it ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I prezzi al mq sono scaturiti dalla consultazione di agenzie immobiliari della zona (Gabetti e Tecnocasa), dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da altre banche dati on-line come il Borsino Immobiliare. I prezzi reperiti sono abbastanza uniformi e si attestano tra i 550 e i 800 euro al metro quadrato..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.784,00.

Per stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per valori tipici utilizzando parametri tecnici omogenei in zone confrontabili; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	3,77	€ 700,00	€ 2.639,00
Cucina	5,90	€ 700,00	€ 4.130,00
Soggiorno	17,11	€ 700,00	€ 11.977,00
Camera 1	15,11	€ 700,00	€ 10.577,00
Bagno 1	3,19	€ 700,00	€ 2.233,00
Bagno 2	2,70	€ 700,00	€ 1.890,00
Camera 2	9,13	€ 700,00	€ 6.391,00
Disimpegno	2,75	€ 700,00	€ 1.925,00
Balcone	1,46	€ 700,00	€ 1.022,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.784,00
Valore corpo			€ 42.784,00

Valore Accessori	€ 3.000,00
Valore complessivo intero	€ 45.784,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 45.784,00

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 popolare [A4] con annesso Cantina	61,12	€ 45.784,00	€ 45.784,00

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%)	€ 6.867,60
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 494,76
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 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:	€ 37.921,64
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

- A) Visure catastali prot. n. TR0019416 del 04/04/2018
- B) Planimetria catastale (prot. 3918 immobile sito in Terni al foglio 122 part. 195 sub. 6
- C) Ispezione Ipotecaria prot. n. TR60789 del 04/04/2018
- D) Richiesta accesso agli atti presso L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Regione Umbria, prot. n. 10274 del 06/04/2018, avente per oggetto l'acquisizione dei titoli di costruzione (Verbale di consegna) e progetti originali trasmessa con PEC del 08/05/2018
- E) Documentazione Fotografica sopralluogo
- F) Rilievo planimetrico immobile sito in Terni al foglio 122 part. 195 sub. 6
- G) Riepilogo spese condominiali trasmessa dall'Amministratore con PEC del 14/05/2018

Data generazione:
07-06-2018

L'Esperto alla stima
Dott. Francesco Longari



Prospetto Ovest



Prospetto Est



Prospetto Sud



Ingresso scale



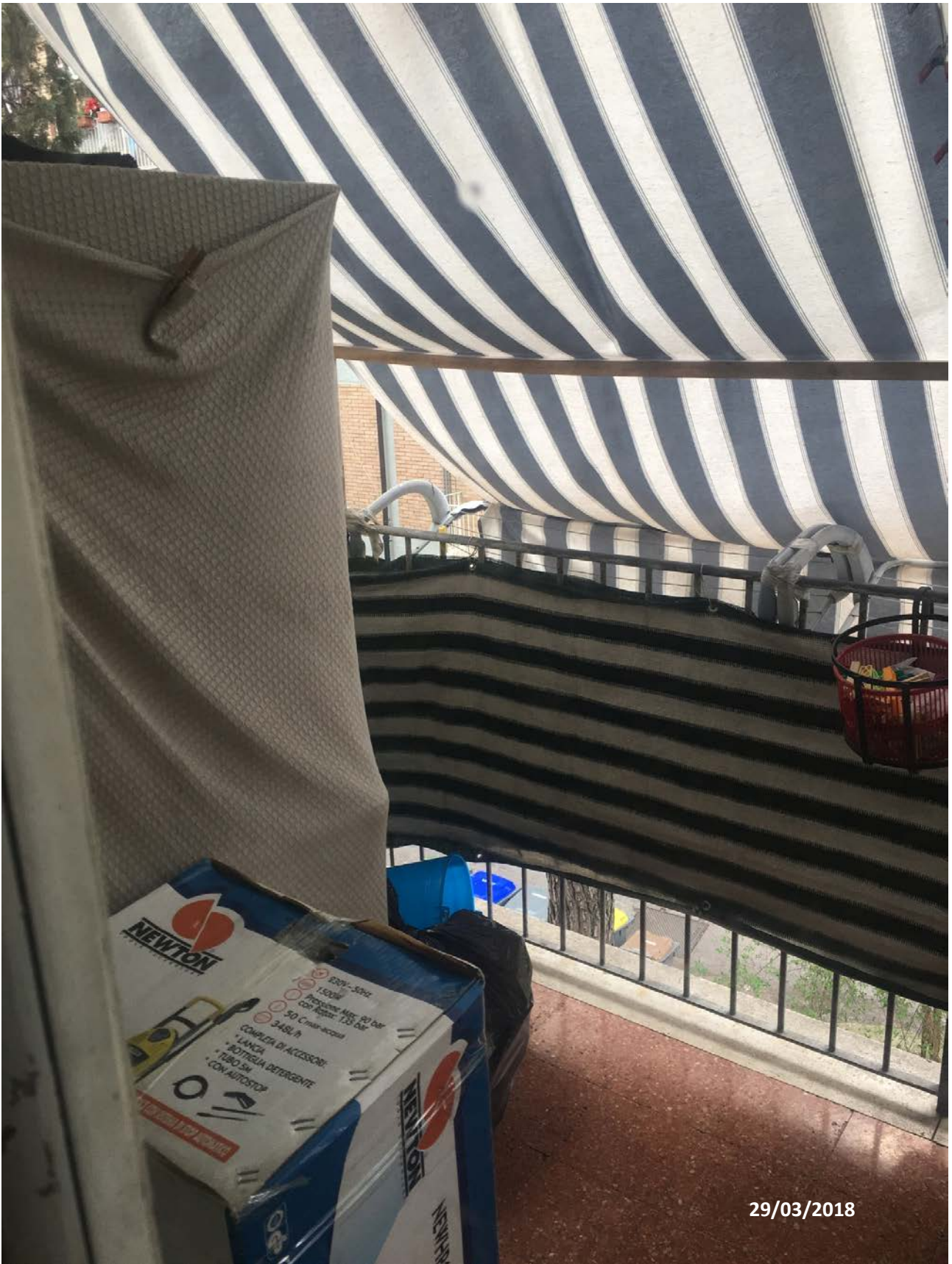
Ingresso



Ingresso-Caldaia a gas



Soggiorno



29/03/2018

Balcone



Balcone-Scaldabagno elettrico



Ingresso cucina



Cucina



Cucina



Cucina



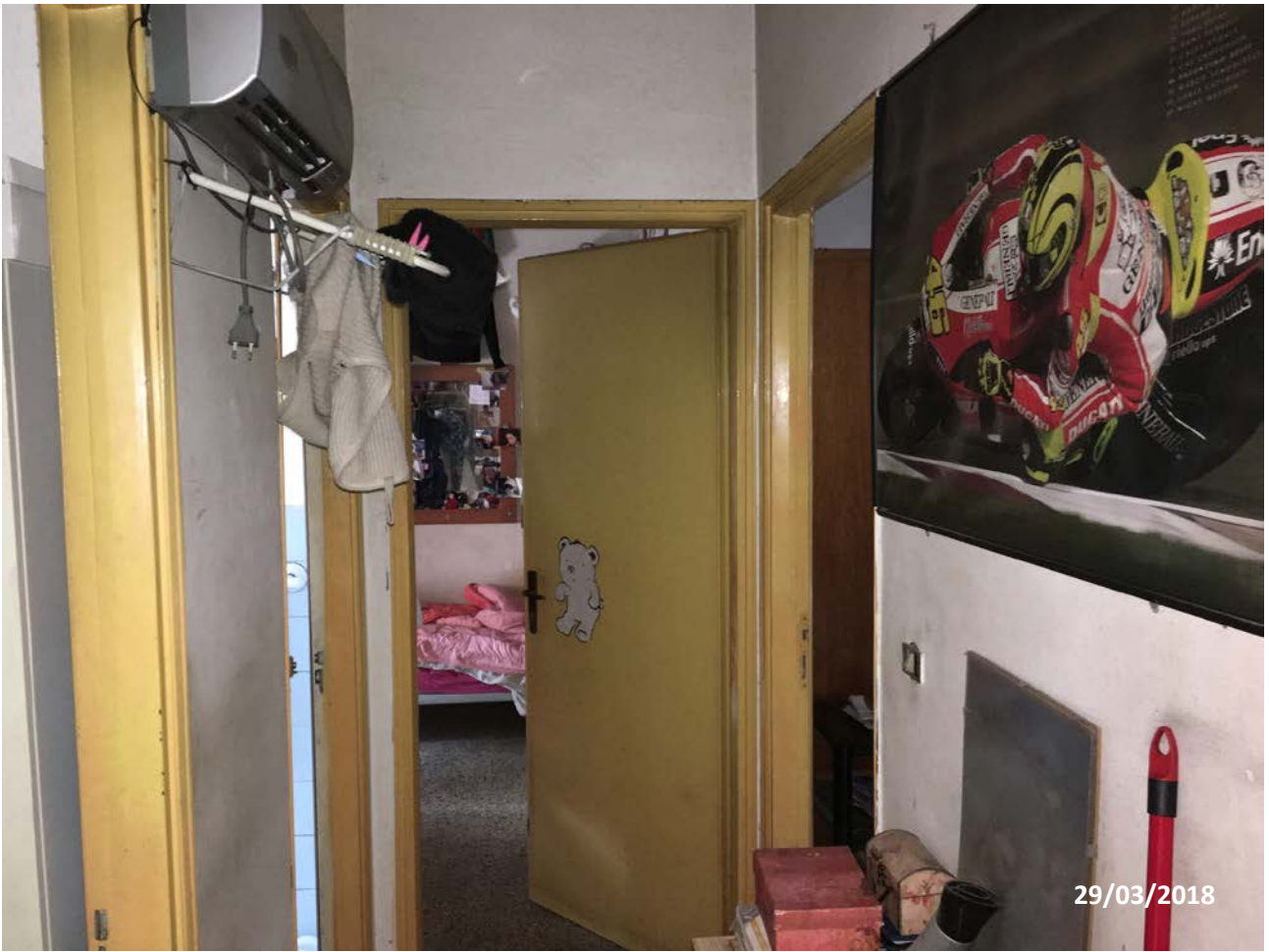
Cucina



Cucina



Cucina



Disimpegno



Bagno 2



Bagno 1



Camera 2



Camera 2



Camera 1



Camera 1



Camera 1



Camera 1

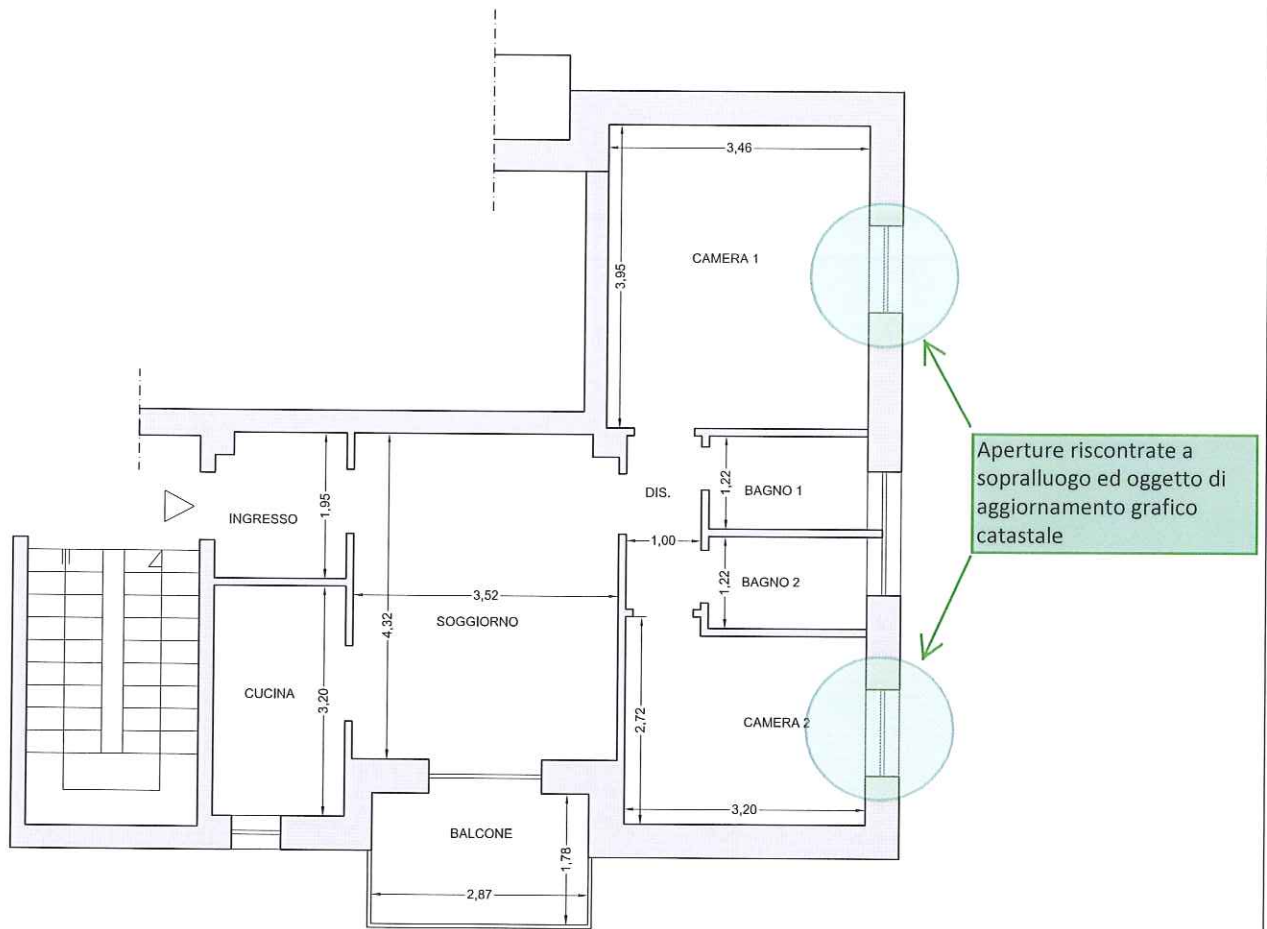


Cantina

PLANIMETRIA DI RILIEVO

IDENTIFICATIVO CATASTALE IMMOBILE : FOGLIO 122 - PART. 195 - SUB. 6

LARGO MEZZETTI, 1 - TERNI -



Dott.
FRANCESCO
LUNGHI
n. 80
ALBO
ORDINE DEI DOTT. AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI DELLA PROV. DI TERNI

SCALA 1:100