

---

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“..OMISSIS...”**

**Lotto 011**

IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)

Via Damiano Chiesa, n. 15, piano 6° - 05100 Terni (TR)

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

Beni in **Terni (TR)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano 6°**

**LOTTO 011**

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 DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A**

**Appartamento di tipo civile (A/2):** Via Damiano Chiesa, n.15, piano 6°– 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà**

**Intestatario: "...Omissis..."** (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti: "...Omissis..."** e **"...Omissis..."**

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **appartamento** di tipo civile posto al piano sesto (piano attico soppalcato) di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrato su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico "La Passeggiata".

Il corpo principale del fabbricato, costituito da un volume rettangolare con una grande copertura curva rivestita in lastre di zinco, contenente gli ultimi due piani residenziali (attico/soppalco), è caratterizzato da fasce piene di color arancio dei parapetti dei balconi. Una ulteriore fascia dei parapetti, rivestita con gli stessi pannelli ceramici di color grigio, avvolge tutto l'attacco a terra del fabbricato. La soluzione d'angolo a base triangolare, volumetricamente articolata, tra Via Damiano Chiesa e Via Nazario Sauro, è l'elemento principale di tutto l'edificio, determinando una singolare "piazzetta coperta" ad uso pubblico lungo il marciapiede della sede stradale.

Questo volume è caratterizzato da una grande apertura ellittica sul fronte principale rivestito in pannelli ceramici scuri e pilastri tondi a doppia altezza che lo sorreggono, lasciando intravedere l'innesto del corpo principale.

La rampa che dà accesso alle autorimesse interrato su due livelli è su Via Damiano Chiesa ed è dotata di un cancello in alluminio elettrico.

Il fabbricato presenta una copertura a cupola in legno lamellare rivestita con lastre di zinco, una struttura a telai in c.a. e facciate in parte intonacate e tinteggiate e in parte (parapetti e volume angolare) rivestite con particolari pannelli ceramici (pareti ventilate).

Sulla sommità della copertura curva è installata una linea vita e ganci di sicurezza, dispositivi di ancoraggio utilizzati per la sicurezza degli operatori contro le cadute dall'alto per le manutenzioni periodiche della copertura e degli impianti fotovoltaici, a seguito della normativa nazionale e regionale sulla prevenzione contro le cadute dall'alto.

E' dotato di impianto condominiale centralizzato di riscaldamento a pavimento e acqua calda sanitaria con ausilio di pannelli fotovoltaici.

Le unità immobiliari sono servite da un ascensore condominiale per blocco, che conduce fino ai piani interrati delle autorimesse e da un'ampia scala di collegamento.

Il fabbricato fa parte di un Super-condominio - "Condominio Via Damiano Chiesa n.15", di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, "Condominio Via Nazario Sauro, n. 32", e il "Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32" per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. il fabbricato fa parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**

UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569);

UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (Fg. 107, p.la 569, sub. 25) ricade nella **UMI 3/A** con ingresso su Via Damiano Chiesa, n. 15.

E' stato costruito nel 2008 dalla Ditta "...Omissis..." e ultimato nel 2011 (**Permesso di costruire n. 397 del 19/09/2008 - Agibilità prot. n. 126635 del 24/09/2015**).

\*\*\*\*\*

**NOTA:** Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali l'**edificio adiacente (sub-comparto 3B: Fg. 107, p.la 573)** risulterebbe **non aver acquisito l'Agibilità** (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015) e, inoltre, che per l'attuale **autorimessa condominiale**, sembrerebbe **non sia stata presentata l'istanza per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.)** ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01/08/2011.

L'assoggettabilità delle autorimesse ai procedimenti prevenzione incendi è riferito, infatti, alle autorimesse con superficie maggiore di 300 mq. e non più secondo i posti auto (n. 9). Da 300 a 1000 mq., come nel caso in oggetto, ricadono nella categoria 75.A e, pertanto, devono essere rispettate le disposizioni stabilite dall'art. 4, comma 1 del D.P.R. 151/2011 nel **punto 75 dell'allegato I**.

In merito al locale della **centrale termica condominiale**, posta al piano terra con accesso dall'esterno (attiguo al cancello della rampa dei garages), è rinvenuta la pratica edilizia allegata alla Variante del titolo edilizio (Permesso di costruire n. 554 del 17/03/2013), ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né tanto meno della richiesta di una SCIA Antincendio o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

**Si fa presente, che alla data della presente valutazione, non sono state fornite alla sottoscritta C.T.U. dagli Amministratori dei Condomini le documentazioni richieste, sia telefonicamente che tramite pec, relative alla Dichiarazione di conformità della suddetta centrale termica.**

La regola tecnica di prevenzione incendi relativa alla progettazione, costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi è il **D.M.12/4/1996 - punto 74 dell'allegato I del D.P.R. 151/2011**.

Per **Caldaie tra i 116 kW e i 350 kW** si ricade nella **categoria A** (attività a rischio basso) che prevede la presentazione della **SCIA Antincendio** al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

Più caldaie alimentate a gas, installate nello stesso locale sono considerati come facenti parte di un unico impianto di portata termica pari alla somma delle portate termiche delle singole caldaie.

Nel nostro caso, come da indicazioni verbali degli Amministratori dei Condomini, sono installate **n. 4 caldaie a condensazione a cascata**, con 46 kW ciascuna, n. 2 per edificio per un totale di **kW >184 (DA VERIFICARE con la documentazione delle singole caldaie)**.

Pertanto, nel caso non si trovi nessuna documentazione in merito l'**impianto non può essere acceso** e bisogna procedere con la presentazione di una nuova SCIA.

La validità della SCIA Antincendio per le centrali termiche è di 5 anni, scaduto questo termine va rinnovata presentando l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio.

**Se sono state effettuate delle modifiche alla centrale termica che hanno comportato una variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato bisognerà presentare una nuova SCIA.**

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile, dei locali autorimesse e della centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare è posta al piano attico del fabbricato con ingresso al piano 5° e scala di collegamento fino al piano soppalcato, si compone di: ingresso sul piano attico, scala interna a ventaglio di collegamento, soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera da letto, un bagno, una loggia (6,50 mq.) e un ampio terrazzo di circa mq. 68,30. E' dotato di impianto di condizionamento con unità esterna posta sulla loggia e uno split nel soggiorno/pranzo.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 115,75.**

L'unità immobiliare ha una copertura curva con altezze minime di 0,70-1,60 e un'altezza massima centrale di 3,50 metri.

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a **"...Omissis..."** (P. iva: xxxxx), con sede in Terni, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: **"...Omissis..."** nato a xxxxx (xx) il xxxxx e **"...Omissis..."** nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1,**

distinto al Comune di Terni **N.C.E.U. al Foglio 107, Particella 569, Subalterno 25, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 78 mq, Rendita € 619,75, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA n. - piano 6.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040391 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.13550.1/2019).

Coerenze: Vano scale condominiale, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale (ottima) a traffico intenso con parcheggi sufficienti.  
Servizi offerti dalla zona: istituti comprensivi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), servizi (ottimo), impianti sportivi (ottimo), farmacie (buono), banche (buono), istituti religiosi (ottimo).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (5), Lago di Piediluco (15).  
Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)  
Principali collegamenti pubblici: autobus (0), ferrovia (1), superstrada (5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta essere locato al **Sig. "...Omissis..."** (cod. fisc. xxxxx), come da regolare **contratto di locazione immobile uso abitativo**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data **04/12/2018** al n. xxxxx- serie xx codice identificativo: xxxxx.

Contratto stipulato tra l'"**...Omissis..."**" e il Sig. **"...Omissis..."** in data 28/11/2018 con **durata dal 01/01/2019 al 31/12/2022**, durata contratto quattro anni con periodo di proroga quadriennale - L. n. 431/98 art. 2 comma 3.

Importo del canone di locazione annuo pari a € 5.400,00 suddiviso in n. 12 rate mensili di € 450,00/cad oltre le spese condominiali comprensive delle spese inerenti il riscaldamento centralizzato da corrispondere direttamente all'amministratore dello stabile.  
(Cfr. allegato: Contratto locazione-APE)

Contratto di locazione stipulato **successivamente** alla data dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento dell'immobile del 17/10/2018 e, pertanto, **non opponibile alla presente procedura esecutiva.**



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Sulla base di quanto indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE N. 9** del 11/12/2018, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., è stato certificato dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia quanto segue:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- che l'immobile risulta alla data del 29/11/2018 di piena proprietà esclusiva della società **"...Omissis..."** e libera da pesi, oneri e vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti, ad eccezione delle seguenti formalità:

**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:

- **Convenzione edilizia n. 203 del 13/01/2009** – Registro particolare **203** Registro Generale **265** - ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del Segretario Generale del Comune di Terni del 23/12/2008

a favore: Comune di Terni

a carico: società **"...Omissis..."** con sede in xxxxx.

Relativa ai seguenti immobili posti nel Comune di Terni, in Via Nazario Sauro - Via Oberdan, censiti al catasto fabbricati al Fg. 107, p.lle 185-184 e nel catasto terreni al Fg. 107, p.la 452.

(Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573)

4.1.4 Altre limitazioni d'ulo: Nessuna

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria n. 615 del 18/03/2008** - Registro particolare **3306** Registro Generale **615** - ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 3885 del 13/03/2008, Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR),

derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per € 3.868.000,00 - capitale: € 1.934.000,00 – durata: 20 anni

a favore: Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. (domicilio ipotecario eletto in Terni, Corso Tacito n. 49)

contro: società **"...Omissis..."** con sede in Terni per la quota di 1/1.

- **Annotazione di Riduzione di Somma n. 1217 del 25/05/2011** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 11015/7452 del 25/03/2011, Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni.

- **Ipoteca giudiziale n. 1157 del 09/08/2017** - Registro particolare **1157** Registro Generale **8448** - ATTO GIUDIZIARIO del 18/07/2017, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di TERNI, Rep. n. 745/2017 derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale : € 260.000,00

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31.

contro:

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- Società **"...Omissis..."** con sede in xxxxx;

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento immobiliare n. 7170 del 17/10/2018** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO di Terni, Rep. n. 2352 del 24/09/2018

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31

contro :

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- Società "...Omissis..." con sede in xxxxx;

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 per l'unità negoziale 9.

**4.2.3 Altre trascrizioni:** Nessuna**NOTA:**- **CERTIFICATO NOTARILE N. 9** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)- Visure ipo-catastali aggiornate alla data del **06/03/2021** (Cfr. visure ipo-catastali allegate)**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** Nessuna**4.3 Misure penali:** Nessuna.**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****5.1 Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

**(preventivo ANNO 2019/2020):**

€ .....

- proprietario "...Omissis..."

(rate bimestrali di € ..... cad.)

- conduttore **Sig. "...Omissis..."**

€ .....

(rate bimestrali di € ..... cad.)

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia:

€ 0,00

acconto versato:

€ 0,00

rimanenza da versare:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data del **31/12/2020****(preventivo ANNO 2020)**

€ 0,00

(rate bimestrali di € ..... cad.):

(vedasi dettaglio):

Totale € .....

**Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolte:**

Alla data della redazione del presente elaborato peritale, dopo molteplici richieste sia telefoniche che formali da parte della sottoscritta C.T.U., l'Amministratore p.t. del "Condominio Via Damiano Chiesa, n. 15" – **Sig. Paolucci Alessio** – "**Alessio Paolucci Amministrazioni Condominiali**" – via Cesare Battisti, n. 119 – Terni, comunica quanto segue senza specificare le quote singole per ogni unità immobiliare pignorata di cui la Ditta esecutata risulta essere proprietaria (Cfr. Allegato).

**Verbale assemblea condominiale "Condominio Via Damiano Chiesa, n. 15" del 18/09/2020:**

- 1) approvazione Bilancio consuntivo Anno 2019 pari a € 6.173,42;
- 2) approvazione Bilancio preventivo Anno 2020 pari a € 4.869,62;
- 3) **debito accumulato da "...Omissis..." alla data del 21/09/2020 pari a € 1.794,00.**
- 4) Spese legali per il recupero del credito dell'immobile esecutato: **Non specificato.**
- 5) Liti attive e passive in essere: **Non specificato.**
- 6) Spesa straordinaria deliberata nell'anno 2020: **Non specificato.**
- 7) Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **Non specificato.**

**Pertanto, non è possibile attribuire all'unità oggetto di pignoramento la quota parte della somma complessiva del debito accumulato dalla Ditta esecutata pari a Euro € 1.794,00.**

\*\*\*\*

**5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No.

L'ingresso dell'appartamento è posto al piano attico (p. 5°), accessibile con l'ascensore condominiale, ma per accedere all'abitazione posta al piano soppalco (p. 6°) bisogna fare una stretta rampa di scale a ventaglio, in cui risulta sicuramente difficoltosa l'installazione di un servoscala per l'accessibilità di una persona disabile.

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal risultato della Certificazione notarile n. 9 allegata al fascicolo e dalle visure storiche effettuate dalla scrivente C.T.U. per l'immobile in oggetto, risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio, come di seguito indicato:

**6.1 Attuali proprietari:**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

**6.2 Precedenti proprietari:**

**Dal 23/07/2019 al 11/08/2014**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 prot. n. TR0040391 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13550.1/2019);
- VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/08/2015 prot. n. TR0054752 in atti dal 11/08/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15436.1/2015);
- DIVISIONE del 11/08/2014 prot. n. TR0078802 in atti dal 11/08/2014 DIVISIONE (n. 35343.1/2014) (**Fg. 107, p.IIa 569, sub. 25, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 619,75 – Via Damiano Chiesa - piano 6**);

**Dal 11/08/2014 al 25/02/2011**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2011 prot. n. TR0153001 in atti dal 15/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25475.1/2011); **situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente (Fg. 107, p.IIa 569, sub. 10, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita € 1.239,50 – Via Damiano Chiesa piano 5-6)**
- COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 COSTITUZIONE (n. 426.1/2011).

**PROVENIENZA VENTENNALE DEI TERRENI**

Il terreno censito al Catasto Terreni del comune di Terni al Fg. 107, p.IIa 569, ente urbano di 327 mq. (attuale) è stato originato dalla soppressione e fusione dei seguenti terreni:

– **Fg. 107, p.IIa 185; Fg. 107, p.IIa 452:**

Dati derivanti da: Denuncia di Accatastamento n. 108.1/1992 - Introduzione delle unità immobiliari – Proprietà: "...Omissis...";

– **Fg. 107, p.IIa 184:**

Dati derivanti da: Dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987 sub. 1-2-,3 – Proprietà: "...Omissis...".

Il Fg. 107, p.IIa 184 a sua volta è stato soppresso e ha originato la **p.IIa 568 (ente urbano)**

di mq. 255.

Con Tipo Mappale n.167975.1/2010 prot. n. TR0167975 il terreno censito al Fg. 107, p.IIa 568 ente urbano di mq. 255 veniva soppresso e sostituito dal terreno censito al Fg. 107, p.IIa 569 ente urbano di mq. 255.

I terreni sono stati soppressi e fusi originando il terreno censito al **Fg. 107, p.IIa 569 ente urbano di mq. 327 (attuale).**

**Dal 25/02/2011 al 17/09/1987 – Terreni censiti C.T. al Fg. 107, p.IIe 185 e 452**

- “...Omissis...”, nato a Terni (TR) il 26/01/1928 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 – BENE PERSONALE.

Dati derivanti da:

- SUCCESSIONE (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/197 den. 88, vol. 629 al n. 5946 di formalità - SUCCESSIONE DI “...Omissis...”;

- DIVISIONE (ATTO NOTARILE PUBBLICO), Notaio Fulvio Sbroli del 19/10/1987 Rep. 13301/1963, Trascritto a Terni in 04/11/1987 al n. 7167 di formalità.

**Dal 25/02/2011 al 25/07/1957 – Terreno censito C.T. al Fg. 107, p.IIa 569**

- “...Omissis...”, nato a xxxxx (TR) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 – BENE PERSONALE.

- “...Omissis...”, nata a xxxxx (TR) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 – BENE PERSONALE.

Dati derivanti da:

- SUCCESSIONE (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/06/1957 Roma den. 9, vol. 3058 Trascritta a Spoleto al n. 2306 di formalità - SUCCESSIONE DI “...Omissis...”.

**NOTA:**

- **CERTIFICATO NOTARILE N. 9** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle indagini effettuate presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni tramite richiesta di accesso agli atti con pec del 03/02/2020 e accesso del 03/09/2020, è stato possibile reperire i seguenti titoli abilitativi con relativi elaborati grafici allegati inerenti il fabbricato (Fg. 107, p.IIa 569), in possesso in copia fotografica della scrivente C.T.U.:

- **Piano Attuativo ”Oberdan, Battisti, Chiesa” 41.16** – nuclei di conservazione e completamento (9B10b – 9B13a), approvato con DC.C. n. 351 in data 03/11/2007  
**UMI 3 (UMI 3/a – UMI 3/b)**

**UMI 3/a:** Fg. 107, p.IIe 185-452-184 (attuale p.IIa 569);

**UMI 3/b:** Fg. 107, p.IIe 183-240-182-560 (attuale p.IIa 573).

**Completamento UMI 3: UMI 3/a – edificio Fg. 107, p.IIa 569**

- **Permesso di costruire n. 397 prot. gen. 32758 del 19/02/2008** – rilasciato in data 12/01/2009 prot. 2544/2009 Intestatario: “...Omissis...”, xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Progetto: Realizzazione di un edificio con destinazione residenziale. Attuazione UMI 3/A del Piano Attuativo 41.16 – nuclei di conservazione e completamento 9B10b 9B13a – Via Sauro Nazario-V.G. Oberdan-D. Chiesa

**Estremi catastali:** Fg. 107, p.IIe 184-185-452 - (Fg. 107, p.IIa 569)

Progettista: Arch. Luciano Baldi - Direttore dei lavori: Arch. Paola Margheriti

Data inizio lavori: 19/01/2009

Data ultimazione lavori: 22/03/2011

– Progetto acustico : prot. n. 202937 del 28/10/2008;

– Scarico ATO: prot. n. 212903 del 13/11/2008;

– Progetto fotovoltaico: prot. n. 202937 del 28/10/2008;

– **Parere conformità antincendio V.V.F.F. - Autorimesse in box n. 12:**

**prot. n. 14688 del 27/11/2008: Condizioni-Richiesta del Certificato di prev. incendi**

- **Variante P. di C. n. 397/2008 - DIA prot. 0020350 del 07/02/2011**

– Progetto: Opere interne

– Progettista: Arch. Paola Margheriti

- **Agibilità FABBRICATO del 24/09/2015 prot. 126635: UMI 3/A - Fg. 107, p.lla 569 dal sub. 3 al sub. 23 e sub. 1 BCNC: n. 9 u.i. (Abitazioni) e n. 12 u.i. (Autorimesse).**

*(Cfr. allegati: Documentazione fotografica dei titoli abilitativi)*

**Nessun riscontro, invece, presso l'Archivio né presso gli Amm.ri dei Condomini della documentazione riguardante le richieste del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) dell'autorimesse e la Dichiarazione di conformità della centrale termica.**

*(Cfr. allegati: Documentazione fotografica dei titoli abilitativi)*

## **7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:**

### **7.1.1 Conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Lotto 011** risulta essere **non conforme alla documentazione catastale depositata** presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati (**Planimetria in atti del 11/08/2014 – Dich. Prot. n. TR0078802**). *(Cfr allegato)*  
Sono state riscontrate, infatti, alcune difformità nella distribuzione interna degli ambienti rispetto alla planimetria catastale depositata consistenti in:

- assenza di rappresentazione dell'ingresso dell'unità immobiliare (attico/soppalco) posto al piano 5°;
- assenza dei tramezzi dei ripostigli e diversa disposizione dei cavedi per i condotti di scarico fumi dell'impianto termico/acqua calda sanitaria centralizzato;
- assenza della serra sul terrazzo;
- dimensioni inferiori dell'apertura del soggiorno verso il terrazzo;

Nell'Elaborato planimetrico in atti (prot. n. TR0078802 del 11/08/2014) si è riscontrata la medesima assenza dell'ingresso del piano attico/soppalco sul pianerottolo del piano 5°.

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un **Elaborato grafico** rappresentativo dello stato dei luoghi per evidenziare le difformità riscontrate. *(Cfr allegato)*

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità catastale**.

Si dovrà provvedere, pertanto, alla presentazione delle seguenti pratiche:

Variazione Catastale dell'unità immobiliare e correzione dell'Elaborato planimetrico (piano 5° e 6°) presso Agenzia delle Entrate tramite procedura Doc.fa.

Onorario professionale per la presentazione della pratica Doc.fa : **€ 500,00**

**Oneri totali: € 500,00**

---

### **7.1.2 Conformità urbanistica:**

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare del **Lotto 011** oggetto di perizia e dalle indagini esperite presso gli uffici tecnici del Comune di Terni – Archivio Edilizia, la scrivente C.T.U. ha potuto verificare solamente gli elaborati grafici inerenti il Permesso di Costruire n. 397 del 19/09/2008, in cui il piano attico/soppalco aveva una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto alla planimetria catastale in atti e allo stato attuale. In merito alla successiva Variante al suddetto titolo edilizio per interventi di opere interne - **DIA prot. 0020350 del 07/02/2011**, non sono rinvenuti gli elaborati grafici allegati, in cui presumibilmente era presente la diversa distribuzione interna del piano attico/soppalco, presentata successivamente nella richiesta di **Agibilità del 24/09/2015 con prot. 126635**. *(Cfr. allegati: Titoli abilitativi)*

Pertanto, per quanto sopra si dichiara la **conformità edilizia**.

In merito, invece, al locale della **centrale termica condominiale**, sede dei generatori per il riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzato, posta al piano terra del fabbricato, è rinvenuta la pratica edilizia allegata alla Variante del titolo edilizio (Permesso di costruire n. 554 del 17/03/2013), ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né tanto meno della richiesta di una SCIA Antincendio o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità edilizia**.

Le certificazioni di seguito elencate sono funzionali rispetto a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio:

- Certificazione della centrale termica per l'impianto centralizzato (termico e acqua calda sanitaria con pannelli fotovoltaici) in gestione comune con il "Condominio di Via Nazario Sauro, n. 32";
- Certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) con progetto conforme alle vigenti normative per le autorimesse situate nei due piani interrati degli edifici contigui (p.la 573 e p.la 569);

Tale situazione è regolarizzabile mediante la presentazione della richiesta del Certificato di Agibilità in sanatoria dell'intero edificio (comprensivo dei Collaudi, delle Certificazioni degli impianti e del relativo Certificato di Prevenzioni Incendi con eventuali adeguamenti alle normative vigenti in materia), per importo complessivo presunto di € 25.000,00 circa da suddividersi eventualmente in base alle quote condominiali di ogni singola unità immobiliare.

**A parere della sottoscritta C.T.U., la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'autorimessa e della centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

Regolarizzazione per ogni singola unità immobiliare: mediante Scia Antincendio-CPI in sanatoria.

Importo presunto di € 1.500,00

**Oneri Totali: € 1.500,00**

## 7.2 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare oggetto di stima è **provvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**, a firma di un Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia, **DA RINNOVARE** in quanto l'attestato in possesso ha una **validità di 12 mesi** dalla data di emissione (**presunto 04/12/2018**).

Pertanto, dovrà essere **RINNOVATO** verificando se sono state apportate delle modifiche all'impianto termico centralizzato o dell'unità immobiliare, che ne hanno modificato lo stato attuale. La classe energetica a cui appartiene l'immobile suddetto è identificata alla data del 2018 con la classe "**C**".

Regolarizzabile mediante: redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): **€ 300,00**

**Oneri Totali: € 300,00**

## 7.3 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni**

In forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008

Zona omogenea: **B – insediamenti residenziali di conservazione dei volumi [BbV7] - IF 3.0 mc/mq: BbV7**

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
- A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.
- B) Intervento edilizio diretto
- Tavola B - Modalità di attuazione**
- Perimetro aree centrali (art. 132)
  - Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)
  - Perimetro centri abitati (art. 28) (Cfr allegata: Estratto di Mappa PRG)

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità: **Nessuna**.

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

Descrizione : **Appartamento** di cui al punto **A**

**Appartamento di tipo civile (A/2):** Via Damiano Chiesa, n.15, piano 6°– 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 - **Piena proprietà**

**Intestatario:** "...Omissis..." (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti:** "...Omissis..." e l'"...Omissis..."

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **appartamento** di tipo civile posto al piano sesto (piano attico soppalcato) di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrate su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico "La Passeggiata".

Il fabbricato costruito nel 2008 dalla Ditta "...Omissis..." e ultimato nel 2011 (Permesso di costruire n. 32758 del 19/09/2008 - Agibilità prot. n. 126635 del 24/09/2015), presenta una copertura a cupola in legno lamellare rivestita con lastre di zinco, una struttura a telai in c.a. e facciate in parte intonacate e tinteggiate e in parte (parapetti e volume angolare) rivestite con particolari pannelli ceramici (pareti ventilate).

E' dotato di impianto condominiale centralizzato di riscaldamento a pavimento e acqua calda sanitaria con ausilio di pannelli fotovoltaici.

Le unità immobiliari sono servite da un ascensore condominiale per blocco, che conduce fino ai piani interrati delle autorimesse e da un'ampia scala di collegamento; sono suddivise in due Condomini - "Condominio Via Damiano Chiesa n.15" e "Condominio Via Nazario Dauro, n. 32".

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione ricade nel "Condominio Via Damiano Chiesa n.15".

L'unità immobiliare è posta al piano attico del fabbricato con ingresso al piano 5° e scala di collegamento fino al piano soppalcato, si compone di: ingresso sul piano attico, scala interna a ventaglio di collegamento, soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera da letto, un bagno, una loggia (6,50 mq.) e un ampio terrazzo di circa mq. 68,30. E' dotato di impianto di condizionamento con unità esterna posta sulla loggia e uno split nel soggiorno/pranzo.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 115,75**.

L'unità immobiliare ha una copertura curva con altezze minime di 0,70-1,60 e un'altezza massima centrale di 3,50 metri.

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a "...**Omissis**..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...**Omissis**..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...**Omissis**..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

distinto al Comune di Terni **N.C.E.U. al Foglio 107, Particella 569, Subalterno 25, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 78 mq, Rendita € 619,75, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA n. 15, piano 6.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040391 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.13550.1/2019).

Coerenze: Vano scale condominiale, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

**Nota:** Durante il **sopralluogo del 27/01/2020** è emersa una criticità relativa ad infiltrazioni all'interno dell'unità immobiliare, localizzata nella parte superiore della colonna posta nell'angolo cottura, sede di un cavedio del condotto di scarico dei fumi impianto termico, con una evidente macchia di umidità. Tale problema presumibilmente è causato da infiltrazioni meteoriche provenienti dal blocco delle canne fumarie in acciaio dell'impianto termico centralizzato posto sulla copertura del fabbricato.

Per quanto riguarda lo stato del lastrico solare di proprietà esclusiva (terrazza), si segnala che esistono dei problemi in alcuni tratti di distacco dell'intonaco del parapetto interno, causati da infiltrazioni meteoriche sia sommitali (soglia) che nella parte inferiore dello zoccolino battiscopa.

(Cfr. Documentazione fotografica allegata)

\*\*\*\*\*

#### **SOPRALLUOGO del 08-02-2021**

In data **08/02/2021** su richiesta del Sig. "...**Omissis**..." locatario dell'immobile si è effettuato un **secondo sopralluogo** presso l'unità immobiliare oggetto di stima alla presenza del Custode giudiziario - Avv. Panfili Enrico e del locatore stesso, per il verificarsi di recenti problemi di infiltrazioni meteoriche all'interno dell'unità immobiliare suddetta.

Si è constatato che a seguito delle intense precipitazioni verificatesi recentemente il problema delle infiltrazioni presumibilmente provenienti dalla canna fumaria posta sulla copertura del fabbricato si è aggravato, imbibendo ulteriormente la macchia già presente nel primo sopralluogo, localizzata nella parte superiore della colonna posta nell'angolo cottura, sede di un cavedio del condotto di scarico dei fumi impianto termico.

Inoltre, vi sono problemi di infiltrazioni nella camera da letto, sulle travi in legno lamellare poste in basso sulla parete e sopra la finestra lato dx, in corrispondenza della scossalina esterna e della canale di gronda della copertura curva.

Presumibilmente queste infiltrazioni possono essere causate da un danneggiamento o spostamento delle lastre di copertura in zinco e/o da un deterioramento della scossalina perimetrale la copertura con l'occlusione della canale di gronda terminale, che provoca il ristagno dell'acqua e conseguente infiltrazione nella parte sottostante all'interno dell'unità immobiliare.

In merito al lastrico solare il Sig. "...**Omissis**..." ha fatto menzione, oltre all'aggravarsi del distacco



dell'intonaco del parapetto interno, anche della presenza di problemi di infiltrazioni nell'unità immobiliare sottostante, causati, sembrerebbe, dal lastrico solare in oggetto e dai n. 2 bocchettoni di scarico delle acque pluviali. Tali problematiche, come viene riferito, sono oggetto di un accertamento tecnico di ufficio richiesto dal Condominio nei confronti della ditta esecutrice dei lavori – “...**Omissis**...”.

Si è constatato, inoltre, il distacco della guaina impermeabilizzante posta in prossimità della scossalina laterale dx sulla forazza (loggia), a seguito di eventi atmosferici avversi verificatesi nel nostro territorio recentemente, nonché per le forti escursioni termiche di temperatura.

Le sopracitate criticità riscontrate nell'unità immobiliare sono imputabili principalmente a danni provenienti da parti condominiali, quali la copertura e il lastrico solare di proprietà esclusiva avente funzione di tetto alle unità immobiliari sottostanti (*ex art. 1126 c.c.*), risolvibili con una manutenzione generale del fabbricato.

**Tali manutenzioni sono da eseguirsi tempestivamente da parte del Condominio, poiché, si ritiene che il protrarsi della situazione descritta possa comportare una notevole svalutazione dell'immobile suddetto e disagi per i conduttori dello stesso.**

(Cfr. Integrazione: Documentazione fotografica allegata)

\*\*\*\*\*

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Copertura</i>	Tipologia: <b>curva</b> , materiale: <b>legno lamellare-isolante-lastre di zinco</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: <b>travi continue rovesce</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>non rilevabili</b>
<i>Scale</i>	Tipologia: <b>a rampe parallele</b> , materiale: <b>marmo-ceramica</b> , ubicazione: <b>interna</b> , servoscala: <b>assente</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	Tipologia: <b>misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Terrazze/balconi</i>	Materiale: <b>c.a.</b> , parapetto: <b>muratura</b> , rivestimento: <b>pannelli ceramici</b> , condizioni: <b>buone</b>

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone di ingresso condominiale p.t.</i>	Tipologia: <b>singola anta a battente</b> , materiale: <b>metallo e vetro</b> , apertura: <b>elettrica</b> , condizioni: <b>ottime</b> .
<i>Portone di ingresso u.i.u.</i>	Tipologia: <b>singola anta a battente - blindato</b> , materiale: <b>legno</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio, vetrocamera</b> , protezione: <b>tapparelle avvolgibili</b> , materiale: <b>pvc</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Infissi interni</i>	Tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato laccato</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: <b>muratura di mattoni</b> , coibentazione: <b>presente</b> , rivestimento: <b>pannelli ceramici/intonaco</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	Ubicazione: <b>cucina/bagno</b> , materiale: <b>mattonelle di ceramica</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Termoarredo:</i>	Ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>acciaio</b> ; condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavimento terrazzi</i>	Materiale: <b>grès ceramico</b> , condizioni: <b>buone</b>

##### Impianti:

<i>Ascensore</i>	Quantità: <b>n. 1</b> (persone) tipologia: <b>a pistoni</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b> .
<i>Videocitofono</i>	Tipologia: <b>audio-video</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso</b>

<i>Elettrico</i>	delle vigenti normative. Tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , <b>quadro elettrico salvavita</b> ; conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	Tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , condizioni: <b>buone</b> ,conformità: <b>non rilevabile</b>
<i>Gas</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Idrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>scarse</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
<i>Telefonico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>non rilevabili</b>
<i>Condizionamento</i>	Tipologia: <b>unità esterna – split</b> (soggiorno), condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b> .
<i>Pannelli fotovoltaici</i>	Tipologia: <b>centralizzato</b> , rete di distribuzione: <b>acs</b> , posizione: <b>esterno (copertura)</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> .
<i>Termico</i>	Tipologia: <b>centralizzato</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabili</b> , diffusori: <b>tubazioni a pavimento</b> , generatore calore: <b>interno (centrale termica)</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b> .

**Note:** L'unità immobiliare è **sprovvista** della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia. Validità Attestato 12 mesi (data di emissione 2018) – Classe energetica **“C”**.  
**DA RINNOVARE.**

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Ingresso-sogg-ang.cott	Sup. reale netta	24,10	1,00	24,10
Camera	Sup. reale netta	12,98	1,00	12,98
Bagno	Sup. reale netta	3,87	1,00	3,87
Loggia	Sup. reale netta	6,50	0,30	1,95
Terrazzo	Sup. reale netta	68,30	0,30	20,49
<b>Sup. reale netta</b>		<b>116,25</b>		<b>63,39</b>

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 63,38 / 0,90 = **70,42 mq.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di altri fabbricati di recente costruzione, innovativi sia dal punto di vista architettonico che dal quello impiantistico e utilizzo dei materiali di costruzione, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta, Duomo della città, oltre al parco pubblico de “La Passeggiata” e il Centro storico.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa possono essere così riassunte: copertura curva in legno lamellare, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato laccate, infissi esterni a taglio termico con vetrocamera, tapparelle in pvc, pavimenti con parquet e grés porcellanato nella cucina e nel bagno, portoncino di ingresso con anta singola blindato, termoarredo nel bagno e impianto di riscaldamento a pavimento con acs centralizzato. Dotato di impianti (elettrico-fotovoltaico-videocitofono-antenna centralizzata, condizionamento del soggiorno/pranzo) rispondenti alle vigenti normative in materia e appartenente alla classe energetica “C”.

La distribuzione interna degli ambienti è razionale e funzionale, in quanto l'unità immobiliare di mq. 47,45, si sviluppa su di un unico piano, a cui si accede da una scala di collegamento (attico soppalcato). L'elemento che rende unico questo attico, oltre all'architettura del fabbricato con i suoi volumi articolati, è l'ampio terrazzo (lastrico solare di proprietà esclusiva) di mq. 68,80, panoramico verso il centro storico della città e non confinante con altre proprietà.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili (n. 3) a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **2° semestre 2020**

- Provincia: Terni;
- Comune: Terni;
- Fascia–zona/**Centrale**/CENTRO STORICO (confini: V.Cassero, V.Giannelli, **V.Rinascita**, V.Cesare Battisti, P.Tacito, V.Mazzini, V.Brin, Fiume Nera);
- Codice di zona: B5;
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**;
- Destinazione: Residenziale;
- Stato conservativo: **Ottimo**,

propone prezzi di mercato compresi tra **€ 1.600,00/mq ed € 2.500,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile costruito nel 2008, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione, pressochè ottimo sia nelle finiture interne e che nella qualità dei materiali utilizzati, si ritiene congruo un deprezzamento pari a **circa il 10%** del valore medio unitario al mq per le criticità relative alle infiltrazioni meteoriche verificatesi recentemente, causate dalla precaria/assente manutenzione generale del fabbricato nelle sue parti condominiali. A ciò è da aggiungersi anche l'attuale trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale.

In ragione di quanto sopra esposto, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta, un **valore medio unitario a mq pari € 1.845,00 di superficie commerciale lorda**.

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100%, mentre ai terrazzi un coefficiente del 30%.

Successivamente la superficie netta dei vani è stata trasformata dividendola per **0,90** in **superficie lorda**, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di superficie commerciale lorda previsto nel sopracitato listino dell'Agenzia del Territorio.

Per **superficie commerciale lorda** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.*

**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, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Appartamento di tipo civile**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Ingresso-sogg-ang.cott	26,78	€ 1.845,00	€ 49.409,10
Camera singola	14,42	€ 1.845,00	€ 26.604,90
Bagno	4,30	€ 1.845,00	€ 7.933,50
Loggia	2,16	€ 1.845,00	€ 3.985,20
Terrazzo (lastrico solare)	22,76	€ 1.845,00	€ 41.697,00
	<b>70,42</b>		<b>€ 129.924,90</b>

- Valore corpo:	<b>€ 129.924,90</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 129.924,90</b>
- Valore complessivo diritto e quota: “...Omissis...”	<b>€ 129.924,90</b>

(1/1)

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	<b>€ 19.488,73</b>
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.: <b>DA VERIFICARE CON IL CALCOLO DEGLI ONERI EFFETTIVO</b>	<b>€ 0,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - Doc.Fa - Attestato Prestazione Energetica - Certificazioni Centrale termica – CPI	<b>€ 800,00</b> <b>€ 1.500,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	<b>Nessuna</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per **diritto e quota (1/1)** : "...Omissis..."

**€ 108.136,17**

che può essere arrotondato al valore di:

**€ 108.135,00**

\*\*\*\*\*

Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, li **08/02/2021**

Data generazione: 05-03-2020 11:02:43

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



\*\*\*\*\*

**Allegati:**

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G/Vincoli;
- Rilievo - Elaborato grafico;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari – Estratto 2° sem. 2020 (Agenzia del Territorio);
- Documentazione fotografica:
  - sopralluogo del **06/02/2020** n. **19** foto;
  - Integrazione: sopralluogo del **28/01/2021** n. **17** foto

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 011**

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano 6° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## DOCUMENTAZIONE CATASTALE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

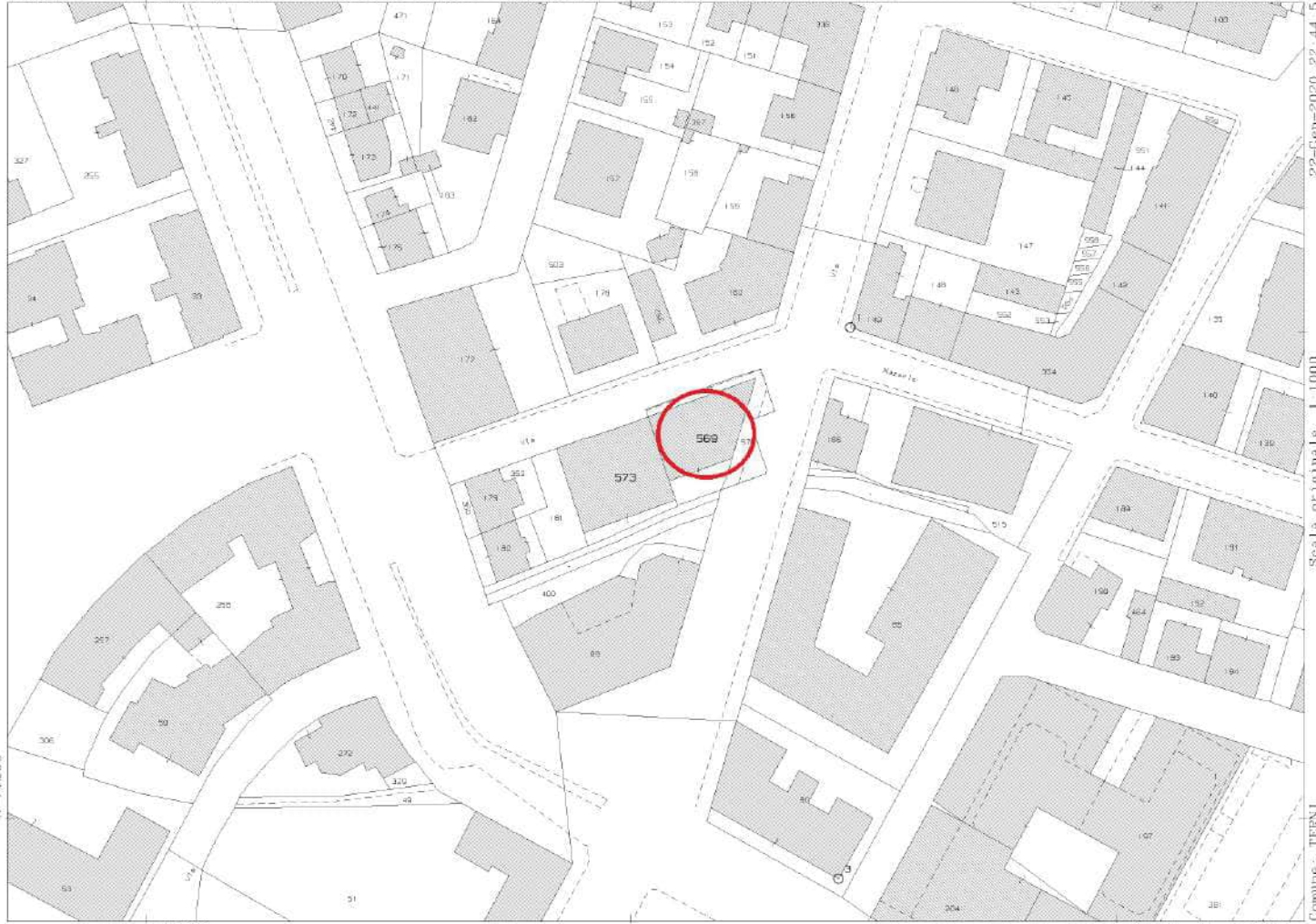
*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



N=71200

E=15600

2 Particelle: 569,573

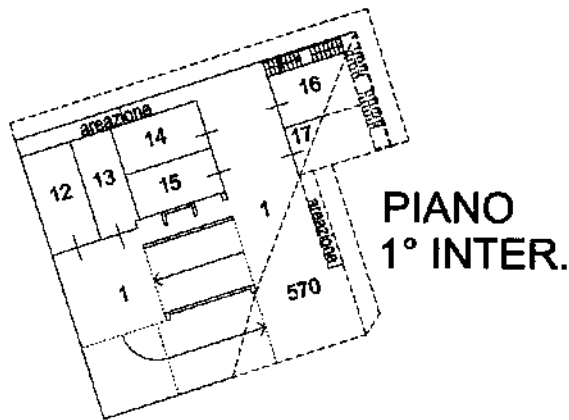
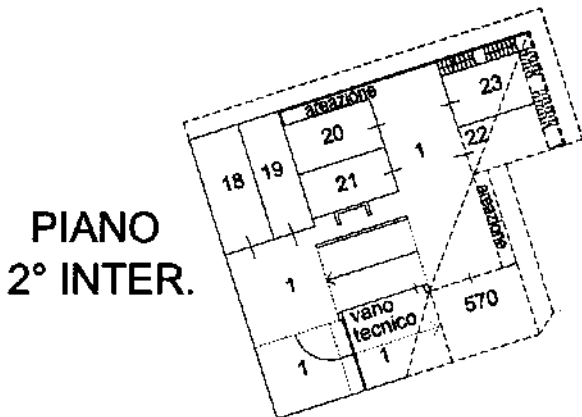
Comune: TERNI  
Foglio: 107  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri  
22-Gen-2020 22:44:5  
Prot. n. T355609/2020

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: D'Amario Gianfranco	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 670

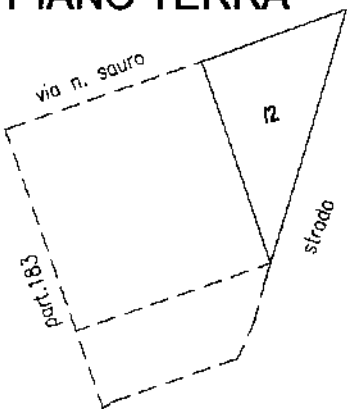
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Terni**

Comune di Terni	Protocollo n. TR0078802 del 11/08/2014
Sezione: Foglio: 107 Particella: 569	Tipo Mappale n. del

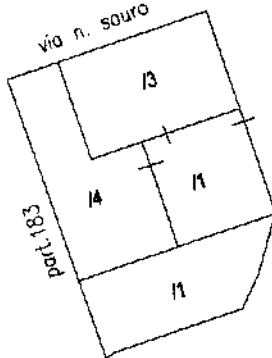
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



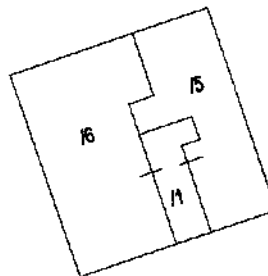
**PIANO TERRA**



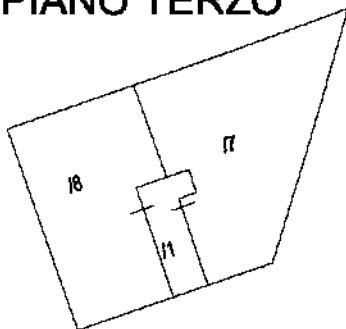
**PIANO PRIMO**



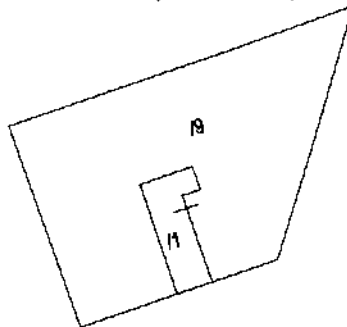
**PIANO SECONDO**



**PIANO TERZO**



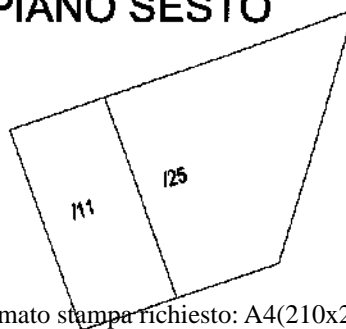
**PIANO QUARTO**



**PIANO QUINTO**



**PIANO SESTO**



Ultima planimetria in atti



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0078802 del 11/08/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Damiano Chiesa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 107  
Particella: 569  
Subalterno: 25

Compilata da:  
D'amaro Gianfranco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

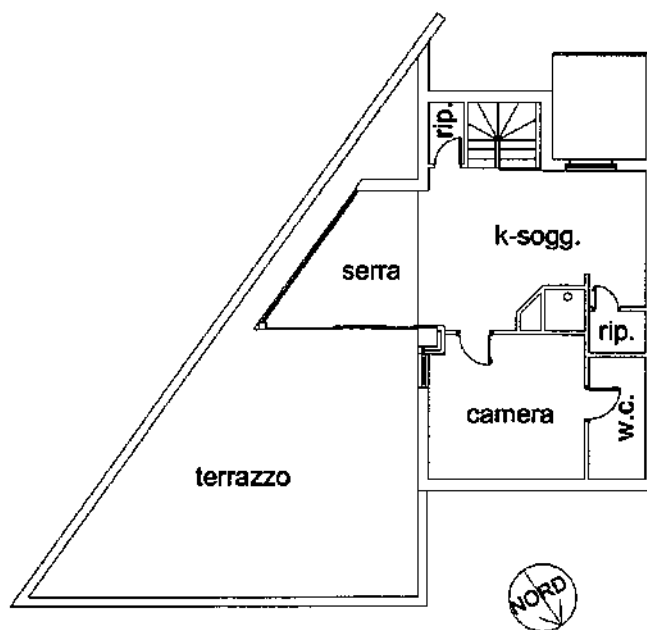
N. 670

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SESTO

H 270



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2020 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 107 - Particella: 569 - Subalterno: 25 >  
VIA DAMIANO CHIESA n. 15 piano: 6;

Ultima planimetria in atti

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 107 Particella: 569 Sub.: 25</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	25	1		A/2	5	4 vani	Totale: 78 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 66 m <sup>2</sup>	Euro 619,75	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040391 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13550.1/2019)
<b>Indirizzo</b>		VIA DAMIANO CHIESA n. 15 piano: 6;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 569**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 569 Sub.: 25</b>

### INTESTATO

1	(1) Proprieta` per 1/1
---	------------------------

### Unità immobiliare dal 23/07/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	25	1		A/2	5	4 vani	Totale: 78 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 66 m <sup>2</sup>	Euro 619,75	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040391 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13550.1/2019)
<b>Indirizzo</b>		VIA DAMIANO CHIESA n. 15 piano: 6;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 569

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	25	1		A/2	5	4 vani	Totale: 78 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 66 m <sup>2</sup>	Euro 619,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: 6;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/01/2020

### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/08/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	25	1		A/2	5	4 vani		Euro 619,75	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/08/2015 protocollo n. TR0054752 in atti dal 11/08/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15436.1/2015)
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: 6;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/08/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	25	1		A/2	5	4 vani		Euro 619,75	DIVISIONE del 11/08/2014 protocollo n. TR0078802 in atti dal 11/08/2014 DIVISIONE (n. 35343.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: 6;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 11/08/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DIVISIONE del 11/08/2014 protocollo n. TR0078802 in atti dal 11/08/2014 Registrazione: DIVISIONE (n. 35343.1/2014)	

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	10	1		A/2	5	8 vani		Euro 1.239,50	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2011 protocollo n. TR0153001 in atti dal 15/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25475.1/2011)
<b>Indirizzo</b>				VIA DAMIANO CHIESA piano: 5-6;								
<b>Annotazioni</b>				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/01/2020

### Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	10	1		A/2	5	8 vani		Euro 1.239,50	COSTITUZIONE del 25/02/2011 protocollo n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: 5-6;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 25/02/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 11/08/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 25/02/2011 protocollo n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 569 Sub.: 1</b>

### Bene comune non censibile dal 23/07/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	1								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040389 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13548.1/2019)
<b>Indirizzo</b>		VIA DAMIANO CHIESA n. 15;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 569

### Bene comune non censibile dal 25/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	1								COSTITUZIONE del 25/02/2011 protocollo n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA;										

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 011**

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano 6° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**ESTRATTI P.R.G./N.T.A./VINCOLI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



# Sit Terni

## Legenda

### Numeri particelle

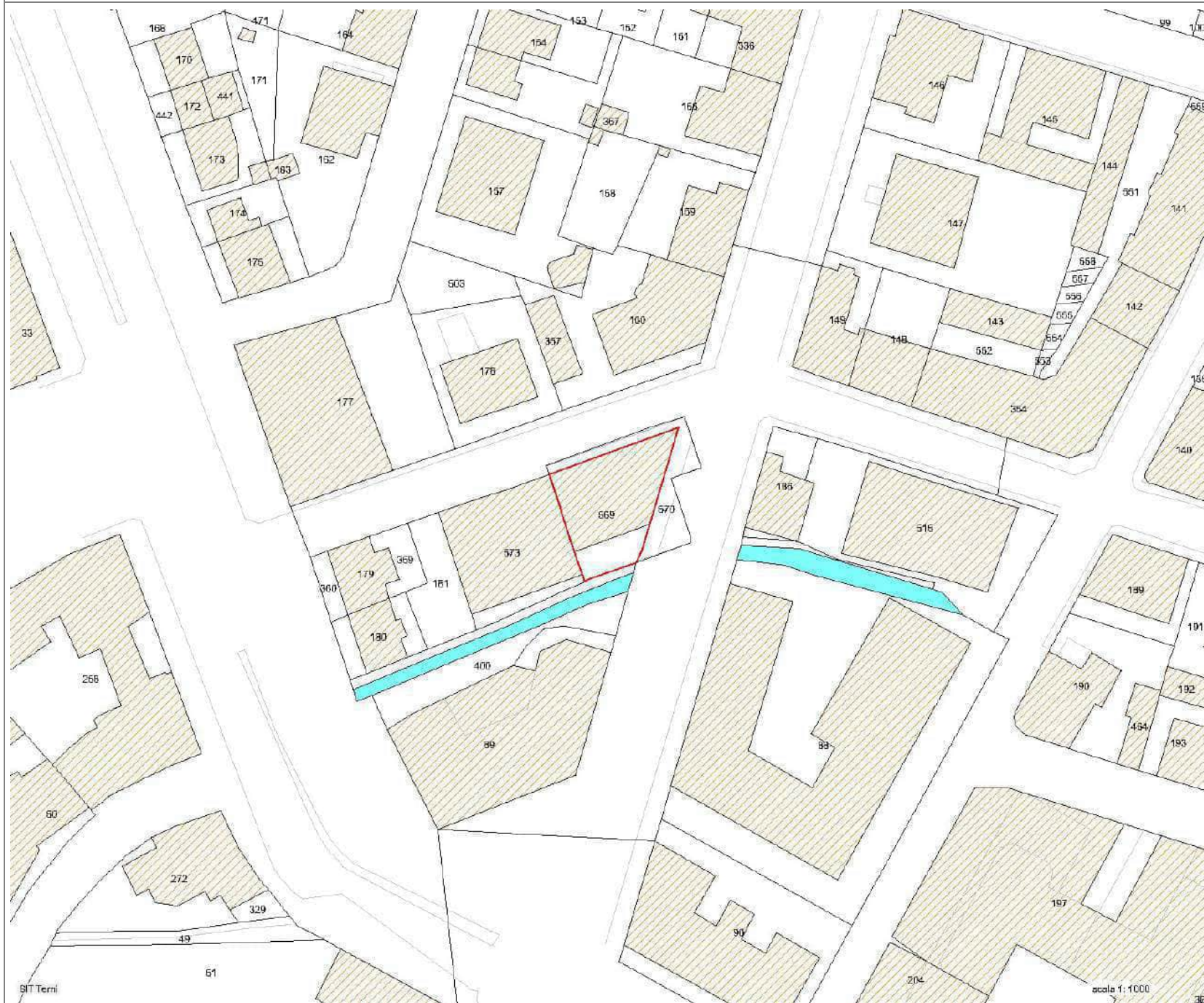
□ Strade  
catastali

▨ Varie  
catastali

□ Particelle  
catastali

■ Acque  
catastali

▨ Campiture  
catastali  
□ Fogli  
catastali







Interrogazione coordinata: 2326575.55, 4715314.06

Scala 1:2000

## Tavola A - Zonizzazione

Piano Regolatore Generale: [Bb(9.10)b] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

## Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro aree centrali (art. 132)

Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

## Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

## Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

## Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

## Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnapprge)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L\_13\_09\_si)

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 011**

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano 6° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**- ELABORATI GRAFICI -**

**RILIEVO del 27/01/2020**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

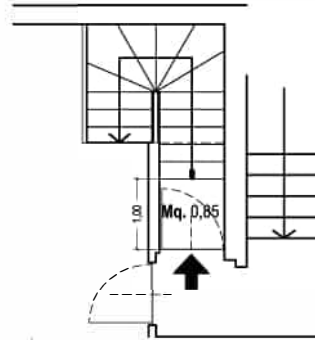
**PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE**

Fg. 107, P.IIa 569, sub. 25  
Via Damiano Chiesa, n. 15 - Terni (TR)

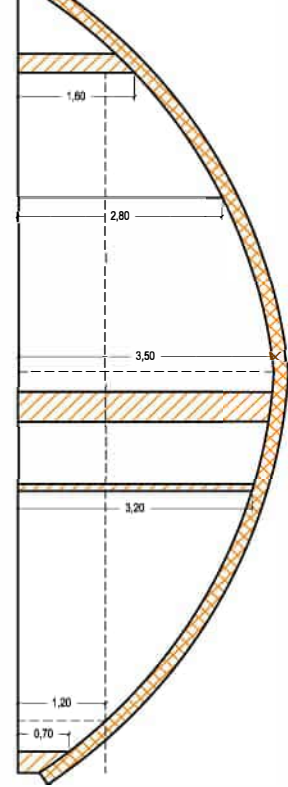
**TABELLA:**  
Ambienti - Superfici utili

<b>Piano SESTO</b>	
<b>Ambienti</b>	<b>Mq.</b>
INGRESSO (p. 5°)	Mq. 0,90
SOGG./ANG.COTT.	Mq. 23,20
CAMERA	Mq. 12,98
BAGNO	Mq. 3,87
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>Mq. 40,95</b>
LOGGIA	Mq. 6,50
TERRAZZO	Mq. 68,30
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>Mq. 74,80</b>

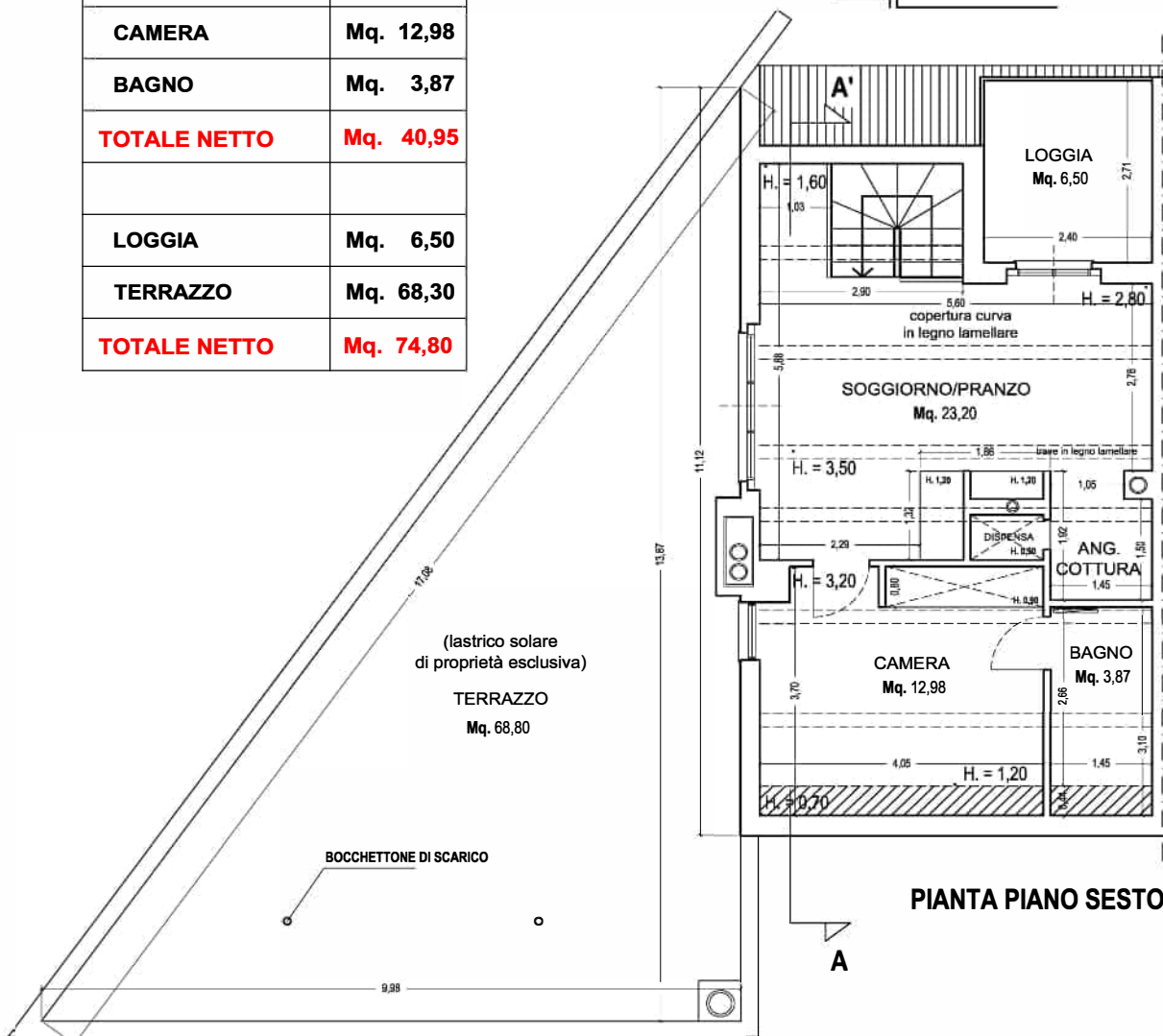
**PIANTA PIANO QUINTO (ATTICO)**



**Sez. A-A'**



**PIANTA PIANO SESTO (SOPPALCO)**



scala 1:100

**TRIBUNALE DI TERNI - Esecuzione Forzata n. 00183/2018**

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”  
contro “...Omissis...”**

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS”**

**Lotto 011**

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano 6° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato Interrogazione Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FUME NERA)

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	600	900	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2500	L			
Abitazioni civili	NORMALE	900	1600	L	3,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1300	L	3,5	5,5	L
Box	NORMALE	900	1600	L	5,5	8,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	600	900	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio CV N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.



# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 011**

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano 6° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA del 27/01/2020**

**INTEGRAZIONE del 08/02/2021**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

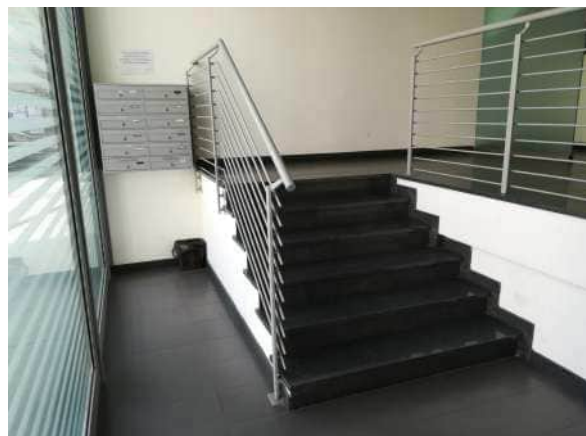
**LOTTO 011**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA**

**Foto n. 01:** vista aerea Via Damiano Chiesa – Terni (TR)



**Foto n. 02-03:** ingresso del fabbricato dalla sede stradale – Via Damiano Chiesa, n, 15 (TR)



## **FOTO INTERNE APPARTAMENTO**

**Foto n. 04-06:** vista dell'ingresso al piano 5° con scala interna di accesso al piano 6°





Foto n. 07-09: vista del soggiorno/pranzo e angolo cottura.



**Foto n. 10:** vista della zona soggiorno / finestra loggia.



**Foto n. 11:** vista della loggia- unità esterna impianto condizionamento (soggiorno)



**Foto n. 12-14:** vista della camera da letto con accesso al servizio igienico.





**Foto n. 15-17:** vista del servizio igienico interno alla camera

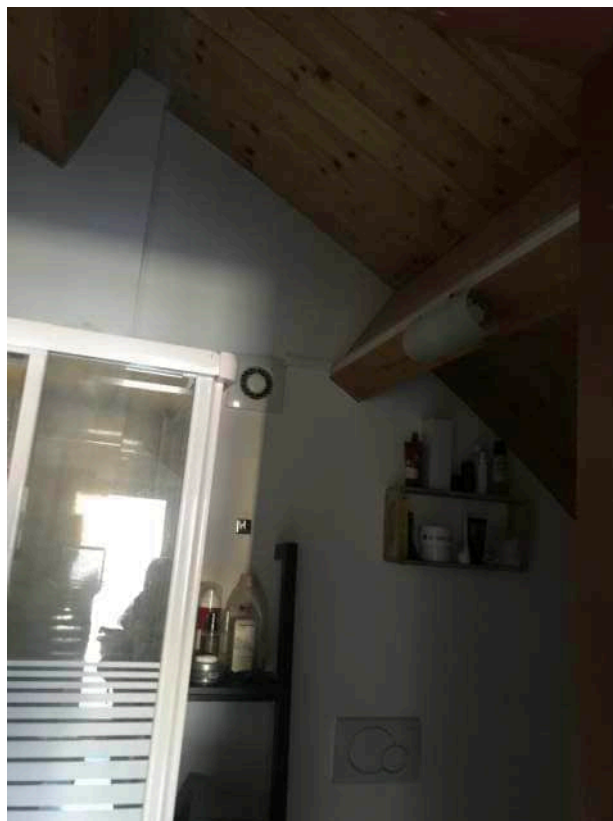
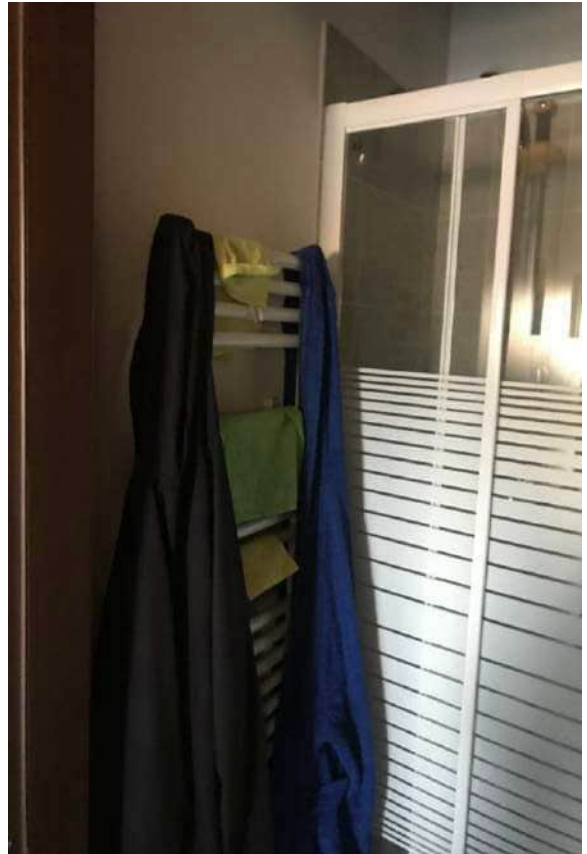


Foto n. 18-19: vista del lastrico solare di copertura



Terni, li 27/01/2020

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



**LOTTO 011**

**INTEGRAZIONE del 08/02/2021**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**Foto n. 01-03:** vista macchia-infiltrazione d'acqua nella colonna dell'angolo cottura.



**Foto n. 04-05:** vista della scossalina sollevata della copertura /loggia loggia.



**Foto n. 06-07:** vista dei comignoli impianto centralizzato/infiltrazioni d'acqua.





**Foto n. 08-09:** vista delle macchie di infiltrazioni d'acqua/copertura nella camera da letto.





**Foto n. 10-13:** vista delle scossaline e canale di gronda deteriorate.



**Foto n. 14-15:** vista del manto di copertura e canale di gronda sporchi/occlusi.

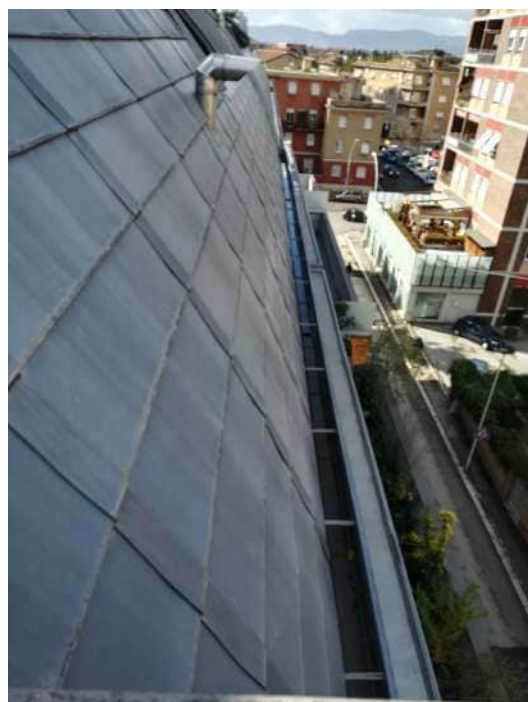


Foto n. 16-17: vista del lastrico solare - parapetto e pozzetti di raccolta.



Terni, li 08/02/2021

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



---

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 012**

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano 1° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

Beni in **Terni (TR)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano 1°**

**LOTTO 012**

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 DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A**

**Appartamento di tipo civile (A/2):** Via Damiano Chiesa, n.15, piano 1°– 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà**

**Intestatario: "...Omissis..."** (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti: "...Omissis..."** e **"...Omissis..."**

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **appartamento** di tipo civile posto al piano primo di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrata su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico "La Passeggiata".

Il corpo principale del fabbricato, costituito da un volume rettangolare con una grande copertura curva rivestita in lastre di zinco, contenente gli ultimi due piani residenziali (attico/soppalco), è caratterizzato da fasce piene di color arancio dei parapetti dei balconi. Una ulteriore fascia dei parapetti, rivestita con gli stessi pannelli ceramici di color grigio, avvolge tutto l'attacco a terra del fabbricato. La soluzione d'angolo a base triangolare, volumetricamente articolata, tra Via Damiano Chiesa e Via Nazario Sauro, è l'elemento principale di tutto l'edificio, determinando una singolare "piazzetta coperta" ad uso pubblico lungo il marciapiede della sede stradale.

Questo volume è caratterizzato da una grande apertura ellittica sul fronte principale rivestito in pannelli ceramici scuri e pilastri tondi a doppia altezza che lo sorreggono, lasciando intravedere l'innesto del corpo principale.

La rampa che dà accesso alle autorimesse interrata su due livelli è su Via Damiano Chiesa ed è dotata di un cancello in alluminio elettrico.

Il fabbricato presenta una copertura a cupola in legno lamellare rivestita con lastre di zinco, una struttura a telai in c.a. e facciate in parte intonacate e tinteggiate e in parte (parapetti e volume angolare) rivestite con particolari pannelli ceramici (pareti ventilate).

Sulla sommità della copertura curva è installata una linea vita e ganci di sicurezza, dispositivi di ancoraggio utilizzati per la sicurezza degli operatori contro le cadute dall'alto per le manutenzioni periodiche della copertura e degli impianti fotovoltaici, a seguito della normativa nazionale e regionale sulla prevenzione contro le cadute dall'alto.

E' dotato di impianto condominiale centralizzato di riscaldamento a pavimento e acqua calda sanitaria con ausilio di pannelli fotovoltaici.

Le unità immobiliari sono servite da un ascensore condominiale per blocco che conduce fino ai piani interrati delle autorimesse e da un'ampia scala di collegamento.

Il fabbricato fa parte di un Super-condominio - "Condominio Via Damiano Chiesa n.15", di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, "Condominio Via Nazario Sauro, n. 32", e il "Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32" per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. il fabbricato fa parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**

UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569);

UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (Fg. 107, p.la 569, sub. 3) ricade nella **UMI 3/A** con ingresso su Via Damiano Chiesa, n. 15.

E' stato costruito nel 2008 dalla Ditta "...Omissis..." e ultimato nel 2011 (**Permesso di costruire n. 397 del 19/09/2008 - Agibilità prot. n. 126635 del 24/09/2015**).

\*\*\*\*\*

**NOTA:** Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali l'**edificio adiacente (sub-comparto 3B: Fg. 107, p.la 573)** risulterebbe **non aver acquisito l'Agibilità** (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015) e, inoltre, che per l'attuale **autorimessa condominiale**, sembrerebbe **non sia stata presentata l'istanza per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.)** ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01/08/2011.

L'assoggettabilità delle autorimesse ai procedimenti prevenzione incendi è riferito, infatti, alle autorimesse con superficie maggiore di 300 mq. e non più secondo i posti auto (n. 9). Da 300 a 1000 mq., come nel caso in oggetto, ricadono nella categoria 75.A e, pertanto, devono essere rispettate le disposizioni stabilite dall'art. 4, comma 1 del D.P.R. 151/2011 nel **punto 75 dell'allegato I**.

In merito al locale della **centrale termica condominiale**, posta al piano terra con accesso dall'esterno (attiguo al cancello della rampa dei garages), è rinvenuta la pratica edilizia allegata alla Variante del titolo edilizio (Permesso di costruire n. 554 del 17/03/2013), ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né tanto meno della richiesta di una SCIA Antincendio o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

**Si fa presente, che alla data della presente valutazione, non sono state fornite alla sottoscritta C.T.U. dagli Amministratori dei Condomini le documentazioni richieste, sia telefonicamente che tramite pec, relative alla Dichiarazione di conformità della suddetta centrale termica.**

La regola tecnica di prevenzione incendi relativa alla progettazione, costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi è il **D.M.12/4/1996 - punto 74 dell'allegato I del D.P.R. 151/2011**.

Per **Caldaie tra i 116 kW e i 350 kW** si ricade nella **categoria A** (attività a rischio basso) che prevede la presentazione della **SCIA Antincendio** al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

Più caldaie alimentate a gas, installate nello stesso locale sono considerati come facenti parte di un unico impianto di portata termica pari alla somma delle portate termiche delle singole caldaie.

Nel nostro caso, come da indicazioni verbali degli Amministratori dei Condomini, sono installate **n. 4 caldaie a condensazione a cascata**, con 46 kW ciascuna, n. 2 per edificio per un totale di **kW >184 (DA VERIFICARE con la documentazione delle singole caldaie)**.

Pertanto, nel caso non si trovi nessuna documentazione in merito **l'impianto non può essere acceso** e bisogna procedere con la presentazione di una nuova SCIA.

La validità della SCIA Antincendio per le centrali termiche è di 5 anni, scaduto questo termine va rinnovata presentando l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio.

**Se sono state effettuate delle modifiche alla centrale termica che hanno comportato una variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato bisognerà presentare una nuova SCIA.**

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile, dei locali autorimesse e della centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare è posta al piano primo del fabbricato, si compone di: ingresso, soggiorno/angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un bagno con finestra e una lunga loggia con predisposizione di scarico per pilozzo e impianto di condizionamento (8,80 mq.).

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 57,05.**

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,70 metri.

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a “**...Omissis...**” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “**...Omissis...**” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e xxxxx nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 569, Subalterno 3, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 60,00 mq, Rendita € 542,28, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA , n. 15 - piano 1.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040369 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.13528.1/2019).

Coerenze: Vano scale condominiale, unità immobiliare altra ditta, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale (ottima) a traffico intenso con parcheggi sufficienti.  
Servizi offerti dalla zona: istituti comprensivi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), servizi (ottimo), impianti sportivi (ottimo), farmacie (buono), banche (buono), istituti religiosi (ottimo).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (5), Lago di Piediluco (15).  
Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)  
Principali collegamenti pubblici: autobus (0), ferrovia (1), superstrada (5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 20/02/2020, l'immobile risulta essere occupato dal **Sig. “...Omissis...” e Sig.ra “...Omissis...”**, unici eredi del Sig. “**...Omissis...**”, senza nessun titolo per l'occupazione dell'immobile, ma in virtù di un primo “**Contratto di permuta**” del 20/09/2010 e di un successivo “**Contratto preliminare di compravendita**” (registrato all'Agenzia delle Entrate in data 08/07/2011 al n. 4004 MOD.III), stipulato con l’“**...Omissis...**” in data **04/07/2011**. Tale preliminare prevedeva che il “Contratto di compravendita definitivo” fosse stipulato entro il 31/12/ 2013.

**Tale contratto preliminare di compravendita non ha alcun effetto traslativo della proprietà in quanto il rogito notarile di compravendita, alla data della presente stima, non è stato stipulato tra le parti.**

#### 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:

- **Convenzione edilizia n. 203 del 13/01/2009** – Registro particolare **203** Registro Generale **265** - ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del Segretario Generale del Comune di Terni del 23/12/2008

a favore: Comune di Terni

a carico: società “...Omissis...” con sede in xxxxx.

Relativa ai seguenti immobili posti nel Comune di Terni, in Via Nazario Sauro - Via Oberdan, censiti al catasto fabbricati al Fg. 107, p.lle 185-184 e nel catasto terreni al Fg. 107, p.la 452.

(Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573)

- 4.1.4 Altre limitazioni d'ulo: Nessuna

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria n. 615 del 18/03/2008** - Registro particolare **3306** Registro Generale **615** ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 3885 del 13/03/2008, Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR),

derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per € 3.868.000,00 - capitale: € 1.934.000,00 – durata: 20 anni

a favore: Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. (domicilio ipotecario eletto in Terni, Corso Tacito n. 49)

contro: società “...Omissis...” con sede in xxxxx per la quota di 1/1.

- **Annotazione di Riduzione di Somma n. 1217 del 25/05/2011** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 11015/7452 del 25/03/2011, Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni.

- **Annotazione di Frazionamento in Tredici Quote n. 1219 del 25/05/2011** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 11015/7452 del 25/03/2011, Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni.

Annotazione con la quale si accantonava la seguente **quota n. 1** (unità immobiliare NCEU del Comune di Terni, **Fg. 107, p.la 569, sub. 3**): ipoteca € 208.000,00 – capitale € 104.000,00.

- **Ipoteca giudiziale n. 1157 del 09/08/2017** - Registro particolare **1157** Registro Generale **8448** - ATTO GIUDIZIARIO del 18/07/2017, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di TERNI, Rep. n. 745/2017 derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale : € 260.000,00

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31.

contro:

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- Società “...Omissis...” con sede in xxxxx;

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare n. 7170 del 17/10/2018** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Terni, Rep. n. 2352 del 24/09/2018

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31



contro :

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;
- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;
- Società "...Omissis..." con sede in xxxxx;

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 per l'unità negoziale 9.

**4.2.3 Altre trascrizioni:** Nessuna

**NOTA:**

- **CERTIFICATO NOTARILE N. 9** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)
- Visure ipo-catastali aggiornate alla data del **06/03/2021**

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** Nessuna

**4.3 Misure penali:** Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**5.1 Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (**preventivo ANNO 2019-2020**):

- proprietario "...Omissis..." € 0,00  
(rate bimestrali di € ..... cad.)
- conduttore **Sigg. "...Omissis..."** € 0,00  
(rate bimestrali di € ..... cad.)

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

- acconto versato: € 0,00
- rimanenza da versare: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data del **31/12/2020**

- (rate bimestrali di € ..... cad.): € 0,00
- (vedasi dettaglio):

**Totale € 0,00**

**Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolte:**

Alla data della redazione del presente elaborato peritale, dopo molteplici richieste sia telefoniche che formali da parte della sottoscritta C.T.U., l'Amministratore p.t. del "Condominio Via Damiano Chiesa, n. 15" – **Sig. Paolucci Alessio** – "**Alessio Paoluci Amministrazioni Condominiali**" – via Cesare Battisti, n. 119 – Terni, comunica quanto segue senza specificare le quote singole per ogni unità immobiliare pignorata di cui la Ditta esecutata risulta essere proprietaria.

**Verbale assemblea condominiale "Condominio Via Damiano Chiesa, n. 15" del 18/09/2020:**

- 1) approvazione Bilancio consuntivo Anno 2019 pari a € 6.173,42;
- 2) approvazione Bilancio preventivo Anno 2020 pari a € 4.869,62;
- 3) **debito accumulato da "...Omissis..." alla data del 21/09/2020 pari a € 1.794,00.**
- 4) Spese legali per il recupero del credito dell'immobile esecutato: **Non specificato.**
- 5) Liti attive e passive in essere: **Non specificato.**
- 6) Spesa straordinaria deliberata nell'anno 2020: **Non specificato.**
- 7) Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **Non specificato.**

**Pertanto, non è possibile attribuire all'unità oggetto di pignoramento la quota parte della somma complessiva del debito accumulato dalla Ditta esecutata pari a Euro € 1.794,00.**

\*\*\*\*\*

**5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si.

L'ingresso dell'appartamento è posto al piano primo (rialzato), accessibile con l'ascensore condominiale, a norma per il superamento delle barriere architettoniche di una persona disabile.

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



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, proprietà per 1/1.

### 6.2 Precedenti proprietari:

#### Dal 23/07/2019 al 15/11/2011

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (x) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, proprietà per 1/1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 prot. n. TR0040369 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13528.1/2019);
- VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2011 prot. n. TR0153001 in atti dal 15/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25475.1/2011);

#### Dal 1/ al 25/02/2011 al 25/02/2011

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, proprietà per 1/1.

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011).

## PROVENIENZA VENTENNALE DEI TERRENI

**Il terreno censito al Catasto Terreni del comune di Terni al Fg. 107, p.Ila 569, ente urbano di 327 mq. (attuale) è stato originato dalla soppressione e fusione dei seguenti terreni:**

– **Fg. 107, p.Ila 185;**

– **Fg. 107, p.Ila 452;**

Dati derivanti da: Denuncia di Accatastamento n. 108.1/1992 - Introduzione delle unità immobiliari – Proprietà: "...Omissis..." ;

– **Fg. 107, p.Ila 184:**

Dati derivanti da: Dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987 sub. 1-2-,3 – Proprietà: "...Omissis..." .

Il Fg. 107, p.Ila 184 a sua volta è stato soppresso e ha originato la **p.Ila 568 (ente urbano) di mq. 255.**

Con Tipo Mappale n.167975.1/2010 prot. n. TR0167975 il terreno censito al Fg. 107, p.Ila 568 ente urbano di mq. 255 veniva soppresso e sostituito dal terreno censito al Fg. 107, **p.Ila 569** ente urbano di mq. 255.

I terreni sono stati soppressi e fusi originando il terreno censito al Fg. 107, p.Ila 569 ente urbano di mq. 327(attuale).

#### Dal 25/02/2011 al 17/09/1987 – Terreni censiti C.T. al Fg. 107, p.Ile 185 e 452

- "...Omissis..." , nato a xxxxx (xx) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 – BENE PERSONALE.

Dati derivanti da:

- SUCCESSIONE (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/197 den. 88, vol. 629 al n. 5946 di formalità - SUCCESSIONE DI "...Omissis..." ;
- DIVISIONE (ATTO NOTARILE PUBBLICO), Notaio Fulvio Sbroli del 19/10/1987 Rep. 13301/1963, Trascritto a Terni in 04/11/1987 al n. 7167 di formalità.

#### Dal 25/02/2011 al 25/07/1957 – Terreno censito C.T. al Fg. 107, p.Ila 569

- "...Omissis..." , nato a xxxxx (xx) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 –

BENE PERSONALE.

- "...**Omissis...**", nata a xxxxx (xx) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 – BENE PERSONALE.

Dati derivanti da:

- SUCCESSIONE (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/06/1957 Roma den. 9, vol. 3058 Trascritta a Spoleto al n. 2306 di formalità - SUCCESSIONE DI "...**Omissis...**".

**NOTA:**

- **CERTIFICATO NOTARILE N. 9** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle indagini effettuate presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni tramite richiesta di accesso agli atti con pec del 03/02/2020 e accesso del 03/09/2020, è stato possibile reperire i seguenti titoli abilitativi con relativi elaborati grafici allegati inerenti il fabbricato (Fg. 107, p.lla 569), in possesso in copia fotografica della scrivente C.T.U.:

- **Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" 41.16** – nuclei di conservazione e completamento (9B10b – 9B13a), approvato con DC.C. n. 351 in data 03/11/2007 **UMI 3 (UMI 3/a – UMI 3/b)**

**UMI 3/a:** Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569);

**UMI 3/b:** Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

**Completamento UMI 3: UMI 3/a – edificio Fg. 107, p.la 569**

- **Permesso di costruire n. 397 prot. gen. 32758 del 19/02/2008** – rilasciato in data 12/01/2009 prot. 2544/2009 Intestatario: "...**Omissis...**", xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Progetto: Realizzazione di un edificio con destinazione residenziale. Attuazione UMI 3/A del Piano Attuativo 41.16 – nuclei di conservazione e completamento 9B10b 9B13a – Via Sauro Nazario-V.G. Oberdan-D. Chiesa

**Estremi catastali:** Fg. 107, p.lle 184-185-452 - (Fg. 107, p.la 569)

Progettista: Arch. Luciano Baldi - Direttore dei lavori: Arch. Paola Margheriti

Data inizio lavori: 19/01/2009

Data ultimazione lavori: 22/03/2011

- Progetto acustico : prot. n. 202937 del 28/10/2008;

- Scarico ATO: prot. n. 212903 del 13/11/2008;

- Progetto fotovoltaico: prot. n. 202937 del 28/10/2008;

- **Parere conformità antincendio V.V.F.F. - Autorimesse in box n. 12:**

**prot. n. 14688 del 27/11/2008: Condizioni-Richiesta del Certificato di prev. incendi**

- **Variante P. di C. n. 397/2008 - DIA prot. 0020350 del 07/02/2011**

- Progetto: Opere interne

- Progettista: Arch. Paola Margheriti

- **Agibilità FABBRICATO del 24/09/2015 prot. 126635: UMI 3/A** - Fg. 107, p.la 569 dal sub. 3 al sub. 23 e sub. 1 BCNC: n. 9 u.i. (Abitazioni) e n. 12 u.i. (Autorimesse).

**Nessun riscontro, invece, presso l'Archivio né presso gli Amm.ri dei Condomini della documentazione riguardante le richieste del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) dell'autorimessa e la Dichiarazione di conformità della centrale termica.**

**7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:**

**7.1.1 Conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Lotto 012** risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati (**Planimetria in atti del 25/02/2011 – Dich. Prot. n. TR0026362**), in quanto si è rilevata solamente una minima difformità inerente la posizione di un cavedio tra la parete del bagno e della camera . (C

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un **Elaborato grafico** rappresentativo dello stato dei luoghi per evidenziare le difformità riscontrate. (Cfr allegato)  
Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**.

#### 7.1.2 Conformità urbanistica:

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare del **Lotto 012** oggetto di perizia e dalle indagini esperite presso gli uffici tecnici del Comune di Terni – Archivio Edilizia, la scrivente C.T.U. ha potuto verificare solamente gli elaborati grafici inerenti il Permesso di Costruire n. 397 del 19/09/2008 in cui il piano attico/soppalco aveva una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto alla planimetria catastale in atti e allo stato attuale.

In merito alla successiva Variante al suddetto titolo edilizio per interventi di opere interne - **DIA prot. 0020350 del 07/02/2011**, non sono rinvenuti gli elaborati grafici allegati, in cui presumibilmente era presente la diversa distribuzione interna del piano attico/soppalco, presentata successivamente nella richiesta di **Agibilità del 24/09/2015 con prot. 126635**.

Pertanto, per quanto sopra si dichiara la **conformità edilizia**.

In merito, invece, al locale della **centrale termica condominile**, sede dei generatori per il riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzato, posta al piano terra del fabbricato, è rinvenuta la pratica edilizia allegata alla Variante del titolo edilizio (Permesso di costruire n. 554 del 17/03/2013), ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né tanto meno della richiesta di una SCIA Antincendio o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità edilizia**.

Le certificazioni di seguito elencate sono funzionali rispetto a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio:

- Certificazione della centrale termica per l'impianto centralizzato (termico e acqua calda sanitaria con pannelli fotovoltaici) in gestione comune con il "Condominio di Via Nazario Sauro, n. 32";
- Certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) con progetto conforme alle vigenti normative per le autorimesse situate nei due piani interrati degli edifici contigui (p.IIa 573 e p.IIa 569);

Tale situazione è regolarizzabile mediante la presentazione della richiesta del Certificato di Agibilità in sanatoria dell'intero edificio (comprensivo dei Collaudi, delle Certificazioni degli impianti e del relativo Certificato di Prevenzioni Incendi con eventuali adeguamenti alle normative vigenti in materia), per importo complessivo presunto di € 25.000,00 circa da suddividersi eventualmente in base alle quote condominiali di ogni singola unità immobiliare.

**A parere della sottoscritta C.T.U., la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'autorimessa e della centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

Regolarizzazione per ogni singola unità immobiliare: mediante Scia Antincendio-CPI in sanatoria.

Importo presunto di € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

#### 7.2 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare adibita ad abitazione – **Corpo A**, oggetto di stima è **priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** a firma di un Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

Presumibilmente, in considerazione delle caratteristiche specifiche del fabbricato costruito nel 2008/2014, la scrivente C.T.U. ritiene ragionevolmente che l'immobile suddetto possa appartenere alla classe energetica "**C**". Tale valutazione, però, andrà successivamente approfondita e verificata tramite un Tecnico abilitato con appositi programmi specifici per la certificazione energetica degli immobili.

Regolarizzabile mediante: redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): € 300,00  
**Oneri Totali: € 300,00**

### 7.3 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni**

In forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008

Zona omogenea: **B – insediamenti residenziali di conservazione dei volumi [BbV7] - IF 3.0 mc/mq: BbV7**

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
5. Piani Attuativi di iniziativa pubblica.
6. Intervento edilizio diretto

#### **Tavola B - Modalità di attuazione**

Perimetro aree centrali (art. 132)

Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28) (Cfr allegata: Estratto di Mappa PRG)

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità: **Nessuna.**

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

Descrizione : **Appartamento** di cui al punto **A**

#### **Identificativo corpo: A**

**Appartamento di tipo civile (A/2):** Via Damiano Chiesa, n.15, piano 1°– 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà**

**Intestatario: "...Omissis..."** (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti: "...Omissis..." e "...Omissis..."**

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **appartamento** di tipo civile posto al piano primo di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrato su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e

la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico "La Passeggiata".

Il fabbricato costruito nel 2008 dalla Ditta "...Omissis..." e ultimato nel 2011 (Permesso di costruire n. 32758 del 19/09/2008 - Agibilità prot. n. 126635 del 24/09/2015), presenta una copertura a cupola in legno lamellare rivestita con lastre di zinco, una struttura a telai in c.a. e facciate in parte intonacate e tinteggiate e in parte (parapetti e volume angolare) rivestite con particolari pannelli ceramici (pareti ventilate).

E' dotato di impianto condominiale centralizzato di riscaldamento a pavimento e acqua calda sanitaria con ausilio di pannelli fotovoltaici.

Le unità immobiliari sono servite da un ascensore condominiale per blocco, che conduce fino ai piani interrati delle autorimesse e da un'ampia scala di collegamento; sono suddivise in due Condomini - "Condominio Via Damiano Chiesa n.15" e "Condominio Via Nazario Dauro, n. 32".

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione ricade nel "Condominio Via Damiano Chiesa n.15".

L'unità immobiliare è posta al piano primo del fabbricato, si compone di: ingresso, soggiorno/angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un bagno con finestra e una lunga loggia con predisposizione di scarico per pilozzo e impianto di condizionamento (8,80 mq.).

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 57,05**.

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,70 metri.

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 569, Subalterno 3, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 60,00 mq, Rendita € 542,28, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA , n. 15 - piano 1.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040369 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.13528.1/2019).

Coerenze: Vano scale condominiale, unità immobiliare altra ditta, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

## Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Copertura</i>	Tipologia: <b>curva</b> , materiale: <b>legno lamellare-isolante-lastre di zinco</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: <b>travi continue rovesce</b> , materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
<i>Scale</i>	Tipologia: <b>a rampe parallele</b> , materiale: <b>marmo-ceramica</b> , ubicazione: <b>interna</b> , servoscala: <b>assente</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Solai</i>	Tipologia: <b>misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Terrazze/balconi</i>	Materiale: <b>c.a.</b> , parapetto: <b>muratura</b> , rivestimento: <b>pannelli ceramici</b> , condizioni: <b>buone</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone di ingresso condominiale p.t.</i>	Tipologia: <b>singola anta a battente</b> , materiale: <b>metallo e vetro</b> , apertura: <b>elettrica</b> , condizioni: <b>ottime</b> .
<i>Portone di ingresso u.i.u.</i>	Tipologia: <b>singola anta a battente - blindato</b> , materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio, vetrocamera</b> ,

<i>Infissi interni</i>	protezione: <b>tapparelle avvolgibili</b> , materiale: <b>pvc</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pareti esterne</i>	Tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Interna</i>	Materiale: <b>muratura di mattoni</b> , coibentazione: <b>presente</b> , rivestimento: <b>pannelli ceramici/intonaco</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	materiale: <b>parquet</b> (disimpegno -camera), condizioni: <b>buone</b> materiale: <b>grès ceramico</b> (soggiorno-bagno), condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavimento terrazzi</i>	Ubicazione: <b>cucina/bagno</b> , materiale: <b>mattonelle di ceramica</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<b>Impianti:</b>	Materiale: <b>grès ceramico</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Ascensore</i>	Quantità: <b>n. 1</b> (persone) tipologia: <b>a pistoni</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative.</b>
<i>Videocitofono</i>	Tipologia: <b>audio-video</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative.</b>
<i>Elettrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , <b>quadro elettrico salvavita</b> ; conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	Tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
<i>Gas</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Idrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>scarse</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
<i>Telefonico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>non rilevabili</b>
<i>Condizionamento</i>	<b>Predisposizione</b>
<i>Pannelli fotovoltaici</i>	Tipologia: <b>centralizzato</b> , rete di distribuzione: <b>acs</b> , posizione: <b>esterno (copertura)</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative.</b>
<i>Termico</i>	Tipologia: <b>centralizzato</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabili</b> , diffusori: <b>tubazioni a pavimento</b> , generatore calore: <b>interno (centrale termica)</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative.</b>

**Note:** L'unità immobiliare è **sprovvista** della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Ingresso-sogg-ang.cott	Sup. reale netta	27,10	1,00	27,10
Camera	Sup. reale netta	11,55	1,00	11,55
Disimpegno	Sup. reale netta	4,70	1,00	4,70
Bagno	Sup. reale netta	4,90	1,00	4,90
Loggia	Sup. reale netta	8,80	0,30	2,64
<b>Sup. reale netta</b>		<b>57,05</b>		<b>50,89</b>

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 50,89 / 0,90 = **56,53 mq.**

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

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di altri fabbricati di recente costruzione, innovativi sia dal punto di vista architettonico che dal quello impiantistico e utilizzo dei materiali di costruzione, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta, Duomo della città, oltre al parco pubblico de “La Passeggiata” e il Centro storico.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa possono essere così riassunte: pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato in ottimo stato, infissi esterni a taglio termico con vetrocamera, tapparelle in pvc, pavimenti con parquet e grés porcellanato nella cucina e nel bagno, portoncino di ingresso con anta singola blindato, impianto di riscaldamento a pavimento con acs centralizzato e predisposizione dell'impianto di condizionamento con allaccio dell'unità esterna e degli split. Dotato di impianti (fotovoltaico – videocitofono - antenna centralizzata) rispondenti alle vigenti normative in materia.

La distribuzione interna degli ambienti è razionale e funzionale, in quanto l'unità immobiliare si sviluppa su di un unico piano.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili (n. 3) a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **2° semestre 2020**

- Provincia: Terni;
- Comune: Terni;
- Fascia–zona/**Centrale**/CENTRO STORICO (confini: V.Cassero, V.Giannelli, **V.Rinascita**, V.Cesare Battisti, P.Tacito, V.Mazzini, V.Brin, Fiume Nera);
- Codice di zona: B5;
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**;
- Destinazione: Residenziale;
- Stato conservativo: **Ottimo**,

propone prezzi di mercato compresi tra **€ 1.600,00/mq ed € 2.500,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile costruito nel 2008, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione, pressochè ottimo sia nelle finiture interne e che nella qualità dei materiali utilizzati, si ritiene congruo un deprezzamento pari a **circa il 10%** del valore medio unitario al mq per la peculiarità intrinseca dell'unità immobiliare in esame posta di fatto al piano rialzato del fabbricato con affaccio diretto sulla sede stradale - Via Nazario Sauro.

A ciò è da aggiungersi anche l'attuale trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale.

In ragione di quanto sopra esposto, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta, un **valore medio unitario a mq pari € 1.845,00 di superficie commerciale lorda**.



La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100%, mentre ai terrazzi un coefficiente del 30%.

Successivamente la superficie netta dei vani è stata trasformata dividendola per **0,90** in **superficie lorda**, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di superficie commerciale lorda previsto nel sopraccitato listino dell'Agenzia del Territorio.

Per **superficie commerciale lorda** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.*

## 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, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Appartamento di tipo civile

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Ingresso-sogg-ang.cott	30,11	€ 1.845,00	€ 55.552,95
Camera singola	12,83	€ 1.845,00	€ 23.671,35
Disimpegno	5,22	€ 1.845,00	€ 9.630,90
Bagno	5,44	€ 1.845,00	€ 10.036,80
Loggia	2,93	€ 1.845,00	€ 5.405,85
	<b>56,53</b>		<b>€ 104.297,85</b>

- Valore corpo:	<b>€ 104.297,85</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 104.297,85</b>
- Valore complessivo diritto e quota: "...Omissis..."	<b>€ 104.297,85</b>

(1/1)

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	<b>€ 15.644,67</b>
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.: <b>DA VERIFICARE CON IL CALCOLO DEGLI ONERI EFFETTIVO DOVUTI – AMM.RE P.T. CONDOMINIO</b>	<b>€ 0,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 300,00</b>
- Attestato Prestazione Energetica	<b>€ 1.500,00</b>

- Certificazioni Centrale termica – CPI/Agibilità	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	<b>Nessuna</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per **diritto e quota (1/1)** : “...Omissis...”

**€ 86.853,18**

che può essere arrotondato al valore di:

**€ 86.850,00**

\*\*\*\*\*

Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, li **08/02/2021**

Data generazione: 05-03-2020 11:02:43

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



\*\*\*\*\*

**Allegati:**

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G/Vincoli;
- Rilievo - Elaborato grafico;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari – Estratto 2° sem. 2020 (Agenzia del Territorio);
- Documentazione fotografica: sopralluogo del **20/02/2020** n. **18** foto.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 012

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano 1° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## DOCUMENTAZIONE CATASTALE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

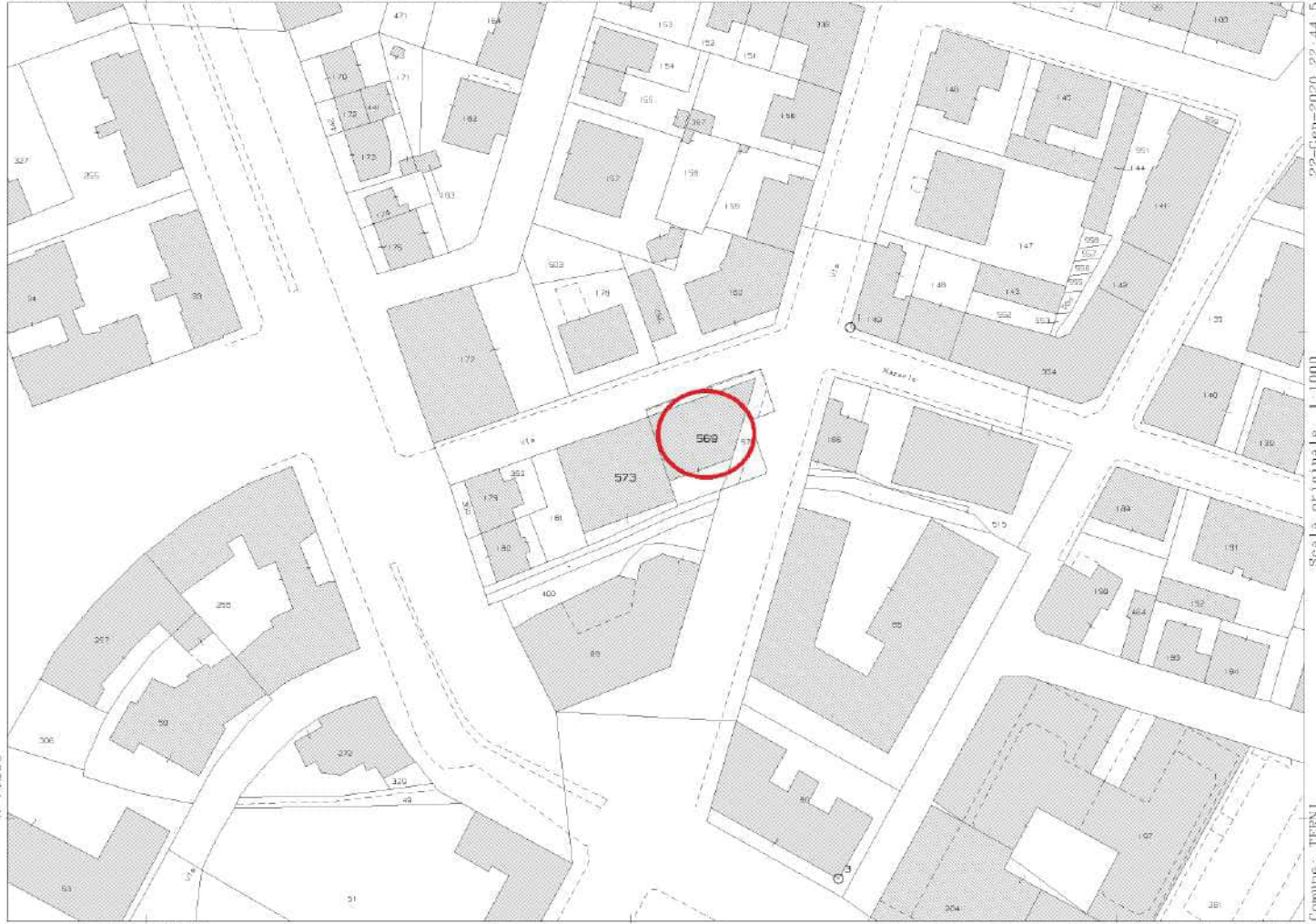
*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



E=15600

2 Particelle: 569,573

N=71200

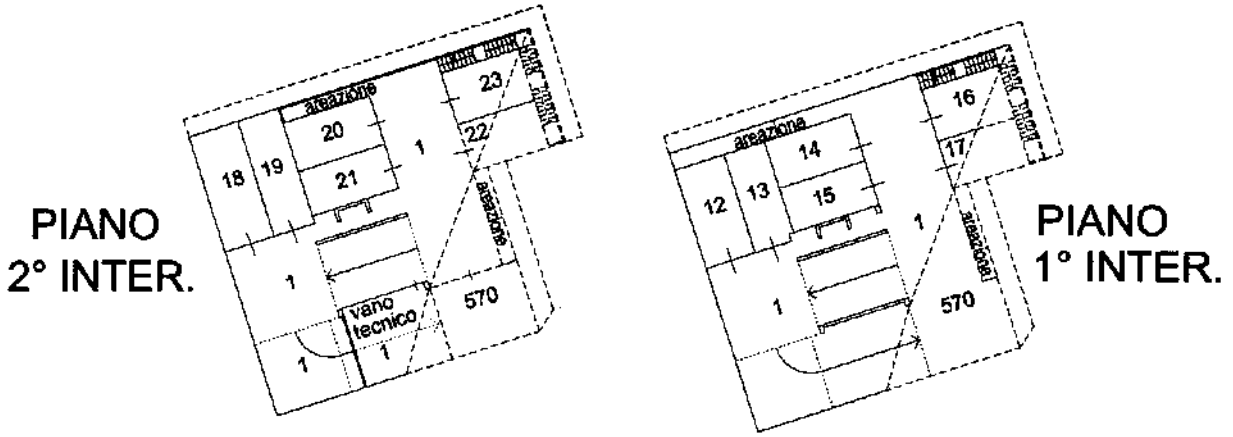
Comune: TERNI  
Foglio: 107  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri  
22-Gen-2020 22:44:5  
Prot. n. T355609/2020

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: D'Amario Gianfranco	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 670

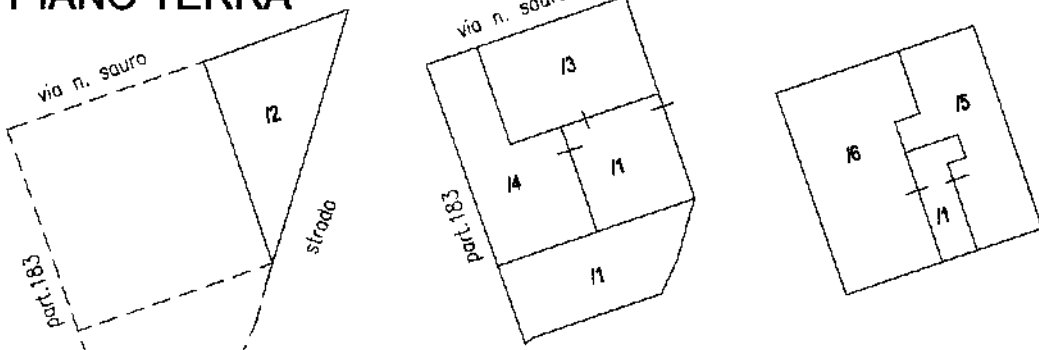
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Terni**

Comune di Terni	Protocollo n. TR0078802 del 11/08/2014
Sezione: Foglio: 107 Particella: 569	Tipo Mappale n. del

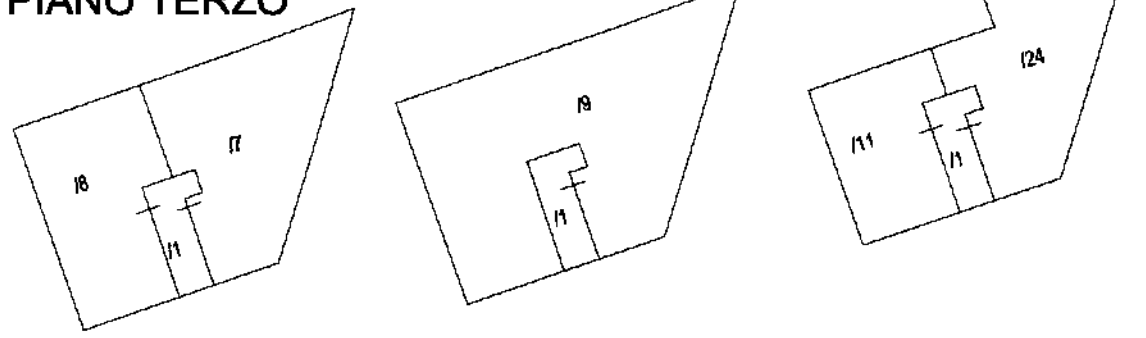
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



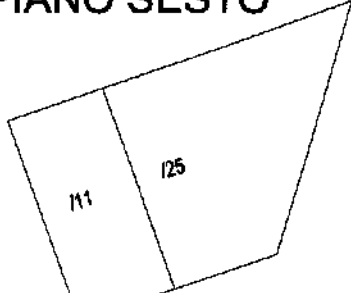
**PIANO TERRA**      **PIANO PRIMO**      **PIANO SECONDO**



**PIANO TERZO**      **PIANO QUARTO**      **PIANO QUINTO**



**PIANO SESTO**



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/02/2021 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 107 - Particella: 569 - Elaborato planimetrico >

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0026362 del 25/02/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Damiano Chiesa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 107

Particella: 569

Subalterno: 3

Compilata da:

D'Amario Gianfranco

Iscritto all'albo:

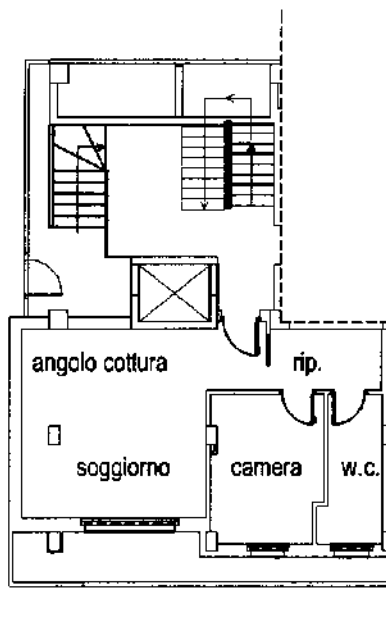
Geometri

Prov. Terni

N. 670

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO PRIMO**

h = 2,70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2020 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 107 - Particella: 569 - Subalterno: 3 >  
VIA DAMIANO CHIESA n. 15 piano: 1;

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 107 Particella: 569 Sub.: 3</b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	3	1		A/2	5	3,5 vani	Totale: 60 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 57 m <sup>2</sup>	Euro 542,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040369 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13528.1/2019)
<b>Indirizzo</b>		VIA DAMIANO CHIESA n. 15 piano: 1;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 25/02/2011 protocollo n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)	

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 569**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>
	<b>Foglio: 107 Particella: 569 Sub.: 3</b>

### INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1/1
---	--	------------------------

### Unità immobiliare dal 23/07/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	3	1		A/2	5	3,5 vani	Totale: 60 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 57 m <sup>2</sup>	Euro 542,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040369 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13528.1/2019)
<b>Indirizzo</b>		VIA DAMIANO CHIESA n. 15 piano: 1;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 569

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	3	1		A/2	5	3,5 vani	Totale: 60 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 57 m <sup>2</sup>	Euro 542,28	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: 1;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/01/2020

### Situazione dell'unità immobiliare dal 15/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	3	1		A/2	5	3,5 vani		Euro 542,28	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2011 protocollo n. TR0153001 in atti dal 15/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25475.1/2011)
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: 1;								
<b>Annotazioni</b>				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

### Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	3	1		A/2	5	3,5 vani		Euro 542,28	COSTITUZIONE del 25/02/2011 protocollo n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: 1;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 25/02/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

## Visura storica per immobile

Data: 14/02/2021 - Ora: 18.54.24 Fine

Visura n.: T32368 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 569 Sub.: 1</b>

### Bene comune non censibile dal 23/07/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	1								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040389 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13548.1/2019)
<b>Indirizzo</b>		VIA DAMIANO CHIESA n. 15;										

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 569**

### Bene comune non censibile dal 25/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	1								COSTITUZIONE del 25/02/2011 protocollo n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA;										

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 012**

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano 1° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**ESTRATTI P.R.G./N.T.A./VINCOLI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



# Sit Terni

## Legenda

### Numeri particelle

□ Strade  
catastali

▨ Varie  
catastali

□ Particelle  
catastali

■ Acque  
catastali

▨ Campiture  
catastali  
□ Fogli  
catastali







Interrogazione coordinata: 2326575.55, 4715314.06

Scala 1:2000

## Tavola A - Zonizzazione

Piano Regolatore Generale: [Bb(9.10)b] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

## Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro aree centrali (art. 132)

Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

## Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

## Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

## Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

## Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnapprge)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L\_13\_09\_si)

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 012**

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano 1° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**RILIEVO del 20/02/2020**

**ELABORATO GRAFICO**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



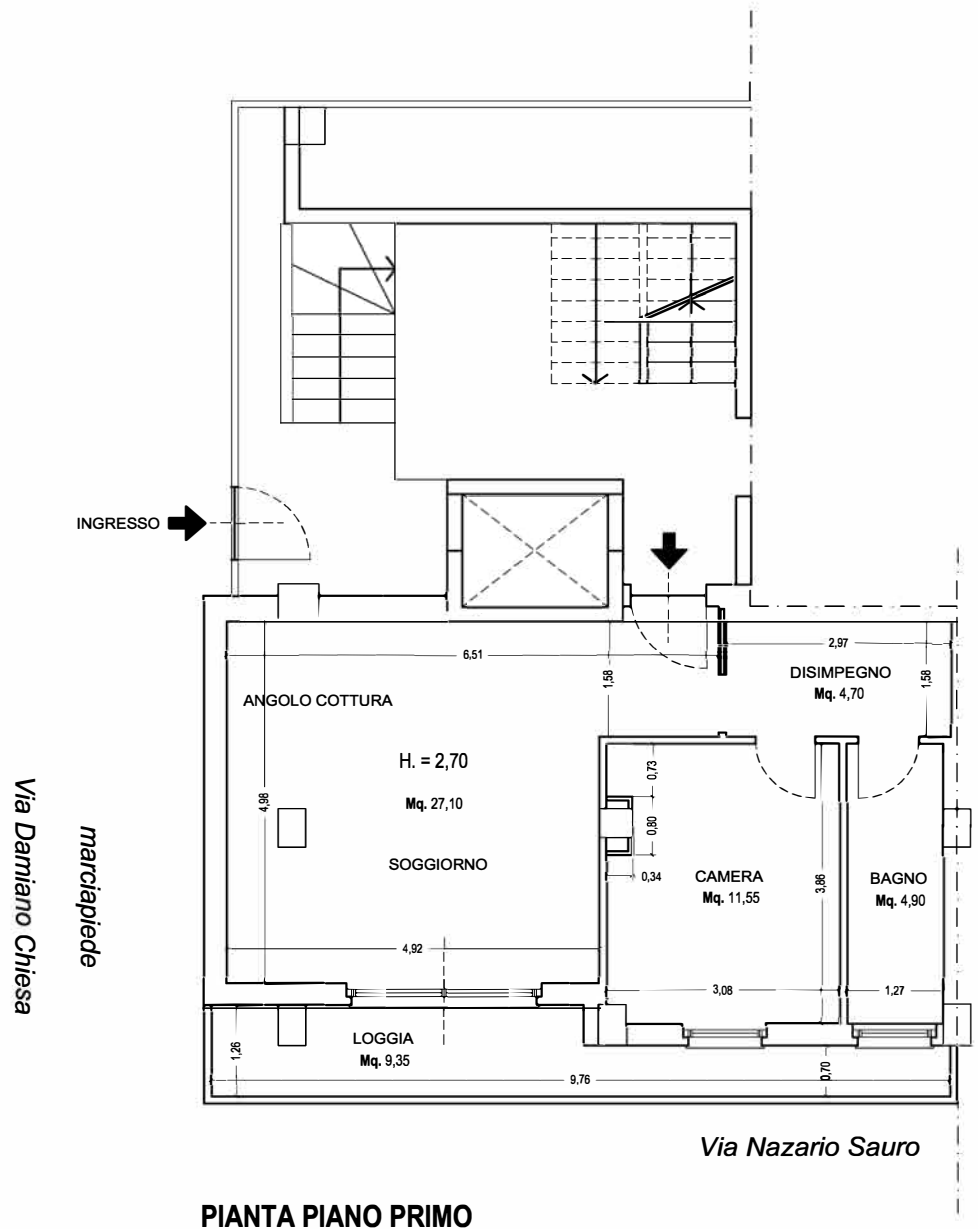
**PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE**

Fg. 107, P.III 569, sub. 3

Via Damiano Chiesa, n. 15, piano 1° - Terni (TR)

**TABELLA:  
Ambienti - Superfici utili**

<b>Piano PRIMO</b>	
<b>Ambienti</b>	<b>Mq.</b>
CUCINA/SOGG.	Mq. 27,10
CAMERA	Mq. 11,55
DISIMP.	Mq. 4,70
BAGNO	Mq. 4,90
<b>TOTALE</b>	<b>Mq. 48,25</b>
LOGGIA	Mq. 9,35
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>Mq. 57,60</b>



**PIANTA PIANO PRIMO**



scala 1:100

**TRIBUNALE DI TERNI - Esecuzione Forzata n. 00183/2018**

**"BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa"  
contro "...OMISSIS..."**

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 012**

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano 1° - 05100 Terni  
(TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato Interrogazione Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Centrale CENTRO STORICO (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FUME NERA)

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	600	900	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2500	L			
Abitazioni civili	NORMALE	900	1600	L	3,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1300	L	3,5	5,5	L
Box	NORMALE	900	1600	L	5,5	8,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	600	900	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 012

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano 1° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

**LOTTO 012**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA**

**Foto n. 01:** vista aerea Via Nazario Sauro-Damiano Chiesa – Terni (TR)



**Foto n. 02:** prospetto del fabbricato angolo Via Damiano Chiesa – Via Nazario Sauro.





**Foto n. 03:** vista del fabbricato (marciapiede Via D.Chiesa) e dell'unità immobiliare posta al piano primo (lungo Via N. Sauro).



**Foto n. 04:** vista dell'ingresso - Via Damiano Chiesa n. 15



**Foto n. 05-06:** vista interna dell'ascensore/scala di collegamento e del portone di ingresso dell'unità immobiliare.





**FOTO INTERNE APPARTAMENTO**

**(NCEU del Comune di Terni, Fg. 107, p.IIa 569, sub. 3)**

**Foto n. 07-08: vista della zona angolo cottura/soggiorno.**



---

**TRIBUNALE DI TERNI**

**Esecuzione Forzata N. 00183/2018**

Foto n. 09-10: vista della zona angolo cottura/soggiorno.



**Foto n. 11:** vista della zona ingresso/soggiorno.



**Foto n. 12:** vista del disimpegno.



**Foto n. 13-14:** vista della camera da letto.



**Foto n. 15:** vista del servizio igienico.





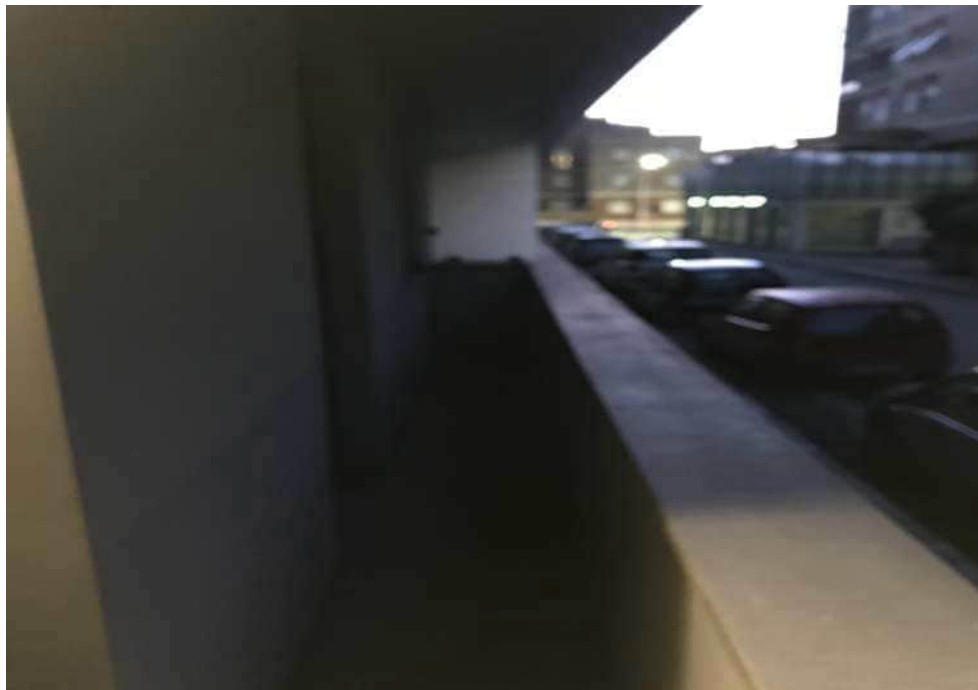
**Foto n. 16:** dettaglio quadro elettrico e videocitofono.



**Foto n. 17:** dettaglio predisposizione impianto di condizionamento.



**Foto n. 18:** vista della loggia lungo Via Nazario Sauro.



Terni, li **20/02/2020**

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**





---

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 013**

IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)

Via Nazario Sauro, n. 32, piano 2° - 05100 Terni (TR)

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

Beni in **Terni (TR)**

**Via Nazario Sauro, n. 32, piano 2°**

**LOTTO 013**

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 DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A**

**Appartamento di tipo civile (A/2):** Via Nazario Sauro, n. 32, piano 2°– 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà**

**Intestatario: "...Omissis"** (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti: "...Omissis"** e **"...Omissis"**

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **appartamento** di tipo civile posto al piano secondo di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrata su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico "La Passeggiata".

Il fabbricato fa parte di un Super-condominio - "Condominio Via Damiano Chiesa n.15", "Condominio Via Nazario Sauro, n. 32", di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, e il "Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32" per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

Il corpo principale del fabbricato, costituito da un volume rettangolare con una grande copertura curva rivestita in lastre di zinco, contenente gli ultimi due piani residenziali (attico/soppalco), è caratterizzato da fasce piene di color arancio dei parapetti dei balconi. Una ulteriore fascia dei parapetti, rivestita con gli stessi pannelli ceramici di color grigio, avvolge tutto l'attacco a terra del fabbricato. La soluzione d'angolo a base triangolare, volumetricamente articolata, tra Via Damiano Chiesa e Via Nazario Sauro, è l'elemento principale di tutto l'edificio, determinando una singolare "piazzetta coperta" ad uso pubblico lungo il marciapiede della sede stradale.

Questo volume è caratterizzato da una grande apertura ellittica sul fronte principale rivestito in pannelli ceramici scuri e pilastri tondi a doppia altezza che lo sorreggono, lasciando intravedere l'innesto del corpo principale.

La rampa che dà accesso alle autorimesse interrata su due livelli è su Via Damiano Chiesa ed è dotata di un cancello in alluminio elettrico.

Il fabbricato presenta una copertura a cupola in legno lamellare rivestita con lastre di zinco, una struttura a telai in c.a. e facciate in parte intonacate e tinteggiate e in parte (parapetti e volume angolare) rivestite con particolari pannelli ceramici (pareti ventilate).

Sulla sommità della copertura curva è installata una linea vita e ganci di sicurezza, dispositivi di ancoraggio utilizzati per la sicurezza degli operatori contro le cadute dall'alto per le manutenzioni

periodiche della copertura e degli impianti fotovoltaici, a seguito della normativa nazionale e regionale sulla prevenzione contro le cadute dall'alto.

E' dotato di impianto condominiale centralizzato di riscaldamento a pavimento e acqua calda sanitaria con pannelli fotovoltaici.

Le unità immobiliari sono servite da un ascensore condominiale per blocco che conduce fino ai piani interrati delle autorimesse e da un'ampia scala di collegamento.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare oggetto di stima ha uno stato di conservazione ottimo, pari al nuovo, in quanto non è mai stata occupata dalla data di ultimazione dei lavori del fabbricato (21/07/2014); è posta al piano secondo del fabbricato e si compone di: ingresso, soggiorno/angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un bagno con aerazione forzata e una lunga loggia con predisposizione di scarico per pilozzo e impianto di condizionamento (8,45 mq.).

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 52,40**.

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,70 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a “**...Omissis**” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “**...Omissis**” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “**...Omissis**” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 573, Subalterno 10, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 55,00 mq, Rendita € 462,81, Indirizzo: VIA NAZARIO SAURO, n. 32 - piano 2.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati i superficie.

Coerenze: Vano scale condominiale, unità immobiliare altra ditta, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale (ottima) a traffico intenso con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: istituti comprensivi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), servizi (ottimo), impianti sportivi (ottimo), farmacie (buono), banche (buono), istituti religiosi (ottimo).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (5), Lago di Piediluco (15).

Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)

Principali collegamenti pubblici: autobus (0), ferrovia (1), superstrada (5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 20/02/2020, l'immobile risulta essere libero e mai stato occupato dalla data di ultimazione dei lavori del fabbricato (21/07/2014).

L'immobile è collegato all'unità immobiliare con destinazione autorimessa (Fg. 107. p.la 569, sub. 16) ed è oggetto di un **Contratto preliminare di COMPRAVENDITA con PERMUTA** stipulato con l'“**...Omissis**” in data **08/07/2011** a favore delle **Sig.re “...Omissis”** (quota 1/2) e “**...Omissis**” (quota 1/2).

Atto registrato all'Agenzia delle Entrate in data **08/07/2011** al n. 4004 Mod. III, ma non trascritto successivamente. (Cfr. allegato: *Contratto preliminare di Compravendita*)

**Tale Contratto preliminare di vendita delle unità immobiliari sopracitate non ha alcun effetto traslativo della proprietà, in quanto il rogito notarile di compravendita, alla data della presente stima, non è stato stipulato tra le parti.**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base di quanto indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE N. 8** del 11/12/2018, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., è stato certificato dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia quanto segue:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- che l'immobile risulta alla data del 29/11/2018 di piena proprietà esclusiva della società **"...Omissis..."** e libera da pesi, oneri e vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti, ad eccezione delle seguenti formalità:

##### 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:

- **Atto Unilaterale Obbligo Edilizio n. 5192 del 23/06/2011** – Registro particolare **5192** Registro Generale **7810** - SCRITTURA PRIVATA del 26/05/2011 Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 23755/11978

a favore: Comune di Terni

a carico: società **"...Omissis"** con sede in Terni.

- **Costituzione di Servitù di passaggio carrabile e pedonale n. 4683 del 10/07/2015** – ATTO NOTARILE a rogito del 15/06/2015 Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 64122/17912

a favore: Sigg. **"...Omissis"** e **"...Omissis"**

a carico: società **"...Omissis"** con sede in xxxxx.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria n. 1382 del 21/07/2011** - Registro particolare **1382** Registro Generale **9097** - ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 11456 del 04/07/2011, Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR),

derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per € 4.320.000,00 - capitale: € 1.600.000,00 – durata: 10 anni

a favore: Banca Popolare di Spoleto S.p.a. (domicilio ipotecario eletto in Spoleto, P.zza Pianciani n. 5)

contro: società **"...Omissis"** con sede in xxxxx per la quota di 1/1.

- **Annotazione di Riduzione di Somma n. 875 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.

- **Annotazione di Restrizione di Beni n. 877 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.

Annotazione con la quale si rendevano libere le seguenti unità immobiliari censite al Fg. 107, p.IIa 573, sub. 1-2-3 (BCNC) e sub. 4 (lastrico solare).

- **Annotazione di Frazionamento in Sedici Quote n. 878 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.

Annotazione con la quale si accantonava la seguente quota n. 6 (unità immobiliare NCEU del Comune di Terni, **Fg. 107, p.IIa 573, sub. 10**): ipoteca € 324.000,00 – capitale € 120.000,00.

- **Ipoteca giudiziale n. 1157 del 09/08/2017** - Registro particolare **1157** Registro Generale **8448** - ATTO GIUDIZIARIO del 18/07/2017, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di TERNI, Rep. n. 745/2017 derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale : € 260.000,00

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31

contro:

- **"...Omissis"** (c.f.: xxxxx), nato a xxxx il xxxxx;

- **"...Omissis"** (c.f.: xxxxx), nato a xxxx il xxxxx;

- Società “...Omissis” con sede in xxxxx;  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento immobiliare n. 7170 del 17/10/2018** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Terni, Rep. n. 2352 del 24/09/2018  
a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31  
contro :  
- “...Omissis” (c.f.: xxxxx), nato a xxxx il xxxxx;  
- “...Omissis” (c.f.: xxxxx), nato a xxxx il xxxxx;  
- Società “...Omissis” con sede in xxxxx;  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

**4.2.3 Altre trascrizioni:** Nessuna

**NOTA:**

- **CERTIFICATO NOTARILE N. 8** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)
- **Ispezione ipotecaria** alla Conservatoria dei R.I. di Terni aggiornata dal C.T.U. in via telematica in data **06/03/2021**

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** Nessuna

**4.3 Misure penali:** Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**5.1 Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- proprietario “...Omissis” (rata annuale di € 204,00)	<b>€ 204,00</b>
- conduttori: <b>Sig.re “...Omissis” - LIBERO</b> <i>Preliminare di Contratto compravendita/PERMUTA del 08/07/2011</i>	
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: <b>Nessuna spesa straordinaria deliberata</b>	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data del <b>21/02/2021</b> (vedasi dettaglio):	<b>€ 629,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 629,00</b>

**Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolute:**

Alla data della redazione del presente elaborato peritale l'Amministratore p.t. del Condominio – **Sig. “Trionfetti Massimo – Amministrazioni Condominiali”**, comunica alla sottoscritta C.T.U. mediante pec del 21/02/2021 quanto segue :

- Le rate annuali per le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono pari a **€ 204,00**;
- Non vi sono spese legali per il recupero del credito dell'immobile esecutato;
- Non vi sono liti attive e passive in essere;
- Non vi è nessuna spesa straordinaria deliberata nell'anno 2020.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato.

\*\*\*\*\*

**Nota:** In merito agli **oneri condominiali di ciascuna unità immobiliare inerenti il riscaldamento centralizzato e la fornitura di acqua calda sanitaria con ausilio di pannelli**

**fotovoltaici**, impianti comuni gestiti dall'Amministratore p.t. del "Condominio Via Damiano Chiesa, n. 15 – Via Nazario Sauro, n. 32" – **Sig. Paolucci Alessio** – "**Alessio Paolucci Amministrazioni Condominiali**" – via Cesare Battisti, n. 119 – Terni, la sottoscritta C.T.U. **non può rendicontarli nella presente valutazione** in quanto il Sig. Paolucci Alessio non ha inviato nessuna documentazione nonostante le richieste.

E' stato inviato solamente il **Verbale dell'assemblea condominiale "Condominio Via Damiano Chiesa, n. 15" del 18/09/2020** in cui si evince:

- 1) approvazione Bilancio consuntivo Anno 2019 pari a € 6.173,42;
- 2) approvazione Bilancio preventivo Anno 2020 pari a € 4.869,62;
- 3) **debito accumulato da "...Omissis" alla data del 21/09/2020 pari a € 1.794,00.**
- 4) Spese legali per il recupero del credito dell'immobile eseguito: **Non specificato.**
- 5) Liti attive e passive in essere: **Non specificato.**
- 6) Spesa straordinaria deliberata nell'anno 2020: **Non specificato.**
- 7) Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **Non specificato.**

**Pertanto, non è possibile attribuire all'unità oggetto di pignoramento la quota parte della somma complessiva del debito accumulato dalla Ditta eseguita pari a Euro € 1.794,00.**

\*\*\*\*\*

**Nota:** Si segnala, inoltre, che il "Condominio Via Damiano Chiesa-Via Nazario Sauro – Terni" (cod. fisc. 91071140551) in data **06/02/2020** ha depositato **Decreto Ingiuntivo** n. 187/2020 del 04/05/2020 RG n. 254/2020 Rep. n. 357/2020 del 04/05/2020, nei confronti della società "**...Omissis**" (cod. fisc. xxxxx) per un importo di **€ 5.203,14** oltre interessi come da domanda e spese del procedimento monitorio e successivo **Atto di Precetto** del 14/05/2020 per un importo totale pari a **€ 6.688,13** oltre eventuale residuo taxa di registro, interessi legali, spese di notifica e successive spese occorrenti.

\*\*\*\*\*

**5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No.

L'ingresso dell'appartamento è posto al piano secondo, accessibile con l'ascensore condominiale, rispondente alle normative vigenti per il superamento delle barriere architettoniche di una persona disabile.

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

- "**...Omissis**" (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "**...Omissis**" nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "**...Omissis**" nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

### **6.2 Precedenti proprietari:**

#### **Dal 09/11/2015 al 30/05/2015**

- "**...Omissis**" (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "**...Omissis**" nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "**...Omissis**" nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2015 prot. n. TR0041548 in atti dal 30/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13757.1/2015).

#### **Dal 01/12/2014 al 30/05/2014**

- "**...Omissis**" (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "**...Omissis**" nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "**...Omissis**" nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:



- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 prot. n. TR0139134 in atti dal 01/12/2014  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 74819.1/2014).

**Dal 30/05/2014 al 04/04/2014**

- "...Omissis" (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxxx, n. xx, Legali rappresentanti:  
"...Omissis" nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis" nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014) del 30/05/2014 prot. n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014.

- DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 prot. n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014) – Fg. 107, p.lla 573, area urbana, consistenza 397 mq.

**PROVENIENZA VENTENNALE DEI TERRENI**

Il terreno censito al Catasto Terreni del comune di Terni al Fg. 107, p.lla 573, ente urbano di 397 mq. (attuale) è stato originato dalla soppressione e fusione dei seguenti terreni:

– **Fg. 107, p.lle 182, 183, 240, 560.**

**Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987**

Introduzione al censuario le unità immobiliari censite al Fg. 107, p.lle 182-183-240.

La p.lla 183, sub. 2-3-4 censita al Catasto Fabbricati e p.lla 183 (ente urbano) censita al Catasto Terreni ante ventennio risultavano di proprietà dei Sigg. "...Omissis", "...Omissis" e "...Omissis" per la proprietà di 1/3 ciascuno.

La p.lla 182 (poi sostituita con p.lla 573) ante 25/07/1957 risultava di proprietà dei Sigg. "...Omissis" (quota 1/2) e "...Omissis" (quota 1/2).

La p.lla 560 (ex 181/b) ante 25/07/1957 risultava di proprietà dei Sigg. "...Omissis" (quota 1/2) e "...Omissis" (quota 1/2).

**NOTA:**

- **CERTIFICATO NOTARILE N. 8** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

E' stato possibile rintracciare presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni i seguenti titoli abilitativi con relativi elaborati grafici allegati inerenti il fabbricato (Fg. 107, p.lla 573), in possesso in copia fotografica della scrivente C.T.U.:

- **Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" 41.16** – nuclei di conservazione e completamento (9B10b – 9B13a), approvato con DC.C. n. 351 in data 03/11/2007  
**UMI 3 (UMI 3/a – UMI 3/b)**

**UMI 3/a:** Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.lla 569);

**UMI 3/b:** Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.lla 573).

**Completamento UMI 3: UMI 3/B – edificio Fg. 107, p.lla 573**

- **Permesso di costruire n. 342 del 8/09/2009** – adottato in data 08/09/2009

Estremi catastali: Fg. 107, p.lle 183-240-560 (**Fg. 107, p.lla 573**)

Progetto di : NUOVA COSTRUZIONE USO RESIDENZIALE

Via/Località: VIA NAZARIO SAURO

Progettista: Arch. Paola Margheriti

- **DECADUTO** ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/04 e sostituito da **P. di C. 554/2010.**

- **Permesso di costruire n. 554 del 30/09/2010** – prot. gen. 162969 adottato in data 17/11/2010 e rilasciato in data 27/05/2011 prot. 127817/2016

Progettista: Arch. Paola Margheriti

Data inizio lavori: 04/07/2011

Data ultimazione lavori: 21/07/2014

Nessun riscontro degli elaborati grafici allegati al presente titolo edilizio:

- **Variante parziale del 30/07/2013 prot. 109833** – provv. n. 62 rilasciato in data 24/03/2014 prot. 46133/2014

Progettista: Arch. Paola Margheriti

Integrazione elaborati grafici: Legge 10/90; Centrale Termica.

Nessun riscontro, invece, presso gli uffici del Comune di Terni della richiesta dell'Agibilità del fabbricato in oggetto (**Fg. 107, p.IIa 573**) UMI 3/B:

- **Agibilità FABBRICATO: assente**

**Nessun riscontro, invece, presso l'Archivio né presso gli Amm.ri dei Condomini della documentazione riguardante le richieste del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) dell'autorimessa e la Dichiarazione di conformità della centrale termica.**

## 7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:

### 7.1.1 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Lotto 013** risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati (**Planimetria in atti del 30/05/2014 – Dich. Prot. n. TR0045419**). (Cfr allegato)

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un **Elaborato grafico** rappresentativo dello stato dei luoghi per evidenziare le difformità riscontrate. (Cfr allegato)

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**.

### 7.1.2 Conformità urbanistica:

A seguito delle indagini esperite presso gli uffici tecnici del Comune di Terni – Archivio Edilizia, la scrivente C.T.U. ha potuto verificare solamente gli elaborati grafici inerenti il Permesso di Costruire n. 554 del 17/11/2010, in cui l'appartamento aveva una distribuzione interna degli ambienti diversa da quella dello stato attuale, con due camere da letto e due bagni.

Nel 2014 è stata presentata una successiva Variante (Variante parziale provv. n. 62 del 24/03/2014), in cui, si presume, che l'unità immobiliare oggetto di procedura sia stata modificata secondo la planimetria e l'elaborato planimetrico in atti del 30/05/2014 oltre allo stato attuale.

Tuttavia, dalle indagini svolte, si è evinto, che dopo la presentazione di ultimazione dei lavori del fabbricato del 21/07/2014 (nota n. 106753 del 28/07/2014) **non è stata eseguita la richiesta come da prescrizioni del Certificato di Agibilità dell'intero fabbricato (Fg. 107, p.IIa 573), né per le n. 13 unità immobiliari residenziali e né per le n. 12 autorimesse poste ai due livelli interrati. Titoli abilitativi (Cfr. allegati)**

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità edilizia**.

L'**Agibilità** attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto comunque assentito, dal punto di vista dimensionale, della destinazione d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo o negli atti di assenso o autorizzazioni rilasciate, nonché attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli edifici, di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Pertanto, per la regolarizzazione edilizia dell'immobile è necessario presentare una domanda di rilascio del Certificato di Agibilità in sanatoria al Comune di Terni - Direzione Edilizia privata (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015), che dovrà riguardare l'intero edificio (residenze-autorimesse e Centrale termica comune) ricadente nel sub-comparto UMI3/B del **Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" 41.16** (approvato con DC.C. n. 351 in data 03/11/2007), presentando le seguenti certificazioni:

- Collaudo strutturale (statico e impiantistico);
- Collaudo urbanistico, inerente le opere di urbanizzazione primaria (conformità degli impianti)

smaltimento reflui) e la realizzazione delle dotazioni territoriali (monetizzazione), in base alla relativa Convenzione o **Atto Unilaterale d'obbligo Edilizio n. 5192 del 23/06/2011 con il Comune di Terni** ;

- Certificazione della Centrale Termica per l'impianto centralizzato (termico e acqua calda sanitaria con pannelli fotovoltaici) in gestione con il Condominio di Via Damiano Chiesa, n. 15;
- Certificato di prevenzione incendi con progetto conforme alle vigenti normative per le autorimesse situate nei due piani interrati degli edifici contigui (p.IIa 573 e p.IIa 569);
- Agibilità.

Le sopracitate certificazioni sono funzionali rispetto a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio e oggetto di eventuali agibilità parziali dei singoli immobili.

Tale situazione è regolarizzabile mediante la presentazione della richiesta del Certificato di Agibilità in sanatoria dell'intero edificio, per importo complessivo presunto di **€ 25.000,00 circa** da suddividersi eventualmente in base alle quote condominiali di ogni singola unità immobiliare.

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile e dei locali adibiti ad autorimesse, oltre alla centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U..

Regolarizzazione per ogni singola unità immobiliare: mediante Agibilità totale o parziale/Scia Antincendio-CPI in sanatoria.

Importo presunto di € 1.500,00

**Oneri Totali: € 1.500,00**

---

## 7.2 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare adibita ad abitazione – **Corpo A**, oggetto di stima è **priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** a firma di un Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

Presumibilmente, in considerazione delle caratteristiche specifiche del fabbricato costruito nel 2008/2014, la scrivente C.T.U. ritiene ragionevolmente che l'immobile suddetto possa appartenere alla classe energetica "**B**". Tale valutazione, però, andrà successivamente approfondita e verificata tramite un Tecnico abilitato con appositi programmi specifici per la certificazione energetica degli immobili.

Regolarizzabile mediante: redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): **€ 300,00**

**Oneri Totali: € 300,00**

---

## 7.3 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni**

In forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008

Zona omogenea: **B – insediamenti residenziali di conservazione dei volumi [BbV7] - IF 3.0 mc/mq: BbV7**

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

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

B) Intervento edilizio diretto

**Tavola B - Modalità di attuazione**

- Perimetro aree centrali (art. 132)

- Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

(Cfr allegata: Estratto di Mappa PRG)

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità: **Nessuna**.

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

Descrizione : **Appartamento** di cui al punto **A**

**Appartamento di tipo civile (A/2):** Via Nazario Sauro, n. 32, piano 2°– 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà**

**Intestatario: "...Omissis"** (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti: "...Omissis"** e **"...Omissis"**

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **appartamento** di tipo civile posto al piano secondo di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrata su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico "La Passeggiata".

Il fabbricato fa parte di un Super-condominio - "Condominio Via Damiano Chiesa n.15", "Condominio Via Nazario Sauro, n. 32", di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, e il "Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32" per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

Il fabbricato presenta una copertura a cupola in legno lamellare rivestita con lastre di zinco, una struttura a telai in c.a. e facciate in parte intonacate e tinteggiate e in parte (parapetti e volume angolare) rivestite con particolari pannelli ceramici (pareti ventilate).

E' dotato di impianto condominiale centralizzato di riscaldamento a pavimento e acqua calda sanitaria con pannelli fotovoltaici.

Le unità immobiliari sono servite da un ascensore condominiale per blocco che conduce fino ai piani interrati delle autorimesse e da un'ampia scala di collegamento.

Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. il fabbricato fa parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa"

approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**

UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (**Fg. 107, p.la 573, sub. 7**) ricade nella **UMI 3/B** con ingresso su Via Nazario Sauro, n. 32.

E' stato costruito nel 2011 dalla Ditta "...Omissis" e ultimato nel 2014 (Permesso di costruire n. 554 del 17/11/2010), dalle indagini svolte presso gli uffici comunali, l'edificio (sub – comparto 3B) risulterebbe non aver acquisito l'Agibilità (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015).

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare, con uno stato di conservazione ottimo, pari al nuovo, in quanto non è mai stata occupata dalla data di ultimazione dei lavori del fabbricato (21/07/2014), è posta al piano secondo del fabbricato, si compone di: ingresso, soggiorno/angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un bagno con aerazione forzata e una lunga loggia con predisposizione di scarico per pilozzo e impianto di condizionamento (8,45 mq.).

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 52,40**.

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,70 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a "...Omissis" (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis" nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis" nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 573, Subalterno 10, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 55,00 mq, Rendita € 462,81, Indirizzo: VIA NAZARIO SAURO, n. 32 - piano 2.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati i superficie.

Coerenze: Vano scale condominiale, unità immobiliare altra ditta, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Copertura</i>	Tipologia: <b>curva</b> , materiale: <b>legno lamellare-isolante-lastre di zinco</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: <b>travi continue rovesce</b> , materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
<i>Scale</i>	Tipologia: <b>a rampe parallele</b> , materiale: <b>marmo-ceramica</b> , ubicazione: <b>interna</b> , servoscala: <b>assente</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Solai</i>	Tipologia: <b>misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Terrazze/balconi</i>	Materiale: <b>c.a.</b> , parapetto: <b>muratura</b> , rivestimento: <b>pannelli ceramici</b> , condizioni: <b>buone</b>

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone di ingresso condominiale p.t.</i>	Tipologia: <b>singola anta a battente</b> , materiale: <b>metallo e vetro</b> , apertura: <b>elettrica</b> , condizioni: <b>ottime</b> .
<i>Portone di ingresso u.i.u.</i>	Tipologia: <b>singola anta a battente - blindato</b> , materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio, vetrocamera</b> , protezione: <b>tapparelle avvolgibili</b> , materiale: <b>pvc</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Infissi interni</i>	Tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato laccato</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: <b>muratura di mattoni</b> , coibentazione: <b>presente</b> , rivestimento: <b>pannelli ceramici/intonaco</b> , condizioni: <b>buone</b>

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>grès ceramico</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Rivestimento</i>	Ubicazione: <b>cucina/bagno</b> , materiale: <b>mattonelle di ceramica</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavimento terrazzi</i>	Materiale: <b>grès ceramico</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<b>Impianti:</b>	
<i>Ascensore</i>	Quantità: <b>n. 1</b> (persone) tipologia: <b>a pistoni</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b> .
<i>Videocitofono</i>	Tipologia: <b>audio-video</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> .
<i>Elettrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , <b>quadro elettrico salvavita</b> ; conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	Tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
<i>Gas</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Idrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>scarse</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
<i>Telefonico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>non rilevabili</b>
<i>Condizionamento</i>	<b>Predisposizione allaccio split</b>
<i>Pannelli fotovoltaici</i>	Tipologia: <b>centralizzato</b> , rete di distribuzione: <b>acs</b> , posizione: <b>esterno (copertura)</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> .
<i>Termico</i>	Tipologia: <b>centralizzato</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabili</b> , diffusori: <b>tubazioni a pavimento</b> , generatore calore: <b>interno (centrale termica)</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b> .

**Note:** L'unità immobiliare è **sprovvista** della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Ingresso-sogg-ang.cott	Sup. reale netta	25,62	1,00	25,62
Camera	Sup. reale netta	12,96	1,00	12,96
Disimpegno	Sup. reale netta	1,77	1,00	1,77
Bagno	Sup. reale netta	3,60	1,00	3,60
Loggia	Sup. reale netta	8,45	0,30	2,53
<b>Sup. reale netta</b>		<b>52,4</b>		<b>46,48</b>

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 46,48 / 0,90 = **51,63 mq.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di altri fabbricati di recente costruzione, innovativi sia dal punto di vista architettonico che dal quello impiantistico e utilizzo dei materiali di costruzione, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.



Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta, Duomo della città, oltre al parco pubblico de “La Passeggiata” e il Centro storico.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa possono essere così riassunte: pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato laccate bianche, infissi esterni a taglio termico con vetrocamera, tapparelle in pvc, pavimenti con grés porcellanato in tutti gli ambienti con rivestimento della parete angolo cottura e bagno, portoncino di ingresso con anta singola blindato, impianto di riscaldamento a pavimento con acs centralizzato e pannelli fotovoltaici e predisposizione dell'impianto di condizionamento con allaccio dell'unità esterna e degli split. Dotato di impianti (fotovoltaico – videocitofono - antenna centralizzata) rispondenti alle vigenti normative in materia.

Lo stato di conservazione è ottimo, pari al nuovo, in quanto l'unità immobiliare non è stata occupata dalla data di ultimazione dei lavori del fabbricato (21/07/2014) e non presenta criticità inerenti infiltrazioni meteoriche provenienti da altre unità immobiliari o parti condominiali.

La distribuzione interna degli ambienti è razionale e funzionale, in quanto l'unità immobiliare di mq. 57,05, si sviluppa su di un unico piano.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare (n. 3 situati nel centro di Terni/Via Farini, V.F.Rismondo, V.G.Romagnosi), al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **2° semestre 2020**

- Provincia: Terni;
- Comune: Terni;
- Fascia–zona/**Centrale**/CENTRO STORICO (confini:V.Cassero,V.Giannelli,**V.Rinascita**, V.Cesare Battisti,P.Tacito,V.Mazzini,V.Brin,Fiume Nera);
- Codice di zona: B5;
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Stato conservativo: **Ottimo**,

propone prezzi di mercato compresi tra **€ 1.600,00/mq ed € 2.500,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile costruito nel 2011, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione, pressochè ottimo sia nelle finiture interne e che nella qualità dei materiali utilizzati, oltre all'attuale trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta un **valore medio unitario a mq pari € 2.050,00 di superficie commerciale lorda**.

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100%, mentre ai terrazzi un coefficiente del 30%.

Successivamente la superficie netta dei vani è stata trasformata dividendola per **0,90** in **superficie lorda**, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di superficie commerciale lorda previsto nel sopracitato listino dell'Agenzia del Territorio.

Per **superficie commerciale lorda** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.*

**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, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Appartamento di tipo economico**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Ingresso-sogg-ang.cott	28,46	€ 2.050,00	€ 58.343,00
Camera singola	14,40	€ 2.050,00	€ 29.520,00
Disimpegno	1,96	€ 2.050,00	€ 4.018,00
Bagno	4,00	€ 2.050,00	€ 8.200,00
Loggia	2,81	€ 2.050,00	€ 5.760,50
	<b>51,63</b>		<b>€ 105.841,50</b>

- Valore corpo:	€ 105.841,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 105.841,50
- Valore complessivo diritto e quota: "...Omissis"	(1/1) € 105.841,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 15.876,22
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.: <b>DA VERIFICARE CON IL CALCOLO DEGLI ONERI EFFETTIVI DOVUTI – AMM.RE P.T. CONDOMINIO</b>	€ 629,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	
- Attestato Prestazione Energetica:	€ 300,00
- Certificato di agibilità (importo presunto):	€ 1.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per  
**diritto e quota (1/1) : "...Omissis"**

**€ 87.536,28**

che può essere arrotondato al valore di:

**€ 87.535,00**

\*\*\*\*\*

Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, li **15/02/2021**

Data generazione: 05-03-2020 13:42:23

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



\*\*\*\*\*

**Allegati:**

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G/Vincoli;
- Rilievo - Elaborati grafici;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari – Estratto 2° sem. 2020 (Agenzia del Territorio);
- Documentazione fotografica: sopralluogo del **20/02/2020** n. **16** foto;

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 013

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Nazario Sauro, n. 32, piano 2° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## DOCUMENTAZIONE CATASTALE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

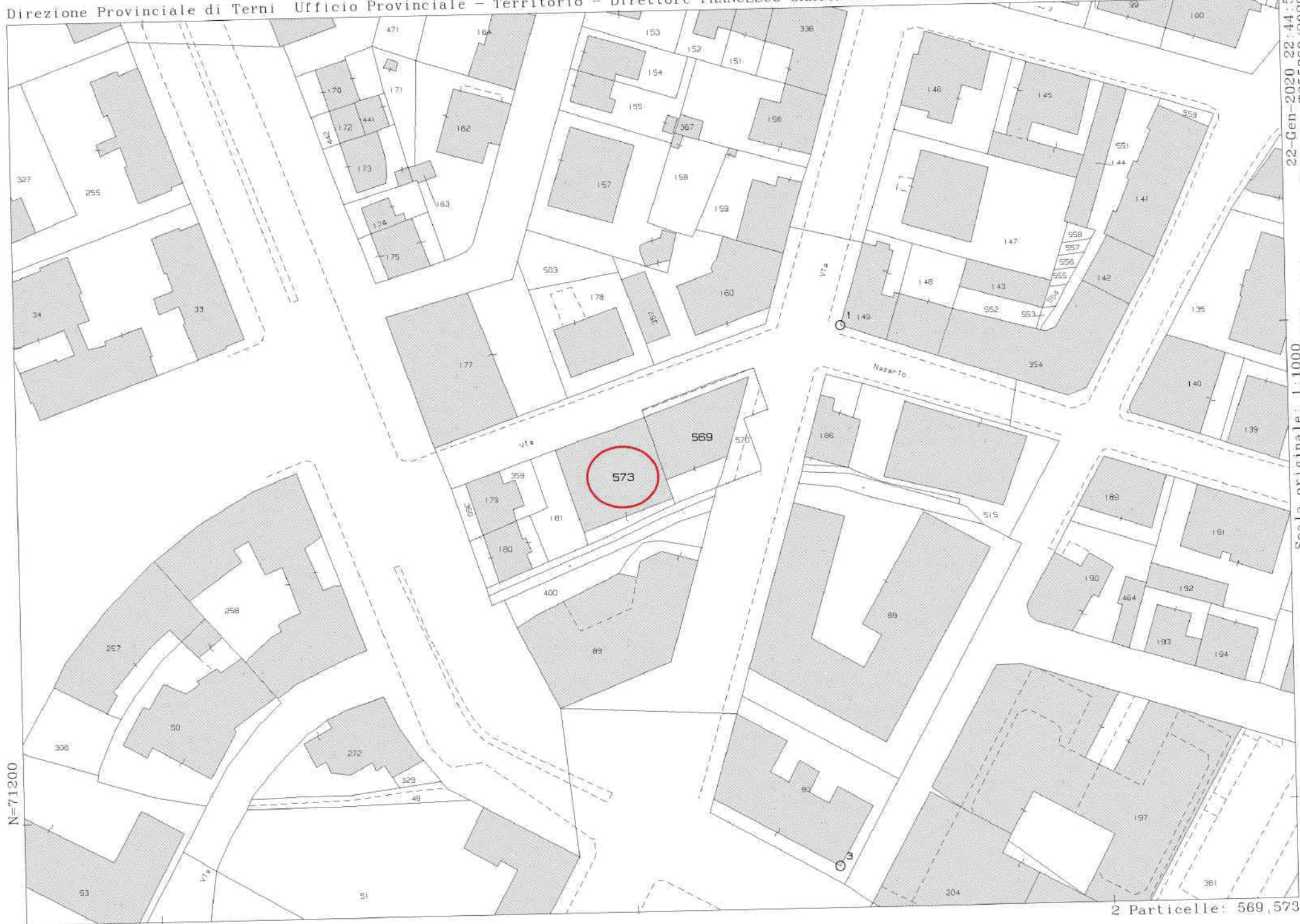
*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



N=71200

E=15600

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

22-Jan-2020 22:44:5  
Prot. n. T355809/2020

Comune: TERNI  
Foglio: 107

2 Particelle: 569, 573

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
D'amaro Gianfranco

Iscritto all'albo:  
Geometri

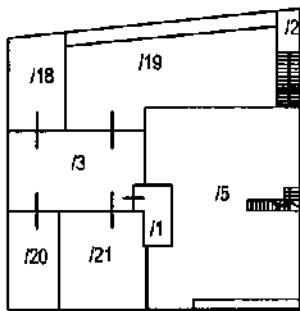
Prov. Terni N. 670

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Terni**

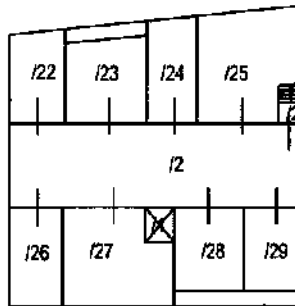
Comune di Terni Protocollo n. TR0045419 del 30/05/2014  
Sezione: Foglio: 107 Particella: 573 Tipo Mappale n. 28700 del 08/04/2014

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

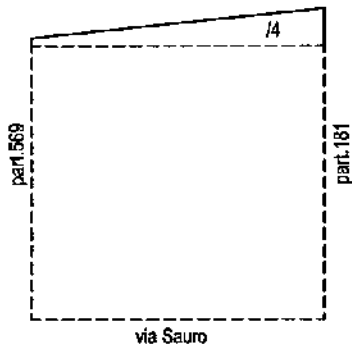
PIANO 1° INTERRATO



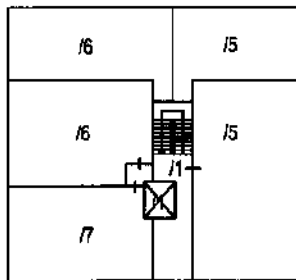
PIANO 2° INTERRATO



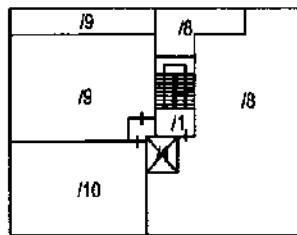
PIANO TERRA



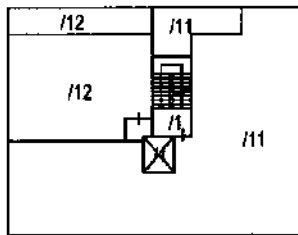
PIANO PRIMO



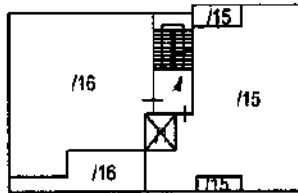
PIANO SECONDO



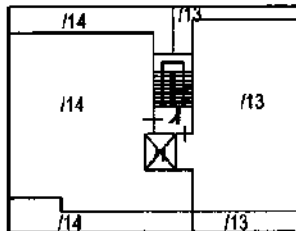
PIANO TERZO



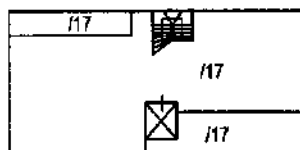
PIANO QUINTO



PIANO QUARTO



PIANO SESTO



Ultima planimetria in atti



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0045419 del 30/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Damiano Chiesa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 107  
Particella: 573  
Subalterno: 10

Compilata da:  
D'amario Gianfranco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

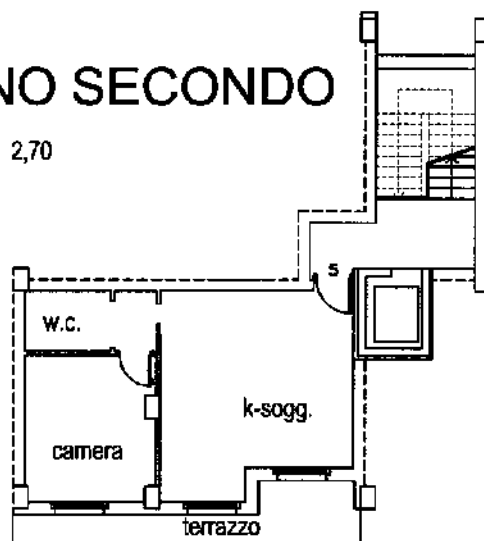
N. 670

Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO SECONDO

h = 2,70



Ultima planimetria in atti

Data: 23/01/2020 - n. T236210 - Richiedente: BRTFNC72H63L117G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2020 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 107 - Particella: 573 - Subalterno: 10 >  
VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: 2;

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 10</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>107</b>	<b>573</b>	<b>10</b>	<b>1</b>		<b>A/2</b>	<b>5</b>	<b>3 vani</b>	<b>Totale: 55 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 52 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 464,81</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: 2;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>
	<b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 10</b>

### INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1/1
---	--	------------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	10	1		A/2	5	3 vani	Totale: 55 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 52 m <sup>2</sup>	Euro 464,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: 2;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	10	1		A/2	5	3 vani		Euro 464,81	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2015 protocollo n. TR0041548 in atti dal 30/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13757.1/2015)
<b>Indirizzo</b>		, VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: 2;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	10	1		A/2	5	3 vani		Euro 464,81	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 protocollo n. TR0139134 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 74819.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				, VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: 2;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	10	1		A/2	5	3 vani		Euro 464,81	Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: 2;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 30/05/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

Data: 23/01/2020 - Ora: 16.23.45 Fine

Visura n.: T254073 Pag: 3

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)			

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 1</b>

### Bene comune non censibile dal 01/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	1								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 protocollo n. TR0139137 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 74820.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S1-1-2-3-4-5;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	1								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1-1-2-3-4-5;										



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 2</b>

### Bene comune non censibile dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	2								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 protocollo n. TR0002409 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1358.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S2;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	2								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 3</b>

### Bene comune non censibile dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	3								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 protocollo n. TR0002410 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1359.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S1;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	3								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 013

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2) Via  
Nazario Sauro, n. 32, piano 2° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## **ESTRATTI P.R.G./N.T.A./VINCOLI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



Interrogazione coordinata: 2326575.55, 4715314.06

Scala 1:2000

## **Tavola A - Zonizzazione**

Piano Regolatore Generale: [Bb(9.10)b] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

## **Tavola B - Modalità di attuazione**

Perimetro aree centrali (art. 132)

Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

## **Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali**

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

## **Tavola D - Zonizzazione acustica**

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

## **Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree**

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

## **Gestione del Piano**

Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnapprge)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L\_13\_09\_si)



# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“..OMISSIS...”**

## Lotto 013

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Nazario Sauro, n. 32, piano 2° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**RILIEVO del 20/02/2020**

**ELABORATO GRAFICO**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

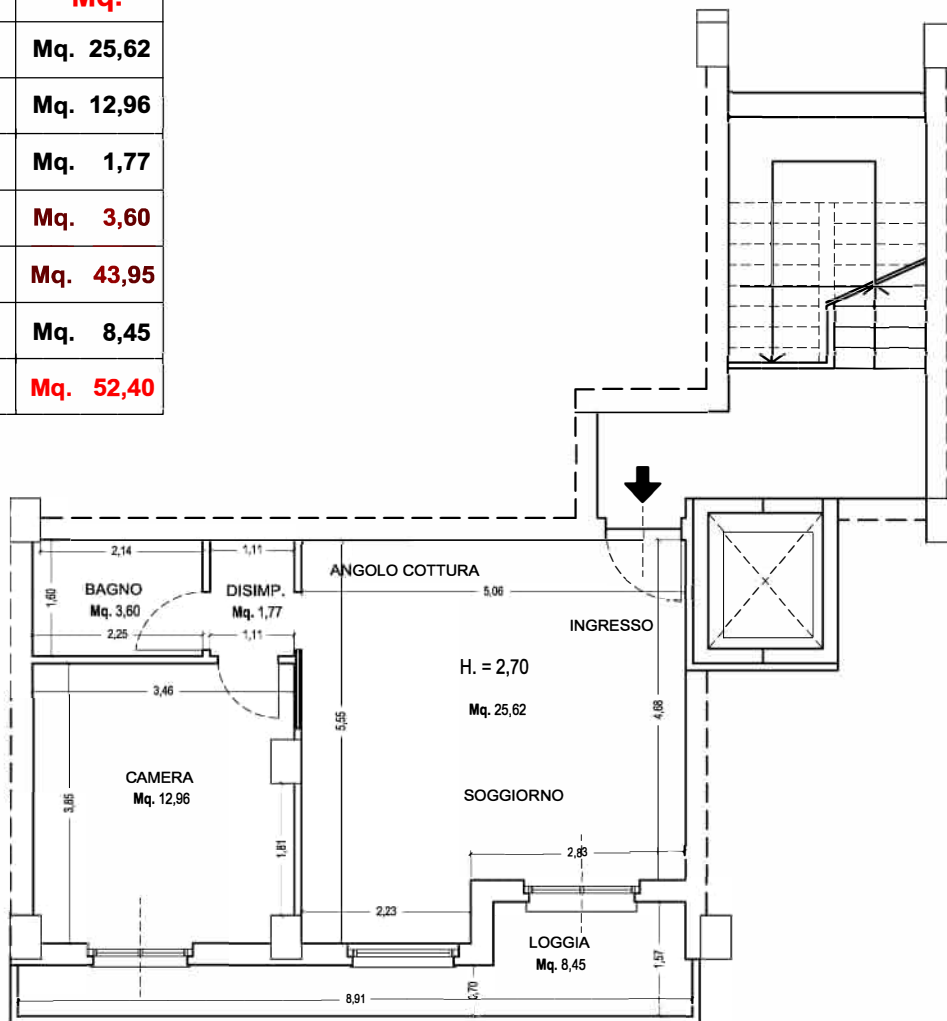
## PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE

Fg. 107, P.IIa 573, sub. 10

Via Nazario Sauro, n. 32, piano 2° - Terni (TR)

### TABELLA: Ambienti - Superfici utili

Piano SECONDO	
Ambienti	Mq.
CUCINA/SOGG.	Mq. 25,62
CAMERA	Mq. 12,96
DISIMP.	Mq. 1,77
BAGNO	Mq. 3,60
<b>TOTALE</b>	<b>Mq. 43,95</b>
LOGGIA	Mq. 8,45
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>Mq. 52,40</b>



Via Nazario Sauro

PIANTA PIANO SECONDO



scala 1:100

**TRIBUNALE DI TERNI - Esecuzione Forzata n. 00183/2018**

**"BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa"  
contro "...OMISSIS..."**

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 013**

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Nazario Sauro, n. 32, piano 2° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato Interrogazione Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Centrale CENTRO STORICO (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUME NERA)

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	600	900	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2500	L			
Abitazioni civili	NORMALE	900	1600	L	3,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1300	L	3,5	5,5	L
Box	NORMALE	900	1600	L	5,5	8,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	600	900	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 013

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Nazario Sauro, n. 32, piano 2° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**- 20/02/2020 -**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

**LOTTO 013**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA**

**Foto n. 01:** vista aerea Via Nazario Sauro – Terni (TR)



**Foto n. 02:** ingresso del fabbricato dalla sede stradale – Via Nazario Sauro, n. 32 (TR)





**Foto n. 03:** prospetto del fabbricato – Via Nazario Sauro, n. 32 (TR)



**Foto n. 04:** vista del balcone al piano secondo dell'unità immobiliare in oggetto.





**Foto n. 05-06:** vista interna dell'ingresso del fabbricato – androne e dell'ascensore/scala di collegamento.



**Foto n. 07:** vista del portone di accesso all'u. imm.



**FOTO INTERNE APPARTAMENTO**  
**(NCEU del Comune di Terni, Fg. 107, p.IIa 573, sub. 10)**

**Foto n. 08:** vista della zona soggiorno.



**Foto n. 09:** vista dell'angolo cottura.



**Foto n. 10:** vista del disimpegno.



**Foto n. 11:** vista della camera da letto matrimoniale.



**Foto n. 12:** vista del servizio igienico.



**Foto n. 13-14:** vista del balcone lungo la sede stradale.



**Foto n. 15-16:** dettaglio della predisposizione impianto di condizionamento e del quadro elettrico.



Terni, li 20/02/2020

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



---

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 014**

IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)

Via Nazario Sauro, n. 32, piano 1° - 05100 Terni (TR)

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

**Beni in Terni (TR)**  
**Via Nazario Sauro, n. 32**

**LOTTO 014**

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 DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A**

**Appartamento di tipo civile (A/2):** Via Nazario Sauro, n. 32, piano 1° – 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 - Piena proprietà

**Intestatario:** "...Omissis..." (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti:** "...Omissis..." e "...Omissis..."

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **appartamento** di tipo civile posto al piano primo di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrata su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico "La Passeggiata".

Il fabbricato fa parte di un Super-condominio - "Condominio Via Damiano Chiesa n.15", "Condominio Via Nazario Sauro, n. 32", di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, e il "Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32" per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

Il corpo principale del fabbricato, costituito da un volume rettangolare con una grande copertura curva rivestita in lastre di zinco, contenente gli ultimi due piani residenziali (attico/soppalco), è caratterizzato da fasce piene di color arancio dei parapetti dei balconi. Una ulteriore fascia dei parapetti, rivestita con gli stessi pannelli ceramici di color grigio, avvolge tutto l'attacco a terra del fabbricato. La soluzione d'angolo a base triangolare, volumetricamente articolata, tra Via Damiano Chiesa e Via Nazario Sauro, è l'elemento principale di tutto l'edificio, determinando una singolare "piazzetta coperta" ad uso pubblico lungo il marciapiede della sede stradale.

Questo volume è caratterizzato da una grande apertura ellittica sul fronte principale rivestito in pannelli ceramici scuri e pilastri tondi a doppia altezza che lo sorreggono, lasciando intravedere l'innesto del corpo principale.

La rampa che dà accesso alle autorimesse interrata su due livelli è su Via Damiano Chiesa ed è dotata di un cancello in alluminio elettrico.

Il fabbricato presenta una copertura a cupola in legno lamellare rivestita con lastre di zinco, una struttura a telai in c.a. e facciate in parte intonacate e tinteggiate e in parte (parapetti e volume angolare) rivestite con particolari pannelli ceramici (pareti ventilate).

Sulla sommità della copertura curva è installata una linea vita e ganci di sicurezza, dispositivi di ancoraggio utilizzati per la sicurezza degli operatori contro le cadute dall'alto per le manutenzioni periodiche della copertura e degli impianti fotovoltaici, a seguito della normativa nazionale e



regionale sulla prevenzione contro le cadute dall'alto.

E' dotato di impianto condominiale centralizzato di riscaldamento a pavimento e acqua calda sanitaria con pannelli fotovoltaici.

Le unità immobiliari sono servite da un ascensore condominiale per blocco che conduce fino ai piani interrati delle autorimesse e da un'ampia scala di collegamento.

\*\*\*\*\*

**Nota:** Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. il fabbricato fa parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (**Fg. 107, p.la 573, sub.13**) ricade nella **UMI 3/B** con ingresso su Via Nazario Sauro, n. 32.

Il suddetto fabbricato è stato costruito nel 2011 dalla Ditta "...Omissis..." e ultimato nel 2014 (Permesso di costruire n. 554 del 17/11/2010).

Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali l'edificio (sub-comparto 3B) risulterebbe **non aver acquisito l'Agibilità** (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015) e, inoltre, che per l'intero locale autorimessa condominiale, sembrerebbe **non sia stata presentata l'istanza per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.)** ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01/08/2011.

L'assoggettabilità delle autorimesse ai procedimenti prevenzione incendi è riferito, infatti, alle autorimesse con superficie maggiore di 300 mq. e non più secondo i posti auto (n. 9). Da 300 a 1000 mq. ricadono nella categoria 75.A e, pertanto, devono essere rispettate le disposizioni stabilite dall'art. 4, comma 1 del D.P.R. 151/2011 nel **punto 75 dell'allegato I**.

In merito al locale della **centrale termica condominiale**, posta al piano terra con accesso dall'esterno (attiguo al cancello della rampa dei garages), è rinvenuta la pratica edilizia allegata alla Variante del titolo edilizio (Permesso di costruire n. 554 del 17/03/2013), ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né tanto meno della richiesta di una SCIA Antincendio o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

**Si fa presente, che alla data della presente valutazione, non sono state fornite alla sottoscritta C.T.U. dagli Amministratori dei Condomini le documentazioni richieste, sia telefonicamente che tramite pec, relative alla Dichiarazione di conformità della suddetta centrale termica.**

La regola tecnica di prevenzione incendi relativa alla progettazione, costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi è il **D.M.12/4/1996 - punto 74 dell'allegato I del D.P.R. 151/2011**.

Per **Caldaie tra i 116 kW e i 350 kW** si ricade nella **categoria A** (attività a rischio basso) che prevede la presentazione della **SCIA Antincendio** al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

Più caldaie alimentate a gas, installate nello stesso locale sono considerati come facenti parte di un unico impianto di portata termica pari alla somma delle portate termiche delle singole caldaie.

Nel nostro caso, come da indicazioni verbali degli Amministratori dei Condomini, sono installate **n. 4 caldaie a condensazione a cascata**, con 46 kW ciascuna, n. 2 per edificio per un totale di **kW >184 (DA VERIFICARE con la documentazione delle singole caldaie)**.

Pertanto, nel caso non si trovi nessuna documentazione in merito **l'impianto non può essere acceso** e bisogna procedere con la presentazione di una nuova SCIA.

La validità della SCIA Antincendio per le centrali termiche è di 5 anni, scaduto questo termine va rinnovata presentando l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio.

Se sono state effettuate delle modifiche alla centrale termica che hanno comportato una variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato bisognerà presentare una nuova SCIA.

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile, dei locali autorimesse e della centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare è posta al piano primo del fabbricato, si compone di: ingresso, soggiorno/angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un bagno con aerazione forzata e una lunga loggia con predisposizione di scrivo per pilozzo e impianto di condizionamento (8,45 mq.).

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 54,40.**

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,70 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a “**...Omissis...**” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “**...Omissis...**” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “**...Omissis...**” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1,**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 573, Subalterno 7, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 58,00 mq, Rendita € 464,81, Indirizzo: VIA NAZARIO SAURO, n. 32 - piano 1.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Vano scale condominiale, unità immobiliare altra ditta, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale (ottima) a traffico intenso con parcheggi sufficienti.  
Servizi offerti dalla zona: istituti comprensivi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), servizi (ottimo), impianti sportivi (ottimo), farmacie (buono), banche (buono), istituti religiosi (ottimo).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (5), Lago di Piediluco (15).  
Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)  
Principali collegamenti pubblici: autobus (0), ferrovia (1), superstrada (5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 11/02/2020, l'immobile risulta essere locato alla **Sig.ra “...Omissis...”**(cod. fisc. xxxxxx), insieme all'unità immobiliare con destinazione autorimessa (C/6) censita al Fg. 107, p.la 573, sub. 24, come da regolare **contratto di locazione immobile uso abitativo**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data **04/07/2018** al n. xxxxx- serie xx codice identificativo: xxxxx.

Contratto stipulato tra l'“**...Omissis...**” e la Sig.ra “**...Omissis...**” in data **21/06/2018** con durata dal 01/08/2018 al 31/07/2022, durata contratto quattro anni con periodo di proroga quadriennale - L. n. 431/98 art. 2 comma 3.

Importo del canone di locazione annuo pari a € 4.800,00 suddiviso in n. 12 rate mensili di € 350,00/cad oltre le spese condominiali comprensive delle spese inerenti il riscaldamento centralizzato da corrispondere direttamente all'amministratore dello stabile.

Contratto di locazione stipulato **anteriormente** alla data dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento dell'immobile del 17/10/2018 e, pertanto, **opponibile alla presente procedura esecutiva.**

**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:

- **Atto Unilaterale Obbligo Edilizio n. 5192 del 23/06/2011** – Registro particolare **5192** Registro Generale **7810** - SCRITTURA PRIVATA del 26/05/2011 Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 23755/11978  
a favore: Comune di Terni  
a carico: società “...Omissis...” con sede in xxxxx.

- **Costituzione di Servitù di passaggio carrabile e pedonale n. 4683 del 10/07/2015** – ATTO NOTARILE a rogito del 15/06/2015 Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 64122/17912  
a favore: Sigg. “...Omissis...” e “...Omissis...”  
a carico: società “...Omissis...” con sede in xxxxx.

- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria n. 1382 del 21/07/2011** - Registro particolare **1382** Registro Generale **9097** - ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 11456 del 04/07/2011, Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR),  
derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per € 4.320.000,00 - capitale: € 1.600.000,00 – durata: 10 anni  
a favore: Banca Popolare di Spoleto S.p.a. (domicilio ipotecario eletto in Spoleto, P.zza Pianciani n. 5)  
contro: società “...Omissis...” con sede in xxxxx per la quota di 1/1.

- **Annotazione di Riduzione di Somma n. 875 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.

- **Annotazione di Restrizione di Beni n. 877 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.

Annotazione con la quale si rendevano libere le seguenti unità immobiliari censite al Fg. 107, p.lla 573, sub. 1-2-3-4.

- **Annotazione di Frazionamento in Sedici Quote n. 878 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.

Annotazione con la quale si accantonava la seguente **quota n. 3** (unità immobiliare NCEU del Comune di Terni, **Fg. 107, p.lla 573, sub. 7**): ipoteca € 291.600,00 – capitale € 108.000,00.

- **Ipoteca giudiziale n. 1157 del 09/08/2017** - Registro particolare **1157** Registro Generale **8448** - ATTO GIUDIZIARIO del 18/07/2017, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di TERNI, Rep. n. 745/2017 derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale : € 260.000,00

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31

contro:

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- Società “...Omissis...” con sede in xxxxx;

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento immobiliare n. 7170 del 17/10/2018** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO di Terni, Rep. n. 2352 del 24/09/2018

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31

contro :

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;
  - "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;
  - Società "...Omissis..." con sede in xxxxx;
- per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

**4.2.3 Altre trascrizioni:** Nessuna

**NOTA:**

- **CERTIFICATO NOTARILE** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. *allegato agli Atti della procedura esecutiva*)
- Visure ipo-catastali aggiornate alla data del **06/03/2021**

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** Nessuna

**4.3 Misure penali:** Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**5.1 Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (**preventivo ANNO 2019**):

- proprietario "...Omissis..." **€ 192,00**  
(rata annuale di € 192,00)
- conduttore **Sig.ra "...Omissis..."**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

**Nessuna spesa straordinaria deliberata** **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data del **21/02/2021**  
(vedasi dettaglio):

**€ 188,00**

**Totale € 188,00**

**Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolte:**

Alla data della redazione del presente elaborato peritale l'Amministratore p.t. del Condominio – **Sig. "Trionfetti Massimo – Amministrazioni Condominiali"**, comunica alla sottoscritta C.T.U. mediante pec del 21/02/2021 quanto segue (Cfr. *Allegato*):

- Le rate annuali per le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono pari a **€ 192,00**;
- Non vi sono spese legali per il recupero del credito dell'immobile esecutato;
- Non vi sono liti attive e passive in essere;
- Non vi è nessuna spesa straordinaria deliberata nell'anno 2020.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato.

\*\*\*\*\*

**Nota:** In merito agli **oneri condominiali di ciascuna unità immobiliare inerenti il riscaldamento centralizzato la fornitura di acqua calda sanitaria con ausilio di pannelli fotovoltaici**, impianti comuni gestiti dall'Amministratore p.t. del "Condominio Via Damiano Chiesa, n. 15 – Via Nazario Sauro, n. 32" – **Sig. Paolucci Alessio – "Alessio Paolucci Amministrazioni Condominiali"** – via Cesare Battisti, n. 119 – Terni, la sottoscritta C.T.U. **non può rendicontarli nella presente valutazione** in quanto il Sig. Paolucci Alessio non ha inviato nessuna documentazione nonostante le richieste.

E' stato inviato solamente il **Verbale dell'assemblea condominiale "Condominio Via Damiano Chiesa, n. 15" del 18/09/2020** in cui si vince:

- 1) approvazione Bilancio consuntivo Anno 2019 pari a € 6.173,42;
- 2) approvazione Bilancio preventivo Anno 2020 pari a € 4.869,62;
- 3) **debito accumulato da "...Omissis..." alla data del 21/09/2020 pari a € 1.794,00.**
- 4) Spese legali per il recupero del credito dell'immobile esecutato: **Non specificato.**
- 5) Liti attive e passive in essere: **Non specificato.**
- 6) Spesa straordinaria deliberata nell'anno 2020: **Non specificato.**
- 7) Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **Non specificato.**

**Pertanto, non è possibile attribuire all'unità oggetto di pignoramento la quota parte della somma complessiva del debito accumulato dalla Ditta esecutata pari a Euro € 1.794,00.**

\*\*\*\*\*

**5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si.

L'ingresso dell'appartamento è posto al piano primo, accessibile con l'ascensore condominiale, rispondente alle normative vigenti per il superamento delle barriere architettoniche di una persona disabile.

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx

**6.2 Precedenti proprietari:**

**Dal 09/11/2015 al 30/05/2015**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2015 prot. n. TR0041548 in atti dal 30/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13757.1/2015).

**Dal 01/12/2014 al 30/05/2014**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 prot. n. TR0139134 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 74819.1/2014).

**Dal 30/05/2014 al 04/04/2014**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014) del 30/05/2014 prot. n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014.
- DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 prot. n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014) – Fg. 107, p.lla 573, area urbana, consistenza 397 mq.

**PROVENIENZA VENTENNALE DEI TERRENI**

Il terreno censito al Catasto Terreni del comune di Terni al Fg. 107, p.lla 573, ente urbano di 397 mq. (attuale) è stato originato dalla soppressione e fusione dei seguenti terreni:

- **Fg. 107, p.lle 182, 183, 240, 560.**

**Dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987**

Introduzione al censuario le unità immobiliari censite al Fg. 107, p.lle 182-183-240.

La p.lla 183, sub. 2-3-4 censita al Catasto Fabbricati e p.lla 183 (ente urbano) censita al Catasto Terreni ante ventennio risultavano di proprietà dei Sigg. "...Omissis...", "...Omissis..." e "...Omissis..." per la proprietà di 1/3 ciascuno.

La p.lla 182 (poi sostituita con p.lla 573) ante 25/07/1957 risultava di proprietà dei Sigg. "...Omissis..." (quota 1/2) e "...Omissis..." (quota 1/2).

La p.lla 560 (ex 181/b) ante 25/07/1957 risultava di proprietà dei Sigg. "...Omissis..." (quota 1/2) e "...Omissis..." (quota 1/2).

**NOTA:**

- **CERTIFICATO NOTARILE N. 8** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

E' stato possibile rintracciare presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni i seguenti titoli abilitativi con relativi elaborati grafici allegati inerenti il fabbricato (Fg. 107, p.lla 573), in possesso in copia fotografica della scrivente C.T.U.:

- **Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" 41.16** – nuclei di conservazione e completamento (9B10b – 9B13a), approvato con DC.C. n. 351 in data 03/11/2007 **UMI 3 (UMI 3/a – UMI 3/b)**

**UMI 3/a:** Fg. 107, p.lle 185-452-184 (**attuale p.lla 569**);

**UMI 3/b:** Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (**attuale p.lla 573**).

**Completamento UMI 3: UMI 3/B – edificio Fg. 107, p.lla 573**

- **Permesso di costruire n. 342 del 8/09/2009** – adottato in data 08/09/2009

Estremi catastali: Fg. 107, p.lle 183-240-560 (**Fg. 107, p.lla 573**)

Progetto di : NUOVA COSTRUZIONE USO RESIDENZIALE

Via/Località: VIA NAZARIO SAURO

Progettista: Arch. Paola Margheriti

- **DECADUTO** ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/04 e sostituito da **P. di C. 554/2010**.

- **Permesso di costruire n. 554 del 30/09/2010** – prot. gen. 162969 adottato in data 17/11/2010 e rilasciato in data 27/05/2011 prot. 127817/2016

Progettista: Arch. Paola Margheriti

Data inizio lavori: 04/07/2011

Data ultimazione lavori: 21/07/2014

Nessun riscontro degli elaborati grafici allegati al presente titolo edilizio:

- **Variante parziale del 30/07/2013 prot. 109833** – provv. n. 62 rilasciato in data 24/03/2014 prot. 46133/2014

Progettista: Arch. Paola Margheriti

Integrazione elaborati grafici: Legge 10/90; Centrale Termica.

Nessun riscontro, invece, presso gli uffici del Comune di Terni della richiesta dell'Agibilità del fabbricato in oggetto (**Fg. 107, p.lla 573**) **UMI 3/B:**

- **Agibilità FABBRICATO: assente**

(Cfr. allegati: Documentazione fotografica dei titoli abilitativi)

**Nessun riscontro, invece, presso l'Archivio né presso gli Amm.ri dei Condomini della documentazione riguardante le richieste del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) dell'autorimessa e la Dichiarazione di conformità della centrale termica.**

## 7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:

### 7.1.1 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Lotto 014** risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati (**Planimetria in atti del 30/05/2014 – Dich. Prot. n. TR0045419**). (Cfr allegato)

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un **Elaborato grafico** rappresentativo dello stato dei luoghi per evidenziare le difformità riscontrate. (Cfr allegato)  
Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**.

### 7.1.2 Conformità urbanistica:

A seguito delle indagini esperite presso gli uffici tecnici del Comune di Terni – Archivio Edilizia, la scrivente C.T.U. ha potuto verificare la conformità dell'immobile rispetto agli elaborati grafici inerenti il Permesso di Costruire n. 554 del 17/11/2010, in cui l'appartamento aveva la stessa distribuzione interna degli ambienti.

Tuttavia, dalle indagini svolte, si è evinto, che dopo la presentazione di ultimazione dei lavori del fabbricato del 21/07/2014 (nota n. 106753 del 28/07/2014) **non è stata eseguita la richiesta come da prescrizioni del Certificato di Agibilità dell'intero fabbricato (Fg. 107, p.IIa 573), né per le n. 13 unità immobiliari residenziali e né per le n. 12 autorimesse poste ai due livelli interrati. Titoli abilitativi (Cfr. allegati)**

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità edilizia**.

**L'Agibilità** attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto comunque assentito, dal punto di vista dimensionale, della destinazione d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo o negli atti di assenso o autorizzazioni rilasciate, nonché attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli edifici, di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Pertanto, per la regolarizzazione edilizia dell'immobile è necessario presentare una domanda di rilascio del Certificato di Agibilità in sanatoria al Comune di Terni - Direzione Edilizia privata (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015), che dovrà riguardare l'intero edificio (residenze-autorimesse e Centrale termica comune) ricadente nel sub-comparto UMI3/B del **Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" 41.16** (approvato con DC.C. n. 351 in data 03/11/2007), presentando le seguenti certificazioni:

- Collaudo strutturale (statico e impiantistico);
- Collaudo urbanistico, inerente le opere di urbanizzazione primaria (conformità degli impianti smaltimento reflui) e la realizzazione delle dotazioni territoriali (monetizzazione), in base alla relativa Convenzione o **Atto Unilaterale d'obbligo Edilizio n. 5192 del 23/06/2011 con il Comune di Terni** ;
- Certificazione della Centrale Termica per l'impianto centralizzato (termico e acqua calda sanitaria con pannelli fotovoltaici) in gestione con il Condominio di Via Damiano Chiesa, n. 15;
- Certificato di prevenzione incendi con progetto conforme alle vigenti normative per le autorimesse situate nei due piani interrati degli edifici contigui (p.IIa 573 e p.IIa 569);
- Agibilità.

Le sopracitate certificazioni sono funzionali rispetto a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio e oggetto di eventuali agibilità parziali dei singoli immobili.

Tale situazione è regolarizzabile mediante la presentazione della richiesta del Certificato di Agibilità in sanatoria dell'intero edificio, per importo complessivo presunto di **€ 25.000,00 circa** da suddividersi eventualmente in base alle quote condominiali di ogni singola unità immobiliare.

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile e dei locali adibiti ad autorimesse, oltre alla centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere



valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U..

Regolarizzazione per ogni singola unità immobiliare: mediante Agibilità totale o parziale/Scia Antincendio-CPI in sanatoria.

Importo presunto di € 1.500,00

**Oneri Totali: € 1.500,00**

## 7.2 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare adibita ad abitazione – **Corpo A**, oggetto di stima è **provvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** a firma di un Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia, emesso in data 30/09/2015, in cui risulta che l'immobile appartiene alla classe energetica "**B**".

Nell'attestato, però, non risulta la data di validità dello stesso, di norma la validità è pari a 10 anni dall'emissione dello stesso (**30/09/2025**), salvo ristrutturazioni importati dell'appartamento o del fabbricato che ne modifichino le prestazioni.

## 7.3 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni**

In forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008

Zona omogenea: **B – insediamenti residenziali di conservazione dei volumi [BbV7] - IF 3.0 mc/mq: BbV7**

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

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

B) Intervento edilizio diretto

### **Tavola B - Modalità di attuazione**

- Perimetro aree centrali (art. 132)

- Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

(Cfr allegata: Estratto di Mappa PRG)

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità: **Nessuna.**

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

Descrizione : **Appartamento** di cui al punto **A****Appartamento di tipo civile (A/2):** Via Nazario Sauro, n. 32, piano 1°– 05100 Terni (TR).**Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà****Intestatario:** “...Omissis...” (P. iva: xxxxx)**Sede:** xxxxx, n. xx**Legali rappresentanti:** “...Omissis...” e “...Omissis...”**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **appartamento** di tipo civile posto al piano primo di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrato su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico “La Passeggiata”.

Il fabbricato fa parte di un Super-condominio - “Condominio Via Damiano Chiesa n.15”, “Condominio Via Nazario Sauro, n. 32”, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, e il “Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32” per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

Il fabbricato presenta una copertura a cupola in legno lamellare rivestita con lastre di zinco, una struttura a telai in c.a. e facciate in parte intonacate e tinteggiate e in parte (parapetti e volume angolare) rivestite con particolari pannelli ceramici (pareti ventilate).

E' dotato di impianto condominiale centralizzato di riscaldamento a pavimento e acqua calda sanitaria con pannelli fotovoltaici.

Le unità immobiliari sono servite da un ascensore condominiale per blocco che conduce fino ai piani interrati delle autorimesse e da un'ampia scala di collegamento.

Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. il fabbricato fa parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo “Oberdan, Battisti, Chiesa” approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**

UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.lla 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.lla 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (**Fg. 107, p.lla 573, sub. 7**) ricade nella **UMI 3/B** con ingresso su Via Nazario Sauro, n. 32.

E' stato costruito nel 2011 dalla Ditta “...Omissis...” e ultimato nel 2014 (Permesso di costruire n. 554 del 17/11/2010), dalle indagini svolte presso gli uffici comunali, l'edificio (sub – comparto 3B) risulterebbe non aver acquisito l'Agibilità (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015) .

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare è posta al piano primo del fabbricato, si compone di: ingresso, soggiorno/angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un bagno con aerazione forzata e una lunga loggia con predisposizione di scarico per pilozzo e impianto di condizionamento (8,45 mq.).

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 54,40**.

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,70 metri.

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a “...Omissis...” (P. iva: xxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e l’“...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria**

per 1/1,

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 573, Subalterno 7, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 58,00 mq, Rendita € 464,81, Indirizzo: VIA NAZARIO SAURO, n. 32 - piano 1.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Vano scale condominiale, unità immobiliare altra ditta, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Copertura</i>	Tipologia: <b>curva</b> , materiale: <b>legno lamellare-isolante-lastre di zinco</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: <b>travi continue rovesce</b> , materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
<i>Scale</i>	Tipologia: <b>a rampe parallele</b> , materiale: <b>marmo-ceramica</b> , ubicazione: <b>interna</b> , servoscala: <b>assente</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Solai</i>	Tipologia: <b>misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Terrazze/balconi</i>	Materiale: <b>c.a.</b> , parapetto: <b>muratura</b> , rivestimento: <b>pannelli ceramici</b> , condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone di ingresso condominiale p.t.</i>	Tipologia: <b>singola anta a battente</b> , materiale: <b>metallo e vetro</b> , apertura: <b>elettrica</b> , condizioni: <b>ottime</b> .
<i>Portone di ingresso u.i.u.</i>	Tipologia: <b>singola anta a battente - blindato</b> , materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio, vetrocamera</b> , protezione: <b>tapparelle avvolgibili</b> , materiale: <b>pvc</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Infissi interni</i>	Tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato laccato</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: <b>muratura di mattoni</b> , coibentazione: <b>presente</b> , rivestimento: <b>pannelli ceramici/intonaco</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna Rivestimento</i>	materiale: <b>grès ceramico effetto legno</b> , condizioni: <b>ottime</b> Ubicazione: <b>cucina/bagno</b> , materiale: <b>mattonelle di ceramica</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavimento terrazzi</i>	Materiale: <b>grès ceramico</b> , condizioni: <b>ottime</b>

#### Impianti:

<i>Ascensore</i>	Quantità: <b>n. 1</b> (persone) tipologia: <b>a pistoni</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b> .
<i>Videocitofono</i>	Tipologia: <b>audio-video</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> .
<i>Elettrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , <b>quadro elettrico salvavita</b> ; conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	Tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
<i>Gas</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Idrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>scarse</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>

Telefonico	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>non rilevabili</b>
Condizionamento	<b>Predisposizione allaccio split</b>
Pannelli fotovoltaici	Tipologia: <b>centralizzato</b> , rete di distribuzione: <b>acs</b> , posizione: <b>esterno (copertura)</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> .
Termico	Tipologia: <b>centralizzato</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabili</b> , diffusori: <b>tubazioni a pavimento</b> , generatore calore: <b>interno (centrale termica)</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b> .

**Note:** L'unità immobiliare è **provvista** della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia con validità **presunta fino al 30/09/2025**, salvo ristrutturazioni importanti dell'unità immobiliare o del fabbricato o modifiche dell'impianto termico centralizzato.

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Ingresso-sogg-ang.cott	Sup. reale netta	27,15	1,00	27,15
Camera	Sup. reale netta	13,35	1,00	13,35
Disimpegno	Sup. reale netta	1,90	1,00	1,90
Bagno	Sup. reale netta	3,20	1,00	3,20
Loggia	Sup. reale netta	8,80	0,30	2,64
<b>Sup. reale netta</b>		<b>54,40</b>		<b>48,24</b>

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 48,24/ 0,90 = **53,60 mq.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di altri fabbricati di recente costruzione, innovativi sia dal punto di vista architettonico che dal quello impiantistico e utilizzo dei materiali di costruzione, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta, Duomo della città, oltre al parco pubblico de “La Passeggiata” e il Centro storico.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa possono essere così riassunte: pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato laccate bianche, infissi esterni a taglio termico con vetrocamera, tapparelle in pvc, pavimenti con grés porcellanato in tutti gli ambienti con rivestimento della parete angolo cottura e bagno, portoncino di ingresso con anta singola blindato, impianto di riscaldamento a pavimento con acs centralizzato e pannelli fotovoltaici e predisposizione dell'impianto di condizionamento con allaccio dell'unità esterna e degli split. Dotato di impianti rispondenti alle vigenti normative in materia.

Lo stato di conservazione è ottimo e la distribuzione interna degli ambienti è razionale e funzionale, in quanto l'unità immobiliare di mq. 54,40, si sviluppa su di un unico piano.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare (n. 3 situati nel centro di Terni/Via Farini,V.F.Rismondo,V.G.Romagnosi), al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **2° semestre 2020**

- Provincia: Terni;
- Comune: Terni;
- Fascia–zona/**Centrale**/CENTRO STORICO (confini:V.Cassero,V.Giannelli,**V.Rinascita**, V.Cesare Battisti,P.Tacito,V.Mazzini,V.Brin,Fiume Nera);
- Codice di zona: B5;
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**;
- Destinazione: Residenziale;
- Stato conservativo: **Ottimo**,

propone prezzi di mercato compresi tra **€ 1.600,00/mq ed € 2.500,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile costruito nel 2011, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione, pressochè ottimo sia nelle finiture interne e che nella qualità dei materiali utilizzati, si ritiene congruo un deprezzamento pari a **circa il 10%** del valore medio unitario al mq per la peculiarità intrinseca dell'unità immobiliare in esame posta di fatto al piano rialzato del fabbricato con affaccio diretto sulla sede stradale - Via Nazario Sauro.

A ciò è da aggiungersi anche l'attuale trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale.

In ragione di quanto sopra esposto, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta, **valore medio unitario a mq pari € 1.845,00 di superficie commerciale lorda.**

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100%, mentre ai terrazzi un coefficiente del 30%.

Successivamente la superficie netta dei vani è stata trasformata dividendola per **0,90** in **superficie lorda**, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di superficie commerciale lorda previsto nel sopraccitato listino dell'Agenzia del Territorio.

Per **superficie commerciale lorda** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.*

## **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, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Appartamento di tipo economico***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Ingresso-sogg-ang.cott	30,16	€ 1.845,00	€ 55.645,20
Camera singola	14,83	€ 1.845,00	€ 27.316,35
Disimpegno	2,11	€ 1.845,00	€ 3.892,95
Bagno	3,55	€ 1.845,00	€ 6.549,75
Loggia	2,93	€ 1.845,00	€ 5.405,85
	<b>53,60</b>		<b>€ 98.892,00</b>

- Valore corpo:	€ 98.892,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 98.892,00
- Valore complessivo diritto e quota: "...Omissis..."	(1/1) € 98.892,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 14.833,80
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.: <b>DA VERIFICARE CON IL CALCOLO DEGLI ONERI EFFETTIVI DOVUTI – AMM.RE P.T. CONDOMINIO</b>	€ 188,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale - Attestato Prestazione Energetica: - Certificato di agibilità:	€ 1.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per **diritto e quota (1/1) : "...Omissis..."** € 82.370,20

che può essere arrotondato al valore di: **€ 82.370,00**

\*\*\*\*\*

Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, li **15/02/2021**

Data generazione: 08-03-2020 15:31:12

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



\*\*\*\*\*

**Allegati:**

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G/Vincoli;
- Rilievo - Elaborati grafici;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari – Estratto 2° sem. 2020 (Agenzia del Territorio);
- Documentazione fotografica: sopralluogo del **11/02/2020** n. **17** foto.



# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 014

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Nazario Sauro, n. 32, piano 1° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## DOCUMENTAZIONE CATASTALE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

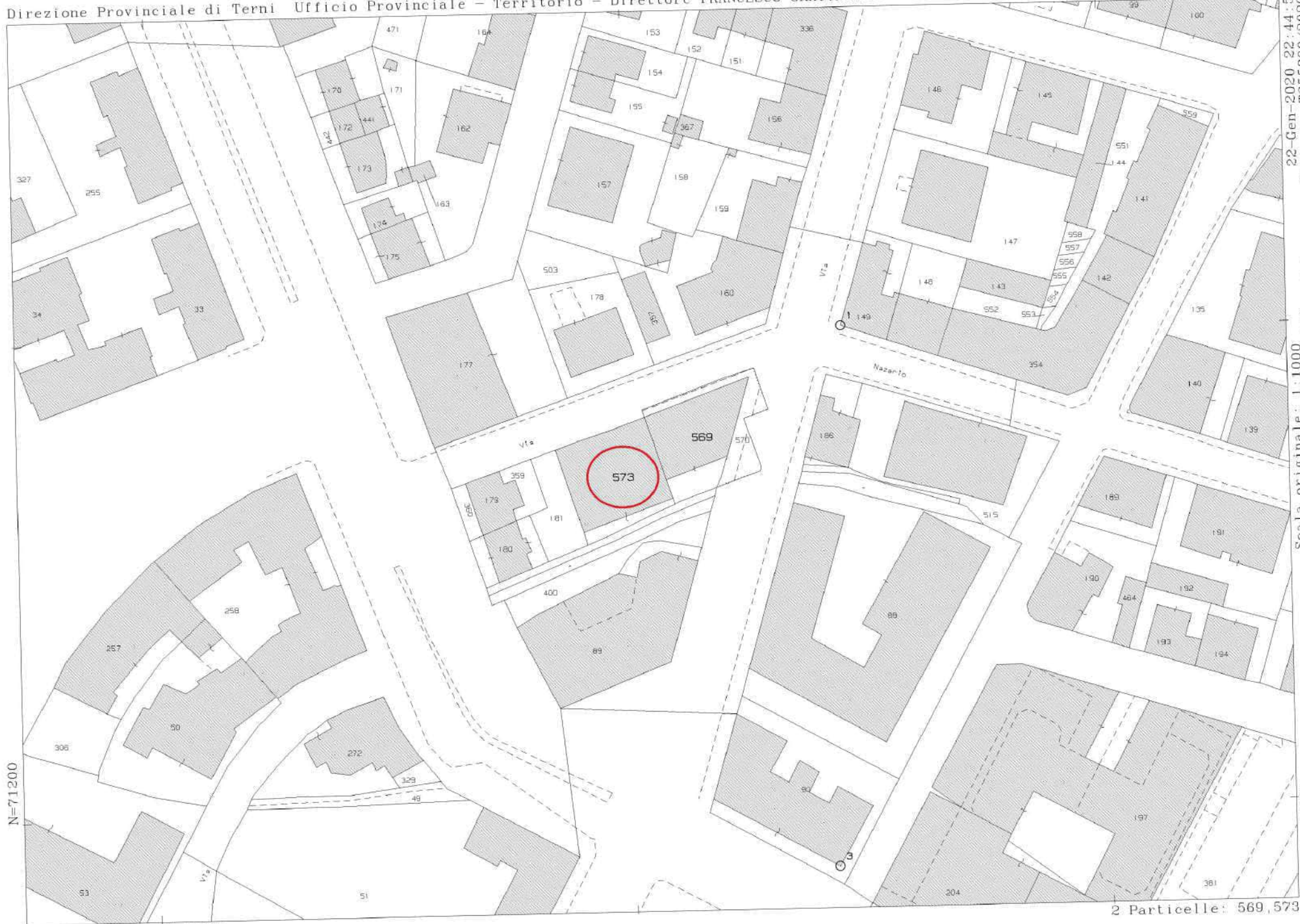
*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



N=71200

E=15600

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

22-Jan-2020 22:44:5  
Prot. n. T355809/2020

Comune: TERNI  
Foglio: 107

2 Particelle: 569,573

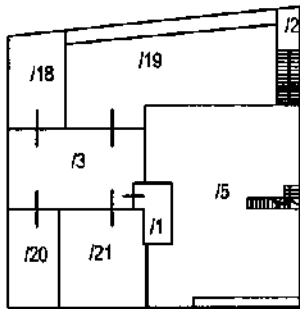
**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 D'amaro Gianfranco  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Terni N. 670

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Terni

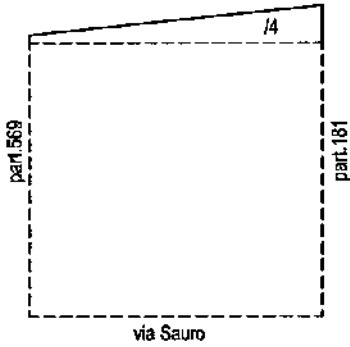
Comune di Terni Protocollo n. TR0045419 del 30/05/2014  
 Sezione: Foglio: 107 Particella: 573 Tipo Mappale n. 28700 del 08/04/2014

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

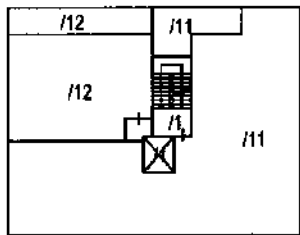
PIANO 1° INTERRATO



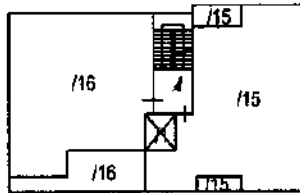
PIANO TERRA



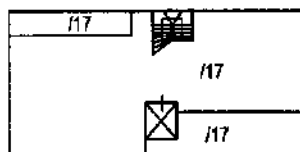
PIANO TERZO



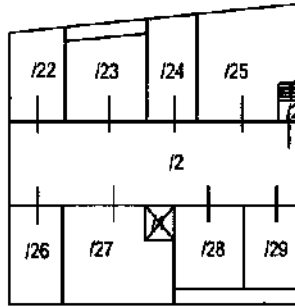
PIANO QUINTO



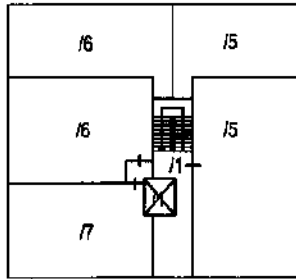
PIANO SESTO



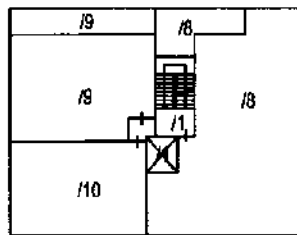
PIANO 2° INTERRATO



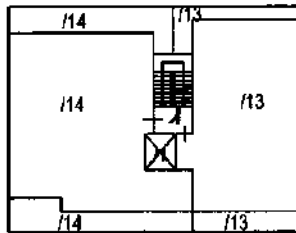
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO QUARTO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0045419 del 30/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Damiano Chiesa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 107  
Particella: 573  
Subalterno: 7

Compilata da:  
D'amario Gianfranco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

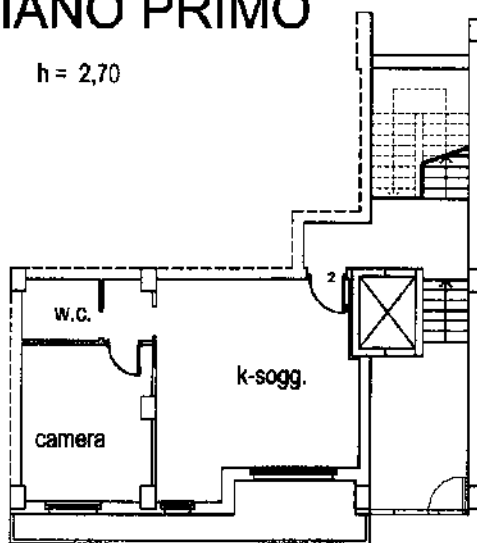
N. 670

Scheda n. 1

Scala 1:200

# PIANO PRIMO

h = 2,70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2020 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 107 - Particella: 573 - Subalterno: 7 >  
VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2020

Data: 23/01/2020 - Ora: 16.32.36 Fine

Visura n.: T259182 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 7</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>107</b>	<b>573</b>	<b>7</b>	<b>1</b>		<b>A/2</b>	<b>5</b>	<b>3 vani</b>	<b>Totale: 58 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 55 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 464,81</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: 1;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>
	<b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 7</b>

### INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1/1
---	--	------------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	7	1		A/2	5	3 vani	Totale: 58 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 55 m <sup>2</sup>	Euro 464,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: 1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	7	1		A/2	5	3 vani		Euro 464,81	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2015 protocollo n. TR0041548 in atti dal 30/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13757.1/2015)
<b>Indirizzo</b>		, VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: 1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	7	1		A/2	5	3 vani		Euro 464,81	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 protocollo n. TR0139134 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 74819.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				, VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: 1;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	7	1		A/2	5	3 vani		Euro 464,81	Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: 1;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 30/05/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)	

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

Data: 23/01/2020 - Ora: 16.35.42 Fine

Visura n.: T260923 Pag: 3

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)			

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 1</b>

### Bene comune non censibile dal 01/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	1								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 protocollo n. TR0139137 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 74820.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S1-1-2-3-4-5;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	1								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1-1-2-3-4-5;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 2</b>

### Bene comune non censibile dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	2								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 protocollo n. TR0002409 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1358.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S2;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	2								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 3</b>

### Bene comune non censibile dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	3								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 protocollo n. TR0002410 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1359.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S1;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	3								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 014

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2) Via  
Nazario Sauro, n. 32, piano 1° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## **ESTRATTI P.R.G./N.T.A./VINCOLI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



Interrogazione coordinata: 2326575.55, 4715314.06

Scala 1:2000

## **Tavola A - Zonizzazione**

Piano Regolatore Generale: [Bb(9.10)b] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

## **Tavola B - Modalità di attuazione**

Perimetro aree centrali (art. 132)

Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

## **Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali**

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

## **Tavola D - Zonizzazione acustica**

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

## **Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree**

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

## **Gestione del Piano**

Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappрге)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L\_13\_09\_si)

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 014

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Nazario Sauro, n. 32, piano 1° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**RILIEVO del 11/02/2020**

**ELABORATO GRAFICO**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

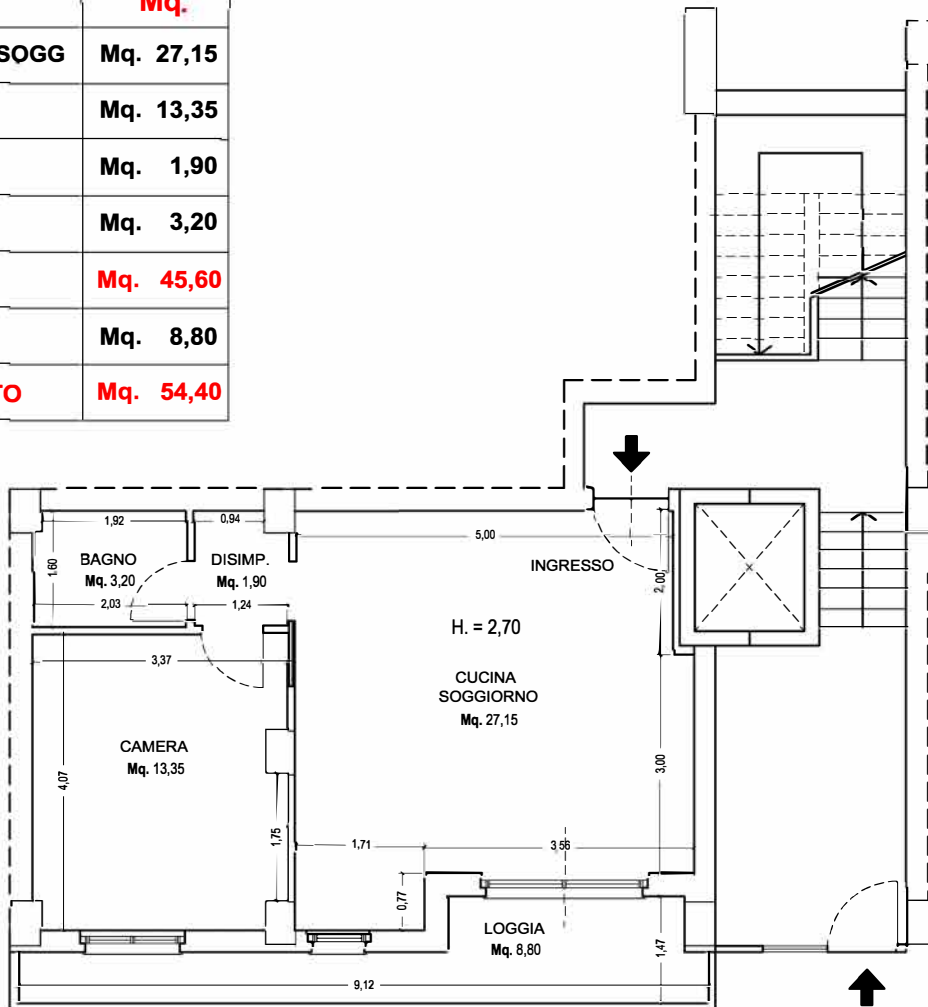
**PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE**

Fg. 107, P.IIa 573, sub. 7

Via Nazario Sauro, n. 32, piano 1° - Terni (TR)

**TABELLA:  
Ambienti - Superfici utili**

<b>Piano PRIMO</b>	
<b>Ambienti</b>	<b>Mq.</b>
INGR/CUCINA/SOGG	Mq. 27,15
CAMERA	Mq. 13,35
DISIMP.	Mq. 1,90
BAGNO	Mq. 3,20
<b>TOTALE</b>	<b>Mq. 45,60</b>
LOGGIA	Mq. 8,80
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>Mq. 54,40</b>



**PIANTA PIANO PRIMO**

Via Nazario Sauro



scala 1:100

**TRIBUNALE DI TERNI - Esecuzione Forzata n. 00183/2018**

**"BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa"  
contro "...OMISSIS..."**

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 014**

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Nazario Sauro, n. 32, piano 1° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato Interrogazione Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FUME NERA)

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	600	900	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2500	L			
Abitazioni civili	NORMALE	900	1600	L	3,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1300	L	3,5	5,5	L
Box	NORMALE	900	1600	L	5,5	8,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	600	900	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.



# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 014

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Nazario Sauro, n. 32, piano 1° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**- 11/02/2020 -**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



**LOTTO 014**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA**

**Foto n. 01:** vista aerea Via Nazario Sauro – Terni (TR)



**Foto n. 02:** ingresso del fabbricato dalla sede stradale – Via Nazario Sauro, n. 32 (TR)



**Foto n. 03:** prospetto del fabbricato – Via Nazario Sauro, n. 32 (TR)



**Foto n. 04:** vista del balcone al piano primo dell'unità immobiliare in oggetto.



**Foto n. 05-06:** vista interna dell'ingresso del fabbricato – androne e dell'ascensore/scala di collegamento.



**Foto n. 07:** dettaglio portone di ingresso.





**FOTO INTERNE APPARTAMENTO**

**(NCEU del Comune di Terni, Fg. 107, p.IIa 573, sub. 7)**

**Foto n. 08:** vista dell'ingresso dell'unità immobiliare nella zona angolo cottura/soggiorno.



**Foto n. 09:** vista del soggiorno.



**Foto n. 10:** vista del disimpegno.



**Foto n. 11:** vista del servizio igienico.



**Foto n. 12-13:** vista della camera da letto matrimoniale.



**Foto n. 14-15:** vista del balcone lungo la sede stradale.



**Foto n. 16:** dettaglio predisposizione impianto di condizionamento.



**Foto n. 17:** dettaglio quadro elettrico.



Terni, li 11/02/2020

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**





---

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“..OMISSIS..”**

**Lotto 015**

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Nazario Sauro, n. 32, piano 4° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

Beni in **Terni (TR)**

**Via Nazario Sauro, n. 32, piano 4°**

**LOTTO 015**

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 DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A**

**Appartamento di tipo civile (A/2):** Via Nazario Sauro, n. 32, piano 4°– 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 - **Piena proprietà**

**Intestatario:** “...Omissis...” (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti:** “...Omissis...” e l’“...Omissis...”

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **appartamento** di tipo civile posto al piano quarto di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrata su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico “La Passeggiata”.

Il fabbricato fa parte di un Super-condominio - “Condominio Via Damiano Chiesa n.15”, “Condominio Via Nazario Sauro, n. 32”, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, e il “Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32” per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

Il corpo principale del fabbricato, costituito da un volume rettangolare con una grande copertura curva rivestita in lastre di zinco, contenente gli ultimi due piani residenziali (attico/soppalco), è caratterizzato da fasce piene di color arancio dei parapetti dei balconi. Una ulteriore fascia dei parapetti, rivestita con gli stessi pannelli ceramici di color grigio, avvolge tutto l'attacco a terra del fabbricato. La soluzione d'angolo a base triangolare, volumetricamente articolata, tra Via Damiano Chiesa e Via Nazario Sauro, è l'elemento principale di tutto l'edificio, determinando una singolare “piazzetta coperta” ad uso pubblico lungo il marciapiede della sede stradale.

Questo volume è caratterizzato da una grande apertura ellittica sul fronte principale rivestito in pannelli ceramici scuri e pilastri tondi a doppia altezza che lo sorreggono, lasciando intravedere l'innesto del corpo principale.

La rampa che dà accesso alle autorimesse interrata su due livelli è su Via Damiano Chiesa ed è dotata di un cancello in alluminio elettrico.

Il fabbricato presenta una copertura a cupola in legno lamellare rivestita con lastre di zinco, una struttura a telai in c.a. e facciate in parte intonacate e tinteggiate e in parte (parapetti e volume angolare) rivestite con particolari pannelli ceramici (pareti ventilate).

Sulla sommità della copertura curva è installata una linea vita e ganci di sicurezza, dispositivi di ancoraggio utilizzati per la sicurezza degli operatori contro le cadute dall'alto per le manutenzioni

periodiche della copertura e degli impianti fotovoltaici, a seguito della normativa nazionale e regionale sulla prevenzione contro le cadute dall'alto.

E' dotato di impianto condominiale centralizzato di riscaldamento a pavimento e acqua calda sanitaria con pannelli fotovoltaici.

Le unità immobiliari sono servite da un ascensore condominiale per blocco che conduce fino ai piani interrati delle autorimesse e da un'ampia scala di collegamento.

\*\*\*\*\*

**Nota:** Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. il fabbricato fa parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (**Fg. 107, p.la 573, sub.13**) ricade nella **UMI 3/B** con ingresso su Via Nazario Sauro, n. 32.

Il suddetto fabbricato è stato costruito nel 2011 dalla Ditta "...Omissis..." e ultimato nel 2014 (Permesso di costruire n. 554 del 17/11/2010).

Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali l'edificio (sub-comparto 3B) risulterebbe **non aver acquisito l'Agibilità** (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015) e, inoltre, che per l'intero locale autorimessa condominiale, sembrerebbe **non sia stata presentata l'istanza per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.)** ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01/08/2011.

L'assoggettabilità delle autorimesse ai procedimenti prevenzione incendi è riferito, infatti, alle autorimesse con superficie maggiore di 300 mq. e non più secondo i posti auto (n. 9). Da 300 a 1000 mq. ricadono nella categoria 75.A e, pertanto, devono essere rispettate le disposizioni stabilite dall'art. 4, comma 1 del D.P.R. 151/2011 nel **punto 75 dell'allegato I**.

In merito al locale della **centrale termica condominiale**, posta al piano terra con accesso dall'esterno (attiguo al cancello della rampa dei garages), è rinvenuta la pratica edilizia allegata alla Variante del titolo edilizio (Permesso di costruire n. 554 del 17/03/2013), ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né tanto meno della richiesta di una SCIA Antincendio o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

**Si fa presente, che alla data della presente valutazione, non sono state fornite alla sottoscritta C.T.U. dagli Amministratori dei Condomini le documentazioni richieste, sia telefonicamente che tramite pec, relative alla Dichiarazione di conformità della suddetta centrale termica.**

La regola tecnica di prevenzione incendi relativa alla progettazione, costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi è il **D.M.12/4/1996 - punto 74 dell'allegato I del D.P.R. 151/2011**.

Per **Caldaie tra i 116 kW e i 350 kW** si ricade nella **categoria A** (attività a rischio basso) che prevede la presentazione della **SCIA Antincendio** al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

Più caldaie alimentate a gas, installate nello stesso locale sono considerati come facenti parte di un unico impianto di portata termica pari alla somma delle portate termiche delle singole caldaie.

Nel nostro caso, come da indicazioni verbali degli Amministratori dei Condomini, sono installate **n. 4 caldaie a condensazione a cascata**, con 46 kW ciascuna, n. 2 per edificio per un totale di **kW >184 (DA VERIFICARE con la documentazione delle singole caldaie)**.

Pertanto, nel caso non si trovi nessuna documentazione in merito **l'impianto non può essere acceso** e bisogna procedere con la presentazione di una nuova SCIA.

La validità della SCIA Antincendio per le centrali termiche è di 5 anni, scaduto questo termine va rinnovata presentando l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio.

Se sono state effettuate delle modifiche alla centrale termica che hanno comportato una variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato bisognerà presentare una nuova SCIA.

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile, dei locali autorimesse e della centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare è posta al piano quarto del fabbricato, si compone di: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, una camera da letto matrimoniale, due camere singole, due bagni di cui uno con aerazione forzata e un terrazzo perimetrale, con predisposizione di scarico per pilozzo e impianto di condizionamento (42,15 mq.).

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 121,10.**

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,70 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a **"...Omissis..."** (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: **"...Omissis..."** nato a xxxxx (xx) il xxxxx e **"...Omissis..."** nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1,**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 573, Subalterno 13, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 103,00 mq, Rendita € 1.007,09, Indirizzo: VIA NAZARIO SAURO, n. 32 - piano 4, int. 10.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Vano scale condominiale, unità immobiliare altra ditta, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale (ottima) a traffico intenso con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: istituti comprensivi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), servizi (ottimo), impianti sportivi (ottimo), farmacie (buono), banche (buono), istituti religiosi (ottimo).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (5), Lago di Piediluco (15).

Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)

Principali collegamenti pubblici: autobus (0), ferrovia (1), superstrada (5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 11/02/2020, l'immobile risultava essere locato al **Sig. "...Omissis..."** (cod. fisc. xxxxx), e alla **Sig.ra "...Omissis..."** (cod. fisc. xxxxx), come da regolare **contratto di locazione immobile uso abitativo**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data **10/06/2019** al n. xxxxx - serie xx codice identificativo: xxxxx.

Contratto stipulato tra l'"...Omissis..." in data 05/06/2019 con durata dal 01/07/2019 al 30/06/2023, durata contratto quattro anni con periodo di proroga quadriennale - L. n. 431/98 art. 2 comma 3.

Importo del canone di locazione annuo pari a € 6.000,00 suddiviso in n. 12 rate mensili di € 500,00/cad oltre le spese condominiali comprensive delle spese inerenti il riscaldamento centralizzato da corrispondere direttamente all'amministratore dello stabile. (

Contratto di locazione stipulato **successivamente** alla data dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento dell'immobile del 17/10/2018 e, pertanto, **non opponibile** alla presente procedura esecutiva.

**Nota:** Il Custode giudiziario rende edotta la scrivente C.T.U. che in data 01/09/2020 è stata recapitata mediante raccomandata al Custode giudiziario formale disdetta scritta del contratto di locazione in essere.

In data **22/02/2021** i conduttori Sigg. “...**Omissis...**” e “...**Omissis...**”, restituiscono le chiavi degli immobili in locazione: abitazione (A/2): Fg. 107, p.IIa 573, sub. 13 e autorimessa (C/6): Fg. 107, p.IIa 573, sub. 22.

#### 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:

- **Atto Unilaterale Obbligo Edilizio n. 5192 del 23/06/2011** – Registro particolare **5192** Registro Generale **7810** - SCRITTURA PRIVATA del 26/05/2011 Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 23755/11978  
a favore: Comune di Terni  
a carico: società “...**Omissis...**” con sede in xxxxx.

- **Costituzione di Servitù di passaggio carrabile e pedonale n. 4683 del 10/07/2015** – ATTO NOTARILE a rogito del 15/06/2015 Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 64122/17912  
a favore: Sigg. “...**Omissis...**” e “...**Omissis...**”  
a carico: società “...**Omissis...**” con sede in xxxxx.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria n. 1382 del 21/07/2011** - Registro particolare **1382** Registro Generale **9097** - ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 11456 del 04/07/2011, Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR),  
derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per € 4.320.000,00 - capitale: € 1.600.000,00 – durata: 10 anni  
a favore: Banca Popolare di Spoleto S.p.a. (domicilio ipotecario eletto in Spoleto, P.zza PIANCIANI n. 5)  
contro: società “...**Omissis...**” con sede in xxxxx per la quota di 1/1.

- **Annotazione di Riduzione di Somma n. 875 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.

- **Annotazione di Restrizione di Beni n. 877 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.

Annotazione con la quale si rendevano libere le seguenti unità immobiliari censite al Fg. 107, p.IIa 573, sub. 1-2-3-4 - BCNC.

- **Annotazione di Frazionamento in Sedici Quote n. 878 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.

Annotazione con la quale si accantonava la seguente **quota n. 9** (unità immobiliare NCEU del Comune di Terni, **Fg. 107, p.IIa 573, sub. 13**): ipoteca € 594.600,00 – capitale € 220.000,00.

- **Domanda giudiziale n. 7439 del 12/11/2014** - ATTO GIUDIZIARIO del 07/11/2014, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di TERNI, Rep. n. 13337, relativa alle unità immobiliari site nel Comune di Terni, censite al NCEU Fg. 107, p.IIa 573, sub. 22 e 13,  
a favore: Sig. “...**Omissis...**”

contro:

- Società “...**Omissis...**” con sede in xxxxx;  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

- **Ipoteca giudiziale n. 1157 del 09/08/2017** - Registro particolare **1157** Registro Generale **8448** - ATTO GIUDIZIARIO del 18/07/2017, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di TERNI, Rep. n. 745/2017 derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale : € 260.000,00

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31

contro:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;
  - "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;
  - Società "...Omissis..." con sede in xxxxx;
- per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento immobiliare n. 7170 del 17/10/2018** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Terni, Rep. n. 2352 del 24/09/2018

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31

contro :

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;
  - "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;
  - Società "...Omissis..." con sede in xxxxx;
- per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

**4.2.3 Altre trascrizioni:** Nessuna

**NOTA:**

- **CERTIFICATO NOTARILE** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. *allegato agli Atti della procedura esecutiva*)
- Visure ipo-catastali aggiornate alla data del **06/03/2021**

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** Nessuna

**4.3 Misure penali:** Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**5.1 Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- proprietario "...Omissis..." **€ 456,00**  
(rata annuale di € 456,00)
- conduttori **Sigg. "...Omissis..."**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

**Nessuna spesa straordinaria deliberata** **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del **21/02/2021**

(vedasi dettaglio): **€ 1.893,00**

**Totale € 1.893,00**

**Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolute:**

Alla data della redazione del presente elaborato peritale l'Amministratore p.t. del Condominio – **Sig. "Trionfetti Massimo – Amministrazioni Condominiali"**, comunica alla sottoscritta C.T.U. mediante pec del 21/02/2021 quanto segue (Cfr. *Allegato*):

- Le rate annuali per le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono pari a **€ 456,00**;
- Non vi sono spese legali per il recupero del credito dell'immobile esecutato;
- Non vi sono liti attive e passive in essere;
- Non vi è nessuna spesa straordinaria deliberata nell'anno 2020.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato.

\*\*\*\*\*

**Nota:** In merito agli **oneri condominiali di ciascuna unità immobiliare inerenti il riscaldamento centralizzato e la fornitura di acqua calda sanitaria con ausilio di pannelli fotovoltaici**, impianti comuni gestiti dall'Amministratore p.t. del "Condominio Via Damiano Chiesa, n. 15 – Via Nazario Sauro, n. 32" – **Sig. Paolucci Alessio – "Alessio Paolucci Amministrazioni Condominiali"** – via Cesare Battisti, n. 119 – Terni, la sottoscritta C.T.U. **non può rendicontarli nella presente valutazione** in quanto il Sig. Paolucci Alessio non ha inviato nessuna documentazione nonostante le richieste.

E' stato inviato solamente il **Verbale dell'assemblea condominiale "Condominio Via Damiano Chiesa, n. 15" del 18/09/2020** in cui si evince (Cfr. Allegato):

- 1) approvazione Bilancio consuntivo Anno 2019 pari a € 6.173,42;
- 2) approvazione Bilancio preventivo Anno 2020 pari a € 4.869,62;
- 3) **debito accumulato da "...Omissis..." alla data del 21/09/2020 pari a € 1.794,00.**
- 4) Spese legali per il recupero del credito dell'immobile esecutato: **Non specificato.**
- 5) Liti attive e passive in essere: **Non specificato.**
- 6) Spesa straordinaria deliberata nell'anno 2020: **Non specificato.**
- 7) Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **Non specificato.**

**Pertanto, non è possibile attribuire all'unità oggetto di pignoramento la quota parte della somma complessiva del debito accumulato dalla Ditta esecutata pari a Euro € 1.794,00.**

\*\*\*\*\*

**5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No.

L'ingresso dell'appartamento è posto al piano quarto, accessibile con l'ascensore condominiale, rispondente alle normative vigenti per il superamento delle barriere architettoniche di una persona disabile.

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

### **6.2 Precedenti proprietari:**

#### **Dal 09/11/2015 al 30/05/2015**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2015 prot. n. TR0041548 in atti dal 30/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13757.1/2015).

#### **Dal 01/12/2014 al 30/05/2014**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 prot. n. TR0139134 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 74819.1/2014).

#### **Dal 30/05/2014 al 04/04/2014**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:



- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014) del 30/05/2014 prot. n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014.
- DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 prot. n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014) – Fg. 107, p.lla 573, area urbana, consistenza 397 mq.

#### PROVENIENZA VENTENNALE DEI TERRENI

Il terreno censito al Catasto Terreni del comune di Terni al Fg. 107, p.lla 573, ente urbano di 397 mq. (attuale) è stato originato dalla soppressione e fusione dei seguenti terreni:

- **Fg. 107, p.lle 182, 183, 240, 560.**

#### Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Introduzione al censuario le unità immobiliari censite al Fg. 107, p.lle 182-183-240.

La p.lla 183, sub. 2-3-4 censita al Catasto Fabbricati e p.lla 183 (ente urbano) censita al Catasto Terreni ante ventennio risultavano di proprietà dei Sigg. "...Omissis...", "...Omissis..." e "...Omissis..." per la proprietà di 1/3 ciascuno.

La p.lla 182 (poi sostituita con p.lla 573) ante 25/07/1957 risultava di proprietà dei Sigg. "...Omissis..." (quota 1/2) e "...Omissis..." (quota 1/2).

La p.lla 560 (ex 181/b) ante 25/07/1957 risultava di proprietà dei Sigg. "...Omissis..." (quota 1/2) e "...Omissis..." (quota 1/2).

#### NOTA:

- **CERTIFICATO NOTARILE N. 8** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

E' stato possibile rintracciare presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni i seguenti titoli abilitativi con relativi elaborati grafici allegati inerenti il fabbricato (Fg. 107, p.lla 573), in possesso in copia fotografica della scrivente C.T.U.:

- **Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" 41.16** – nuclei di conservazione e completamento (9B10b – 9B13a), approvato con DC.C. n. 351 in data 03/11/2007 **UMI 3 (UMI 3/a – UMI 3/b)**

**UMI 3/a:** Fg. 107, p.lle 185-452-184 (**attuale p.lla 569**);

**UMI 3/b:** Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (**attuale p.lla 573**).

#### Completamento UMI 3: UMI 3/B – edificio Fg. 107, p.lla 573

- **Permesso di costruire n. 342 del 8/09/2009** – adottato in data 08/09/2009

Estremi catastali: Fg. 107, p.lle 183-240-560 (**Fg. 107, p.lla 573**)

Progetto di : NUOVA COSTRUZIONE USO RESIDENZIALE

Via/Località: VIA NAZARIO SAURO

Progettista: Arch. Paola Margheriti

- **DECADUTO** ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/04 e sostituito da **P. di C. 554/2010**.

- **Permesso di costruire n. 554 del 30/09/2010** – prot. gen. 162969 adottato in data 17/11/2010 e rilasciato in data 27/05/2011 prot. 127817/2016

Progettista: Arch. Paola Margheriti

Data inizio lavori: 04/07/2011

Data ultimazione lavori: 21/07/2014

Nessun riscontro degli elaborati grafici allegati al presente titolo edilizio:

- **Variante parziale del 30/07/2013 prot. 109833** – provv. n. 62 rilasciato in data 24/03/2014 prot. 46133/2014

Progettista: Arch. Paola Margheriti

Integrazione elaborati grafici: Legge 10/90; Centrale Termica.

Nessun riscontro, invece, presso gli uffici del Comune di Terni della richiesta dell'Agibilità del fabbricato in oggetto (Fg. 107, p.IIa 573) UMI 3/B:

- **Agibilità FABBRICATO: assente**

*Documentazione fotografica dei titoli abilitativi (Cfr. allegati)*

**Nessun riscontro, invece, presso l'Archivio né presso gli Amm.ri dei Condomini della documentazione riguardante le richieste del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) dell'autorimessa e la Dichiarazione di conformità della centrale termica.**

## 7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:

### 7.1.1 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Lotto 015** risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati (**Planimetria in atti del 30/05/2014 – Dich. Prot. n. TR0045419**). (Cfr allegato)

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un **Elaborato grafico** rappresentativo dello stato dei luoghi per evidenziare le difformità riscontrate. (Cfr allegato)

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**.

### 7.1.2 Conformità urbanistica:

A seguito delle indagini esperite presso gli uffici tecnici del Comune di Terni – Archivio Edilizia, la scrivente C.T.U. ha potuto verificare solamente gli elaborati grafici inerenti il Permesso di Costruire n. 554 del 17/11/2010, in cui l'appartamento aveva una diversa distribuzione interna degli ambienti.

Nel 2014 è stata presentata una successiva Variante (Variante parziale provv. n. 62 del 24/03/2014), in cui, si presume, che l'unità immobiliare oggetto di procedura sia stata modificata secondo la planimetria e l'elaborato planimetrico in atti del 30/05/2014 oltre allo stato attuale. Tali considerazioni, però, la sottoscritta non può accertarle in quanto dalle ricerche esperite non sono rinvenuti gli elaborati grafici allegati a tale variante che possono attestare quanto detto.

Tuttavia, dalle indagini svolte, si è evinto, che dopo la presentazione di ultimazione dei lavori del fabbricato del 21/07/2014 (nota n. 106753 del 28/07/2014) **non è stata eseguita la richiesta come da prescrizioni del Certificato di Agibilità dell'intero fabbricato (Fg. 107, p.IIa 573), né per le n. 13 unità immobiliari residenziali e né per le n. 12 autorimesse poste ai due livelli interrati.**

*Titoli abilitativi (Cfr. allegati)*

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità edilizia**.

**L'Agibilità** attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto comunque assentito, dal punto di vista dimensionale, della destinazione d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo o negli atti di assenso o autorizzazioni rilasciate, nonché attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli edifici, di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Pertanto, per la regolarizzazione edilizia dell'immobile è necessario presentare una domanda di rilascio del Certificato di Agibilità in sanatoria al Comune di Terni - Direzione Edilizia privata (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015), che dovrà riguardare l'intero edificio (residenze-autorimesse e Centrale termica comune) ricadente nel sub-comparto UMI3/B del **Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" 41.16** (approvato con DC.C. n. 351 in data 03/11/2007), presentando le seguenti certificazioni:

- Collaudo strutturale (statico e impiantistico);
- Collaudo urbanistico, inerente le opere di urbanizzazione primaria (conformità degli impianti smaltimento reflui) e la realizzazione delle dotazioni territoriali (monetizzazione), in base alla

relativa Convenzione o **Atto Unilaterale d'obbligo Edilizio n. 5192 del 23/06/2011 con il Comune di Terni** ;

- Certificazione della Centrale Termica per l'impianto centralizzato (termico e acqua calda sanitaria con pannelli fotovoltaici) in gestione con il Condominio di Via Damiano Chiesa, n. 15;
- Certificato di prevenzione incendi con progetto conforme alle vigenti normative per le autorimesse situate nei due piani interrati degli edifici contigui (p.la 573 e p.la 569);
- Agibilità.

Le sopracitate certificazioni sono funzionali rispetto a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio e oggetto di eventuali agibilità parziali dei singoli immobili.

Tale situazione è regolarizzabile mediante la presentazione della richiesta del Certificato di Agibilità in sanatoria dell'intero edificio, per importo complessivo presunto di **€ 25.000,00 circa** da suddividersi eventualmente in base alle quote condominiali di ogni singola unità immobiliare.

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile e dei locali adibiti ad autorimesse, oltre alla centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U..

Regolarizzazione per ogni singola unità immobiliare: mediante Agibilità totale o parziale/Scia Antincendio-CPI in sanatoria.

Importo presunto di € 1.500,00

**Oneri Totali: € 1.500,00**

---

## 7.2 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare adibita ad abitazione – **Corpo A**, oggetto di stima è **priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** a firma di un Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

Presumibilmente, in considerazione delle caratteristiche specifiche del fabbricato costruito nel 2008/2014, la scrivente C.T.U. ritiene ragionevolmente che l'immobile suddetto possa appartenere alla classe energetica "**B**". Tale valutazione, però, andrà successivamente approfondita e verificata tramite un Tecnico abilitato con appositi programmi specifici per la certificazione energetica degli immobili.

Regolarizzabile mediante: redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): **€ 300,00**

**Oneri Totali: € 300,00**

---

## 7.3 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni**

In forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008

Zona omogenea: **B – insediamenti residenziali di conservazione dei volumi [BbV7] - IF 3.0 mc/mq: BbV7**

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

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

B) Intervento edilizio diretto

**Tavola B - Modalità di attuazione**

- Perimetro aree centrali (art. 132)

- Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

- Perimetro centri abitati (art. 28) (Cfr allegata: Estratto di Mappa PRG)

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità: **Nessuna**.

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

Descrizione : **Appartamento** di cui al punto **A**

**Identificativo corpo: A**

**Appartamento di tipo civile (A/2):** Via Nazario Sauro, n. 32, piano 4°– 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà**

**Imtestatario: "...Omissis..."** (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti: "...Omissis..." e "...Omissis..."**

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **appartamento** di tipo civile posto al piano quarto di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrata su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico "La Passeggiata".

Il fabbricato fa parte di un Super-condominio - "Condominio Via Damiano Chiesa n.15", "Condominio Via Nazario Sauro, n. 32", di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, e il "Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32" per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

Il fabbricato presenta una copertura a cupola in legno lamellare rivestita con lastre di zinco, una struttura a telai in c.a. e facciate in parte intonacate e tinteggiate e in parte (parapetti e volume angolare) rivestite con particolari pannelli ceramici (pareti ventilate).

E' dotato di impianto condominiale centralizzato di riscaldamento a pavimento e acqua calda sanitaria con pannelli fotovoltaici.

Le unità immobiliari sono servite da un ascensore condominiale per blocco che conduce fino ai piani interrati delle autorimesse e da un'ampia scala di collegamento.

Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. il fabbricato fa parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**

UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (**Fg. 107, p.la 573, sub. 7**) ricade nella **UMI 3/B** con ingresso su Via Nazario Sauro, n. 32.

E' stato costruito nel 2011 dalla Ditta "...Omissis..." e ultimato nel 2014 (Permesso di costruire n. 554 del 17/11/2010), dalle indagini svolte presso gli uffici comunali, l'edificio (sub – comparto 3B) risulterebbe non aver acquisito l'Agibilità (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015) .

L'unità immobiliare è posta al piano quarto del fabbricato, si compone di: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, una camera da letto matrimoniale, due camere singole, due bagni di cui uno con aerazione forzata e un terrazzo perimetrale, con predisposizione di scarico per pilozzo e impianto di condizionamento (42,155 mq.).

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 121,10**.

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,70 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 573, Subalterno 13, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 103,00 mq, Rendita € 1.007,09, Indirizzo: VIA NAZARIO SAURO, n. 32 - piano 4, int. 10.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Vano scale condominiale, unità immobiliare altra ditta, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

\*\*\*\*\*

**Nota:** Durante il **sopralluogo del 11/02/2020** è emersa una criticità relativa ad **infiltrazioni di umidità** all'interno dell'unità immobiliare, localizzata nel soffitto della camera matrimoniale lato finestra, con macchie di condensa. Tale problema è causato da infiltrazioni meteoriche provenienti dalla loggia posta al piano soprastante (piano 5°), come è evidente anche dalle macchie esterne sulla facciata.

Per quanto riguarda lo stato del terrazzo perimetrale l'unità immobiliare in oggetto, si segnala che esistono dei problemi in alcuni tratti di rigonfiamento e distacco dell'intonaco del parapetto interno in muratura, causati da infiltrazioni meteoriche provenienti dalla soglia e dal ristagno di acqua lungo la parte inferiore dello zoccolino battiscopa.

Problemi legati alla manutenzione privata dei terrazzi (pulizia degli scarichi e sigillatura delle soglie), oltre alla realizzazione non a regola d'arte delle parti interessate.

(Cfr. allegata: Documentazione fotografica)

\*\*\*\*\*

## Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Copertura</i>	Tipologia: <b>curva</b> , materiale: <b>legno lamellare-isolante-lastre di zinco</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: <b>travi continue rovesce</b> , materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
<i>Scale</i>	Tipologia: <b>a rampe parallele</b> , materiale: <b>marmo-ceramica</b> , ubicazione: <b>interna</b> , servoscala: <b>assente</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Solai</i>	Tipologia: <b>misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>buone</b>

<i>Terrazze/balconi</i>	Materiale: <b>c.a.</b> , parapetto: <b>muratura</b> , rivestimento: <b>pannelli ceramici</b> , condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Portone di ingresso condominiale p.t.</i>	Tipologia: <b>singola anta a battente</b> , materiale: <b>metallo e vetro</b> , apertura: <b>elettrica</b> , condizioni: <b>ottime</b> .
<i>Portone di ingresso u.i.u.</i>	Tipologia: <b>singola anta a battente - blindato</b> , materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio, vetrocamera</b> , protezione: <b>tapparelle avvolgibili</b> , materiale: <b>pvc</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Infissi interni</i>	Tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato laccato</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: <b>muratura di mattoni</b> , coibentazione: <b>presente</b> , rivestimento: <b>pannelli ceramici/intonaco</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet in listelli di rovere</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Rivestimento</i>	materiale: <b>grès ceramico</b> (cucine-bagni), condizioni: <b>ottime</b> Ubicazione: <b>cucina/bagno</b> , materiale: <b>mattonelle di ceramica</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavimento terrazzi</i>	Materiale: <b>grès ceramico</b> , condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
<i>Ascensore</i>	Quantità: <b>n. 1</b> (persone) tipologia: <b>a pistoni</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b> .
<i>Videocitofono</i>	Tipologia: <b>audio-video</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> .
<i>Elettrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , <b>quadro elettrico salvavita</b> ; conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	Tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
<i>Gas</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Idrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>scarse</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
<i>Telefonico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>non rilevabili</b>
<i>Condizionamento</i>	<b>Predisposizione allaccio split</b>
<i>Pannelli fotovoltaici</i>	Tipologia: <b>centralizzato</b> , rete di distribuzione: <b>acs</b> , posizione: <b>esterno (copertura)</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> .
<i>Termico</i>	Tipologia: <b>centralizzato</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabili</b> , diffusori: <b>tubazioni a pavimento</b> , generatore calore: <b>interno (centrale termica)</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b> .

**Note:** L'unità immobiliare è **priva** della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Ingresso-sogg-cucina	Sup. reale netta	28,30	1,00	28,30
Camera matrimoniale	Sup. reale netta	14,70	1,00	14,70
Camera1	Sup. reale netta	11,37	1,00	11,37
Camera 2	Sup. reale netta	13,35	1,00	13,35
Disimpegno	Sup. reale netta	4,15	1,00	4,15
Bagno 1	Sup. reale netta	4,28	1,00	4,28
Bagno 2	Sup. reale netta	3,60	1,00	3,60
Terrazzo	Sup. reale netta	42,15	0,30	12,64
<b>Sup. reale netta</b>		<b>121,10</b>		<b>92,39</b>

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 92,39/ 0,90 = **102,65 mq.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di altri fabbricati di recente costruzione, innovativi sia dal punto di vista architettonico che dal quello impiantistico e utilizzo dei materiali di costruzione, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta, Duomo della città, oltre al parco pubblico de "La Passeggiata" e il Centro storico.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa possono essere così riassunte: pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato laccate bianche, infissi esterni a taglio termico con vetrocamera, tapparelle in pvc, pavimenti con listelli di parquet in rovere in tutti gli ambienti e grés porcellanato in cucina e nei bagni, con rivestimento della parete angolo cottura e bagni, portoncino di ingresso con anta singola blindato, impianto di riscaldamento a pavimento con acs centralizzato e pannelli fotovoltaici e predisposizione dell'impianto di condizionamento con allaccio dell'unità esterna e degli split. Dotato di impianti rispondenti alle vigenti normative in materia.

Lo stato di conservazione è ottimo e la distribuzione interna degli ambienti è razionale e funzionale, in quanto l'unità immobiliare di mq. 121,10, si sviluppa su di un unico piano.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare (n. 3 situati nel centro di Terni/Via Farini, V.F. Rismondo, V.G. Romagnosi), al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **2° semestre 2020**

- Provincia: Terni;
- Comune: Terni;
- Fascia–zona/**Centrale**/CENTRO STORICO (confini: V. Cassero, V. Giannelli, **V. Rinascita**,



V.Cesare Battisti,P.Tacito,V.Mazzini,V.Brin,Fiume Nera);

- Codice di zona: B5;
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Stato conservativo: **Ottimo**,

propone prezzi di mercato compresi tra **€ 1.600,00/mq ed € 2.500,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile costruito nel 2011, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione, pressochè ottimo sia nelle finiture interne e che nella qualità dei materiali utilizzati, si ritiene congruo un deprezzamento pari a **circa il 10%** del valore medio unitario al mq per le **criticità relative alle infiltrazioni meteoriche**, causate dalla precaria/assente manutenzione generale del fabbricato nelle sue parti condominiali (lastrici solari-copertura e facciate). A ciò è da aggiungersi anche l'attuale trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale.

In ragione di quanto sopra esposto, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta, un **valore medio unitario a mq pari € 1.845,00 di superficie commerciale lorda**.

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100%, mentre ai terrazzi un coefficiente del 30%.

Successivamente la superficie netta dei vani è stata trasformata dividendola per **0,90** in **superficie lorda**, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di superficie commerciale lorda previsto nel sopracitato listino dell'Agenzia del Territorio.

Per **superficie commerciale lorda** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.*

## **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, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Appartamento di tipo civile***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Ingresso-sogg-cucina	31,44	€ 1.845,00	€ 58.006,80
Camera matrimoniale	16,33	€ 1.845,00	€ 30.128,85
Camera 1	12,63	€ 1.845,00	€ 23.302,35
Camera 2	14,83	€ 1.845,00	€ 27.361,35
Disimpegno	4,61	€ 1.845,00	€ 8.505,45
Bagno 1	4,75	€ 1.845,00	€ 8.763,75
Bagno 2	4,00	€ 1.845,00	€ 7.380,00
Terrazzo	14,04	€ 1.845,00	€ 25.903,80
	<b>102,65</b>		<b>€ 189.389,25</b>

- Valore corpo:	€ 189.389,25
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 189.389,25
- Valore complessivo diritto e quota: "...Omissis..."	(1/1) € 189.389,25

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 28.408,38
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.: <b>DA VERIFICARE CON IL CALCOLO DEGLI ONERI EFFETTIVI DOVUTI – AMM.RE P.T. CONDOMINIO</b>	€ 1.893,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	
- Attestato Prestazione Energetica:	€ 300,00
- Certificato di agibilità/CPI:	€ 1.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per diritto e quota (1/1) : "...Omissis..."

**€ 157.287,87**

che può essere arrotondato al valore di:

**€ 157.285,00**

\*\*\*\*\*

Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, li **23/02/2021**

Data generazione: 08-03-2020 15:31:12

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



\*\*\*\*\*

**Allegati:**

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G/Vincoli;
- Rilievo - Elaborati grafici;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari – Estratto 2° sem. 2020 (Agenzia del Territorio);
- Documentazione fotografica: sopralluogo del **11/02/2020** n. **25** foto.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 015

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Nazario Sauro, n. 32, piano 4° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## DOCUMENTAZIONE CATASTALE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

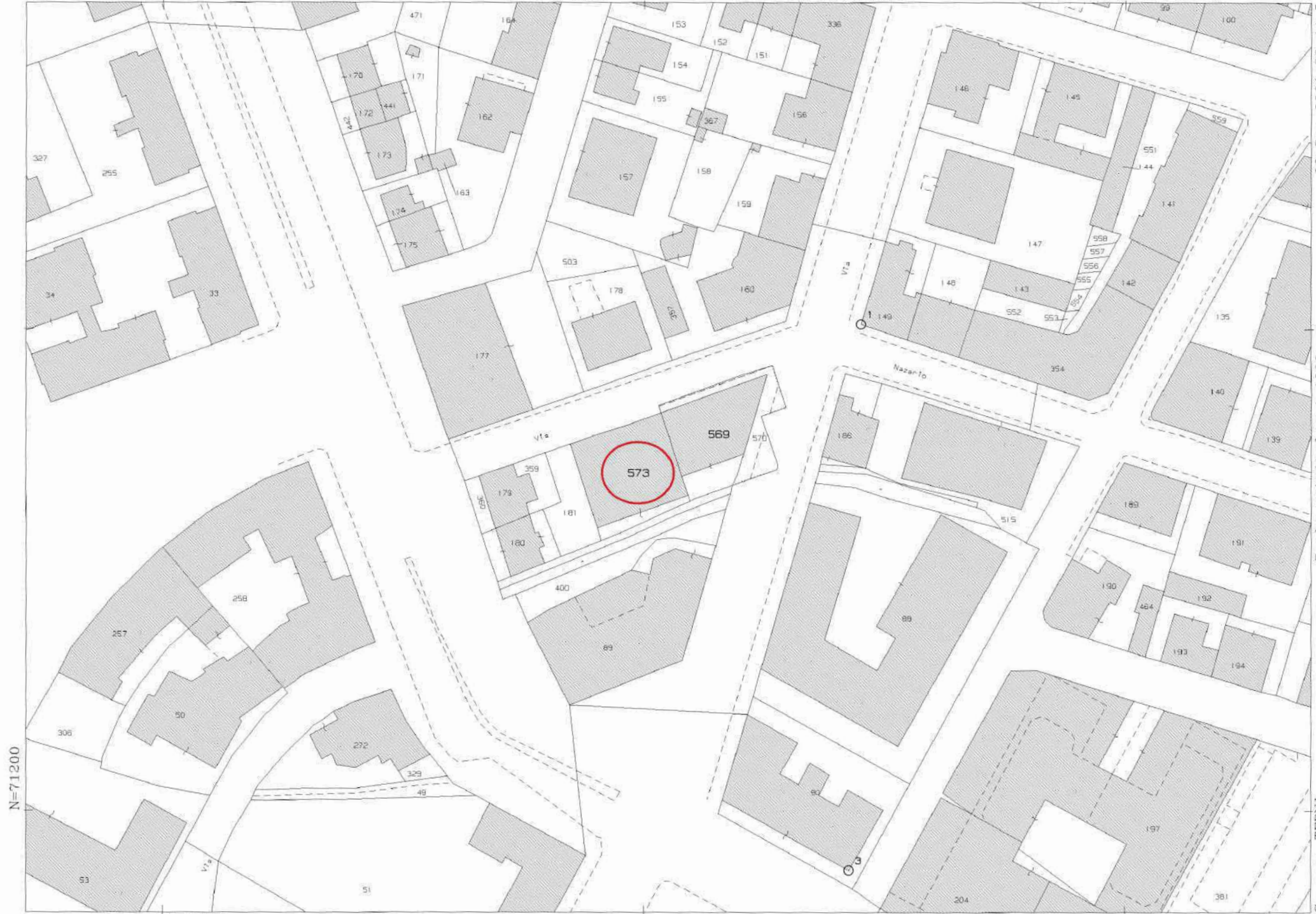
*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



N=71200

E=15600

2 Particelle: 569,573

Comune: TERNI  
Foglio: 107  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
22-Gen-2020 22:44:5  
Prot. n. T355809/2020

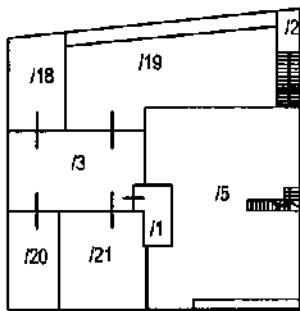
**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 D'amaro Gianfranco  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Terni N. 670

**Agenzia delle Entrate  
 CATASTO FABBRICATI  
 Ufficio Provinciale di  
 Terni**

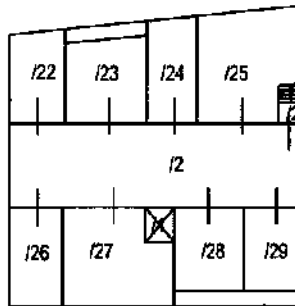
Comune di Terni Protocollo n. TR0045419 del 30/05/2014  
 Sezione: Foglio: 107 Particella: 573 Tipo Mappale n. 28700 del 08/04/2014

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

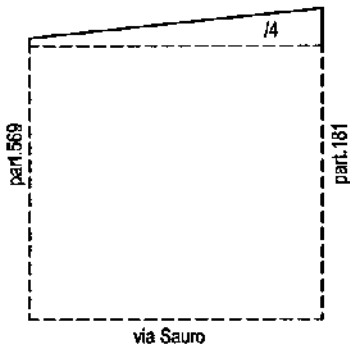
PIANO 1° INTERRATO



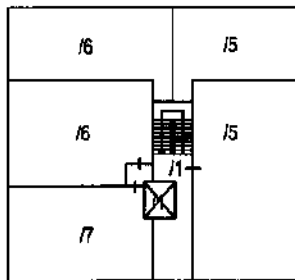
PIANO 2° INTERRATO



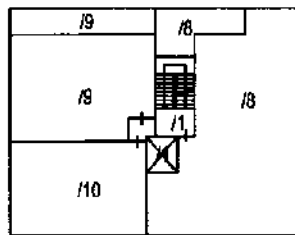
PIANO TERRA



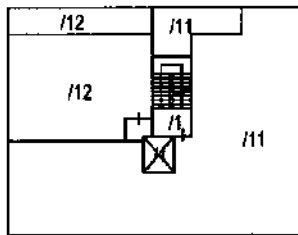
PIANO PRIMO



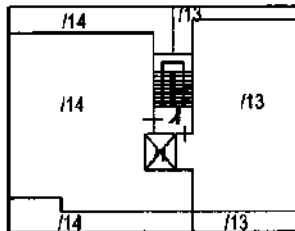
PIANO SECONDO



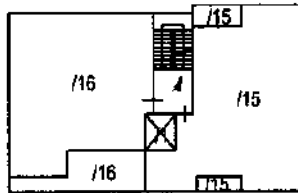
PIANO TERZO



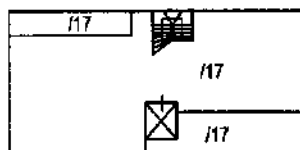
PIANO QUARTO



PIANO QUINTO



PIANO SESTO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/02/2021 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 107 - Particella: 573 - Elaborato planimetrico >

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0045419 del 30/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Damiano Chiesa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 107  
Particella: 573  
Subalterno: 13

Compilata da:  
D'amario Gianfranco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

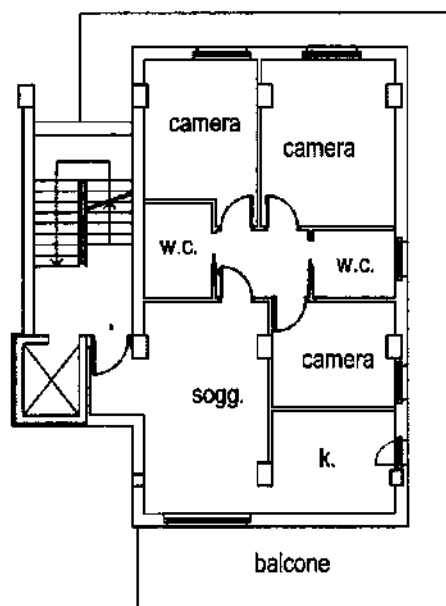
N. 670

Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO QUARTO

h = 2,70



Ultima planimetria in atti

Data: 23/01/2020 - n. T327633 - Richiedente: BRTFNC72H63L117G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 13</b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>107</b>	<b>573</b>	<b>13</b>	<b>1</b>		<b>A/2</b>	<b>5</b>	<b>6,5 vani</b>	<b>Totale: 103 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 93 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 1.007,09</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: 4;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>
	<b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 13</b>

### INTESTATO

1	(1) Proprieta` per 1/1
---	------------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	13	1		A/2	5	6,5 vani	Totale: 103 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 93 m <sup>2</sup>	Euro 1.007,09	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: 4;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	13	1		A/2	5	6,5 vani		Euro 1.007,09	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2015 protocollo n. TR0041548 in atti dal 30/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13757.1/2015)
<b>Indirizzo</b>		, VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: 4;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	13	1		A/2	5	6,5 vani		Euro 1.007,09	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 protocollo n. TR0139134 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 74819.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				, VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: 4;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	13	1		A/2	5	6,5 vani		Euro 1.007,09	Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: 4;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 30/05/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

Data: 23/01/2020 - Ora: 16.40.27 Fine

Visura n.: T263634 Pag: 3

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			

#### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 1</b>

### Bene comune non censibile dal 01/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	1								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 protocollo n. TR0139137 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 74820.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S1-1-2-3-4-5;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	1								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1-1-2-3-4-5;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 2</b>

### Bene comune non censibile dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	2								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 protocollo n. TR0002409 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1358.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S2;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	2								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;										



# Visura storica per immobile

Data: 14/02/2021 - Ora: 18.59.31 Fine

Visura n.: T32775 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

## Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

## Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 3</b>

### Bene comune non censibile dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	3								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 protocollo n. TR0002410 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1359.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S1;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	3								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 015

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)  
Via Nazario Sauro, n. 32, piano 4° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## **ESTRATTI P.R.G./N.T.A./VINCOLI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



Interrogazione coordinata: 2326575.55, 4715314.06

Scala 1:2000

## Tavola A - Zonizzazione

Piano Regolatore Generale: [Bb(9.10)b] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

## Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro aree centrali (art. 132)

Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

## Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

## Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

## Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

## Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappрге)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L\_13\_09\_si)

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS..”**

## Lotto 015

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Nazario Sauro, n. 32, piano 4° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**RILIEVO del 11/02/2020**

**ELABORATO GRAFICO**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

## PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE

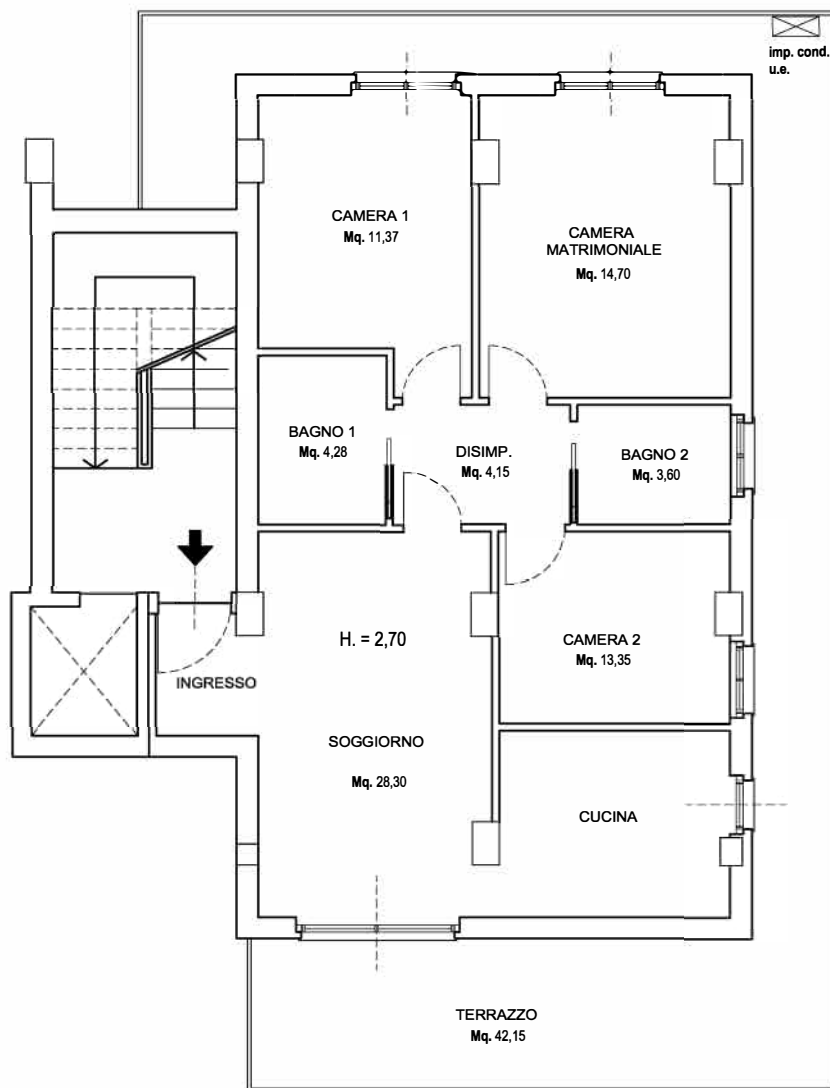
Fg. 107, P.IIa 573, sub. 13

Via Nazario Sauro, n. 32, piano 4°, int. 10 - Terni (TR)

### TABELLA:

#### Ambienti - Superfici utili

Piano QUARTO	
Ambienti	Mq.
INGR./SOGG./K	Mq. 28,30
CAMERA MATRIM.	Mq. 14,70
CAMERA 1	Mq. 11,37
CAMERA 2	Mq. 13,35
DISIMP.	Mq. 4,15
BAGNO 1	Mq. 4,28
BAGNO 2	Mq. 3,60
<b>TOTALE</b>	<b>Mq. 79,75</b>
TERRAZZO	Mq. 42,15
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>Mq. 121,10</b>



PIANTA PIANO QUARTO



scala 1:100

**TRIBUNALE DI TERNI - Esecuzione Forzata n. 00183/2018**

**"BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa"**  
**contro "...OMISSIS..."**



# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 015**

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Nazario Sauro, n. 32, piano 4° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato Interrogazione Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Centrale CENTRO STORICO (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUME NERA)

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	600	900	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2500	L			
Abitazioni civili	NORMALE	900	1600	L	3,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1300	L	3,5	5,5	L
Box	NORMALE	900	1600	L	5,5	8,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	600	900	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 015

**IMMOBILE: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (A/2)**

**Via Nazario Sauro, n. 32, piano 4° - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**- 11/02/2020 -**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

**LOTTO 015**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA**

**Foto n. 01:** vista aerea Via Nazario Sauro – Terni (TR)

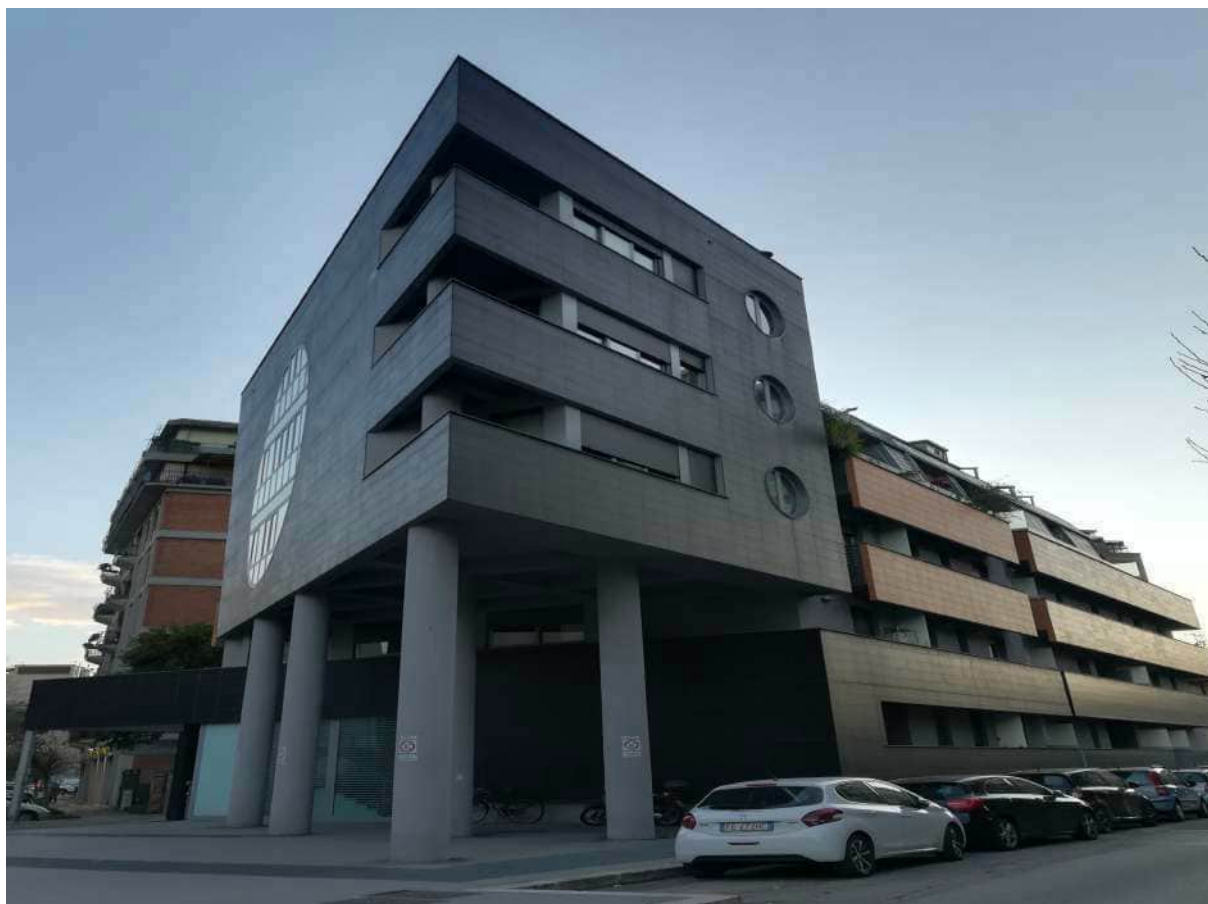


**Foto n. 02:** prospetto laterale del fabbricato lungo Via Nazario Sauro  
- Ingresso unità immobiliare civ. n. 32.





**Foto n. 03:** prospetto del fabbricato angolo Via Damiano Chiesa - Via Nazario Sauro.



**Foto n. 04:** prospetto laterale del fabbricato lungo Via Damiano Chiesa.



**Foto n. 05-06:** vista interna del portone di ingresso – androne e dell'ascensore/scala di collegamento.



**Foto n. 07:** vista del portone di ingresso u. imm.



**FOTO INTERNE APPARTAMENTO**  
**(NCEU del Comune di Terni, Fg. 107, p.IIa 573, sub. 13)**

**Foto n. 08:** vista dell'ingresso/soggiorno



**Foto n. 09-10:** vista della cucina.





**Foto n. 11:** vista della cucina.



**Foto n. 12:** vista della camera da letto matrimoniale.



**Foto n. 13:** vista della camera singola 1.



**Foto n. 14:** vista della camera singola 2.



**Foto n. 15-16:** vista dei disimpegni: ingresso - zona notte.



**Foto n. 17:** vista del servizio igienico 1.



**Foto n. 18:** vista del servizio igienico 2.



**Foto n. 19:** dettaglio quadro elettrico e termostato.



**Foto n. 20:** vista del portone di ingresso.





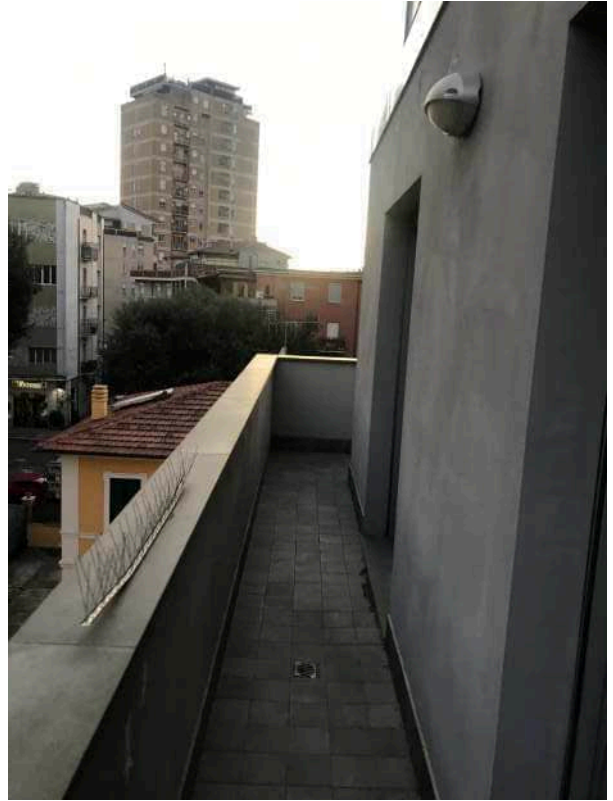
**Foto n. 21-22:** vista del terrazzo perimetrale l'unità immobiliare - segni di infiltrazioni sul prospetto in prossimità della camera matrim. e camera 1 proveniente dalla loggia/parapetto dell'unità imm. soprastante (p.5°) .



**Foto n. 22-23:** vista interna della camera matrimoniale - macchie causate da infiltrazioni meteoriche provenienti dalla loggia/parapetto dell'unità imm. soprastante (p.5°) .



**Foto n. 24-25:** vista del terrazzo perimetrale l'unità immobiliare - lato soggiorno e cucina. Segni di infiltrazioni lungo la soglia perimetrale del parapetto del terrazzo.



Terni, li 11/02/2020

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



---

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 016**

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*



Beni in **Terni (TR)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1**

**LOTTO 016**

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 DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A**

**Autorimessa (C/6):** Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 – 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 - Piena proprietà

**Intestatario:** "...Omissis..." (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti:** "...Omissis..." e "...Omissis..."

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di una **autorimessa** posta al piano primo interrato di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrate su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico "La Passeggiata".

Il fabbricato ricade in un Super-condominio - "Condominio Via Damiano Chiesa n.15", "Condominio Via Nazario Sauro, n. 32", di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, e il "Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32" per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

I locali delle autorimesse sono posti nei due piani interrati dei due fabbricati contigui censiti al Fg. 107, p.la 569 e p.la 573 e risultano costituire un'unica entità edilizia, possedendo una sola rampa di accesso/uscita posta tra i due fabbricati.

La rampa di accesso comune è su Via Damiano Chiesa ed è dotata di un cancello in alluminio elettrico; ha un doppio senso di marcia (entrata/uscita) su due livelli.

Le unità immobiliari residenziali poste ai livelli superiori, sono servite da un ascensore condominiale per blocco che conduce fino ai suddetti piani interrati.

\*\*\*\*\*

**Nota:** Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. i fabbricati in cui sono ubicate le autorimesse fanno parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (**Fg. 107, p.la 573, sub.19**) ricade nella **UMI 3/B**.

Il suddetto fabbricato è stato costruito nel 2011 dalla Ditta “...**Omissis**...” e ultimato nel 2014 (Permesso di costruire n. 554 del 17/11/2010).

Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali l'edificio (sub-comparto 3B) risulterebbe **non aver acquisito l'Agibilità** (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015) e, inoltre, che per l'intero locale autorimessa condominiale, sembrerebbe **non sia stata presentata l'istanza per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.)** ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01/08/2011.

L'assoggettabilità delle autorimesse ai procedimenti prevenzione incendi è riferito, infatti, alle autorimesse con superficie maggiore di 300 mq. e non più secondo i posti auto (n. 9). Da 300 a 1000 mq. ricadono nella categoria 75.A e, pertanto, devono essere rispettate le disposizioni stabilite dall'art. 4, comma 1 del D.P.R. 151/2011 nel **punto 75 dell'allegato I**.

Dalle indagini svolte, inoltre, in merito al locale della **centrale termica condominiale**, posta al piano terra con accesso dall'esterno (attiguo al cancello della rampa dei garages), è rinvenuta la pratica edilizia allegata alla Variante del titolo edilizio (Permesso di costruire n. 554 del 17/03/2013), ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né tanto meno della richiesta di una SCIA Antincendio o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

**Si fa presente, che non sono state fornite alla sottoscritta C.T.U. dagli Amministratori dei Condomini le documentazioni richieste relative alla Dichiarazione di conformità della suddetta centrale termica.**

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile e dei locali adibiti ad autorimesse, oltre alla centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare è costituita da una autorimessa posta al piano primo interrato del fabbricato, con accesso dalla rampa dotata di cancello carrabile elettrico lungo la sede stradale - Via Damiano Chiesa.

Il locale con struttura in c.a. si presenta con le murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiate di bianco, porta basculante manuale in metallo zincato microforata con sopraluce di ampiezza 2,30 ml., pavimento in cemento di tipo industriale e impianto elettrico per un punto luce e un punto presa. Facilità di accesso e di manovra all'interno della corsia dei garages, essendo il primo locale entrando dalla rampa.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 20,10**.

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,50 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a “...**Omissis**...” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...**Omissis**...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “...**Omissis**...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 573, Subalterno 18, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 10, Consistenza 22 mq, Superficie catastale 26,00 mq, Rendita € 106,80, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA - piano S1.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Spazio di manovra, rampa, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale (ottima) a traffico intenso con parcheggi sufficienti.  
Servizi offerti dalla zona: istituti comprensivi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), servizi (ottimo), impianti sportivi (ottimo), farmacie (buono), banche (buono), istituti religiosi (ottimo).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (5), Lago di Piediluco (15).  
Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)  
Principali collegamenti pubblici: autobus (0), ferrovia (1), superstrada (5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 11/02/2020, l'immobile risultava essere libero e non locato.

## 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:

- **Atto Unilaterale Obbligo Edilizio n. 5192 del 23/06/2011** – Registro particolare **5192** Registro Generale **7810** - SCRITTURA PRIVATA del 26/05/2011 Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 23755/11978

a favore: Comune di Terni

a carico: società “...Omissis...” con sede in xxxxx.

- **Costituzione di Servitù di passaggio carrabile e pedonale n. 4683 del 10/07/2015** – ATTO NOTARILE a rogito del 15/06/2015 Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 64122/17912

a favore: Sigg. “...Omissis...” e “...Omissis...”

a carico: società “...Omissis...” con sede in xxxxx.

**Servitù di passaggio pedonale e carrabile a titolo gratuito** per accesso al garage/magazzino posto al piano 2° interrato delle autorimesse, ma edificato sulla p.lla 181, in aderenza alla p.lla 573. Fondo servente: Fg. 107, p.lla 573, sub. 2 (corsia manovra pS2) – Fg. 107, p.lla 569, sub. 1 (rampa/corsia manovra) – Fg. 107, p.lla 570 (ente urbano) – Fondo dominante: Fg. 107, p.lla 181.

- 4.1.4 Altre limitazioni d'ulo: Nessuna

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria n. 1382 del 21/07/2011** - Registro particolare **1382** Registro Generale **9097** - ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 11456 del 04/07/2011, Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR),

derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per € 4.320.000,00 - capitale: € 1.600.000,00 – durata: 10 anni

a favore: Banca Popolare di Spoleto S.p.a. (domicilio ipotecario eletto in Spoleto, P.zza Pianciani n. 5)

contro: società “...Omissis...” con sede in xxxxx per la quota di 1/1.

- **Annotazione di Riduzione di Somma n. 875 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.

- **Annotazione di Restrizione di Beni n. 877 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.

Annotazione con la quale si rendevano libere le seguenti unità immobiliari censite al Fg. 107, p.lla 573, sub. 1-2-3 (BCNC) e sub. 4 (lastrico solare).

- **Annotazione di Frazionamento in Sedici Quote n. 878 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.

Annotazione con la quale si accantonava la seguente **quota n. 3** (unità immobiliare NCEU del Comune di Terni, **Fg. 107, p.IIIa 573, sub. 18**): ipoteca € 291.600,00 – capitale € 108.000,00.

- **Ipoteca giudiziale n. 1157 del 09/08/2017** - Registro particolare **1157** Registro Generale **8448** - ATTO GIUDIZIARIO del 18/07/2017, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di TERNI, Rep. n. 745/2017 derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale : € 260.000,00

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31

contro:

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- Società “...**Omissis**...” con sede in xxxxx;

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare n. 7170 del 17/10/2018** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Terni, Rep. n. 2352 del 24/09/2018

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31

contro :

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- Società “...**Omissis**...” con sede in xxxxx;

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

#### NOTA:

- **CERTIFICATO NOTARILE N. 8** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)

- Visure ipo-catastali aggiornate alla data del **06/03/2021** (Cfr. allegato: ispezione ipotecaria)

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna

#### 4.3 Misure penali: Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### 5.1 Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- proprietario “...**Omissis**...”

€ 36,00

(rata annuale di € 36,00)

- conduttore: Nessuno

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

**Nessuna spesa straordinaria deliberata**

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data del **21/02/2021**

(vedasi dettaglio):

€ 44,00

**Totale**

**€ 44,00**

**Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolute:**

Alla data della redazione del presente elaborato peritale l'Amministratore p.t. del Condominio – **Sig. “Trionfetti Massimo – Amministrazioni Condominiali”**, comunica alla sottoscritta C.T.U. mediante pec del 21/02/2021 quanto segue (Cfr. Allegato):

- Le rate annuali per le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (C/6) sono pari a € **36,00**;
- Non vi sono spese legali per il recupero del credito dell'immobile esecutato;
- Non vi sono liti attive e passive in essere;
- Non vi è nessuna spesa straordinaria deliberata nell'anno 2020.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

\*\*\*\*\*

**5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si.

L'ingresso dell'autorimessa è posto al piano primo interrato, accessibile con l'ascensore condominiale, rispondente alle normative vigenti per il superamento delle barriere architettoniche di una persona disabile.

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal risultato della certificazione notarile allegata al fascicolo e dalle visure storiche effettuate dalla scrivente C.T.U. per l'immobile in oggetto, risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio, come di seguito indicato:

**6.1 Attuali proprietari:**

- “...Omissis...” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e l’“...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

**6.2 Precedenti proprietari:**

**Dal 09/11/2015 al 30/05/2015**

- “...Omissis...” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e l’“...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2015 prot. n. TR0041548 in atti dal 30/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13757.1/2015).

**Dal 01/12/2014 al 30/05/2014**

- “...Omissis...” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e l’“...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 prot. n. TR0139134 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 74819.1/2014).

**Dal 30/05/2014 al 04/04/2014**

- “...Omissis...” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e l’“...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014) del 30/05/2014 prot. n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014.
- DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 prot. n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014) – Fg. 107, p.lla 573, area urbana, consistenza 397 mq.

## PROVENIENZA VENTENNALE DEI TERRENI

Il terreno censito al Catasto Terreni del comune di Terni al Fg. 107, p.lla 573, ente urbano di 397 mq. (attuale) è stato originato dalla soppressione e fusione dei seguenti terreni:

– **Fg. 107, p.lle 182, 183, 240, 560.**

### Dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987

Introduzione al censuario le unità immobiliari censite al Fg. 107, p.lle 182-183-240.

La p.lla 183, sub. 2-3-4 censita al Catasto Fabbricati e p.lla 183 (ente urbano) censita al Catasto Terreni ante ventennio risultavano di proprietà dei Sigg. “...Omissis...”, “...Omissis...” e “...Omissis...” per la proprietà di 1/3 ciascuno.

La p.lla 182 (poi sostituita con p.lla 573) ante 25/07/1957 risultava di proprietà dei Sigg. “...Omissis...” (quota ½) e “...Omissis...” (quota ½).

La p.lla 560 (ex 181/b) ante 25/07/1957 risultava di proprietà dei Sigg. “...Omissis...” (quota ½) e “...Omissis...” (quota ½).

### NOTA:

- **CERTIFICATO NOTARILE N. 8** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle indagini effettuate presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni tramite richiesta di accesso agli atti con pec del 03/02/2020, è stato possibile reperire i seguenti titoli abilitativi con relativi elaborati grafici allegati inerenti il fabbricato (Fg. 107, p.lla 573), in possesso in copia fotografica della scrivente C.T.U. (Cfr. *allegati*):

- **Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" 41.16** – nuclei di conservazione e completamento (9B10b – 9B13a), approvato con DC.C. n. 351 in data 03/11/2007 **UMI 3 (UMI 3/a – UMI 3/b)**

**UMI 3/a:** Fg. 107, p.lle 185-452-184 (**attuale p.lla 569**);

**UMI 3/b:** Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (**attuale p.lla 573**).

### Completamento UMI 3: UMI 3/B – edificio Fg. 107, p.lla 573

- **Permesso di costruire n. 342 del 8/09/2009** – adottato in data 08/09/2009

Estremi catastali: Fg. 107, p.lle 183-240-560 (**Fg. 107, p.lla 573**)

Progetto di : NUOVA COSTRUZIONE USO RESIDENZIALE

Via/Località: VIA NAZARIO SAURO

Progettista: Arch. Paola Margheriti

- **DECADUTO** ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/04 e sostituito da **P. di C. 554/2010**.

- **Permesso di costruire n. 554 del 30/09/2010** – prot. gen. 162969 adottato in data 17/11/2010 e rilasciato in data 27/05/2011 prot. 127817/2016

Progettista: Arch. Paola Margheriti

Data inizio lavori: 04/07/2011

Data ultimazione lavori: 21/07/2014

Nessun riscontro degli elaborati grafici allegati al presente titolo edilizio:

- **Variante parziale del 30/07/2013 prot. 109833** – provv. n. 62 rilasciato in data 24/03/2014 prot. 46133/2014

Progettista: Arch. Paola Margheriti

- **Integrazione elaborati grafici: Legge 10/90; Centrale Termica** - in data 30/07/2013

Nessun riscontro, invece, presso gli uffici del Comune di Terni della richiesta dell'Agibilità del fabbricato in oggetto (**Fg. 107, p.lla 573**) **UMI 3/B:**

- **Agibilità FABBRICATO: assente**

*Documentazione fotografica dei titoli abilitativi (Cfr. allegati)*

## 7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:

### 7.1.1 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Lotto 016** risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati (**Planimetria in atti del 30/05/2014 – Dich. Prot. n. TR0045419**). (Cfr allegato)

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un **Elaborato grafico** rappresentativo dello stato dei luoghi per evidenziare le difformità riscontrate. (Cfr allegato)  
Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**.

### 7.1.2 Conformità urbanistica:

A seguito delle indagini esperite presso gli uffici tecnici del Comune di Terni – Archivio Edilizia, la scrivente C.T.U. ha potuto verificare solamente gli elaborati grafici inerenti il Permesso di Costruire n. 554 del 17/11/2010, in cui le autorimesse avevano una diversa distribuzione rispetto allo stato attuale, eccetto quella oggetto della presente stima.

Nel 2014 è stata presentata una successiva Variante (Variante parziale provv. n. 62 del 24/03/2014), in cui, si presume, che le unità immobiliari siano state modificate secondo la planimetria e l'elaborato planimetrico in atti del 30/05/2014 oltre allo stato attuale. Tali considerazioni, però, la sottoscritta non può accertarle in quanto dalle ricerche esperite non sono rinvenuti gli elaborati grafici allegati a tale variante che possono attestare quanto detto.

Tuttavia, dalle indagini svolte, si è evinto, che dopo la presentazione di ultimazione dei lavori del fabbricato del 21/07/2014 (nota n. 106753 del 28/07/2014) **non è stata eseguita la richiesta come da prescrizioni del Certificato di Agibilità dell'intero fabbricato (Fg. 107, p.lla 573), né per le n. 13 unità immobiliari residenziali e né per le n. 12 autorimesse poste ai due livelli interrati.** (Cfr. allegati: Titoli abilitativi )

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità edilizia**.

L'**Agibilità** attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto comunque assentito, dal punto di vista dimensionale, della destinazione d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo o negli atti di assenso o autorizzazioni rilasciate, nonché attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli edifici, di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Pertanto, per la regolarizzazione edilizia dell'immobile è necessario presentare una domanda di rilascio del Certificato di Agibilità in sanatoria al Comune di Terni - Direzione Edilizia privata (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015), che dovrà riguardare l'intero edificio (residenze-autorimesse e Centrale termica comune) ricadente nel sub-comparto UMI3/B del **Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" 41.16** (approvato con DC.C. n. 351 in data 03/11/2007), presentando le seguenti certificazioni:

- Collaudo strutturale (statico e impiantistico);
- Collaudo urbanistico, inerente le opere di urbanizzazione primaria (conformità degli impianti smaltimento reflui) e la realizzazione delle dotazioni territoriali (monetizzazione), in base alla relativa Convenzione o **Atto Unilaterale d'obbligo Edilizio n. 5192 del 23/06/2011 con il Comune di Terni** ;
- Certificazione della centrale termica per l'impianto centralizzato (termico e acqua calda sanitaria con pannelli fotovoltaici) in gestione comune con il Condominio di Via Damiano Chiesa, n. 15;
- Certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) con progetto conforme alle vigenti normative per le autorimesse situate nei due piani interrati degli edifici contigui (p.lla 573 e p.lla 569),
- Agibilità.

**Le sopracitate certificazioni sono funzionali rispetto a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio e oggetto di eventuali agibilità parziali dei singoli immobili.**



La mancata presentazione della suddetta domanda di agibilità entro 90 giorni dall'ultimazione lavori, comporta l'applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria da euro 500 a euro 1000. Tale situazione è regolarizzabile mediante la presentazione della richiesta del Certificato di Agibilità in sanatoria dell'intero edificio (comprensivo dei Collaudi, delle Certificazioni degli impianti e del relativo Certificato di Prevenzioni Incendi con eventuali adeguamenti alle normative vigenti in materia), per importo complessivo presunto di € **25.000,00 circa** da suddividersi eventualmente in base alle quote condominiali di ogni singola unità immobiliare.

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale delle autorimesse e della centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

Regolarizzazione per ogni singola unità immobiliare: mediante Agibilità totale o parziale  
Importo presunto di € 1.500,00

**Oneri Totali: € 1.500,00**

**7.2 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica:** Non dovuto.

**7.3 Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni**

In forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008

Zona omogenea: **B – insediamenti residenziali di conservazione dei volumi [BbV7] - IF 3.0 mc/mq: BbV7**

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

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

B) Intervento edilizio diretto

**Tavola B - Modalità di attuazione**

- Perimetro aree centrali (art. 132)

- Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

- Perimetro centri abitati (art. 28)

*Estratto di Mappa PRG (Cfr allegata).*

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità: **Nessuna.**

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

Descrizione : **Autorimessa** di cui al punto **A****Identificativo corpo: A****Autorimessa (C/6):** Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 – 05100 Terni (TR).**Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà****Intestatario:** "...Omissis..." (P. iva: xxxxx)**Sede:** xxxxx, n. xx**Legali rappresentanti:** "...Omissis..." e "...Omissis..."**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di una **autorimessa** posta al piano primo interrato di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrate su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico "La Passeggiata".

Il fabbricato ricade in un Super-condominio - "Condominio Via Damiano Chiesa n.15", "Condominio Via Nazario Sauro, n. 32", di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, e il "Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32" per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

I locali delle autorimesse sono posti nei due piani interrati dei due fabbricati contigui censiti al Fg. 107, p.la 569 e p.la 573 e risultano costituire un'unica entità edilizia, possedendo una sola rampa di accesso/uscita posta tra i due fabbricati.

La rampa di accesso comune è su Via Damiano Chiesa ed è dotata di un cancello in alluminio elettrico; ha un doppio senso di marcia (entrata/uscita) su due livelli.

Le unità immobiliari residenziali poste ai livelli superiori, sono servite da un ascensore condominiale per blocco che conduce fino ai suddetti piani interrati.

\*\*\*\*\*

**Nota:** Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. i fabbricati in cui sono ubicate le autorimesse fanno parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (**Fg. 107, p.la 573, sub. 22**) ricade nella **UMI 3/B**.

Il suddetto fabbricato è stato costruito nel 2011 dalla Ditta "...Omissis..." e ultimato nel 2014 (Permesso di costruire n. 554 del 17/11/2010).

Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali l'edificio (sub-comparto 3B) risulterebbe **non aver acquisito l'Agibilità** (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015) e, inoltre, che per l'intero locale autorimessa condominiale, sembrerebbe **non sia stata presentata l'istanza per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.)** ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01/08/2011.

L'assoggettabilità delle autorimesse ai procedimenti prevenzione incendi è riferito, infatti, alle autorimesse con superficie maggiore di 300 mq. e non più secondo i posti auto (n. 9). Da 300 a 1000 mq. ricadono nella categoria 75.A e, pertanto, devono essere rispettate le disposizioni stabilite dall'art. 4, comma 1 del D.P.R. 151/2011 nel **punto 75 dell'allegato I**.

Dalle indagini svolte, inoltre, in merito al locale della **centrale termica condominile**, posta al piano terra con accesso dall'esterno (attiguo al cancello della rampa dei garages), è rinvenuta la

pratica edilizia allegata alla Variante del titolo edilizio (Permesso di costruire n. 554 del 17/03/2013), ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né tanto meno della richiesta di una SCIA Antincendio o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

**Si fa presente, che non sono state fornite alla sottoscritta C.T.U. dagli Amministratori dei Condomini le documentazioni richieste relative alla Dichiarazione di conformità della suddetta centrale termica.**

Pertanto, nel caso non si trovi nessuna documentazione in merito l'impianto non può essere **acceso** e bisogna procedere con la presentazione di una nuova SCIA.

La validità della SCIA Antincendio per le centrali termiche è di 5 anni, scaduto questo termine va rinnovata presentando l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio.

Se sono state effettuate delle modifiche alla centrale termica che hanno comportato una variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato bisognerà presentare una nuova SCIA.

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale delle autorimesse e della centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare è costituita da una autorimessa posta al piano primo interrato del fabbricato, con accesso dalla rampa dotata di cancello carrabile elettrico lungo la sede stradale - Via Damiano Chiesa.

Il locale con struttura in c.a. si presenta con le murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiate di bianco, porta basculante manuale in metallo zincato microforata con sopra luce di ampiezza 2,30 ml., pavimento in cemento di tipo industriale e impianto elettrico per un punto luce e un punto presa. Facilità di accesso e di manovra all'interno della corsia dei garages, essendo il primo locale entrando dalla rampa.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 20,10**.

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,50 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a "...**Omissis**..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...**Omissis**..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...**Omissis**..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 573, Subalterno 18, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 10, Consistenza 22 mq, Superficie catastale 26,00 mq, Rendita € 106,80, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA - piano S1.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Spazio di manovra, rampa, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

\*\*\*\*\*

**Nota:** L'Amm.re p.t. del "**Condominio Via Nazario Sauro, n. 32**"- **Sig. Trionfetti Massimo**, riferisce nella **pec del 21/02/2021** che vi sono delle copiose infiltrazioni di acqua meteorica lungo la corsia di manovra dei garages. (Cfr. allegata: Documentazione fotografica Amm.re Trionfetti).

La sottoscritta, visionando le foto inviatemi, prende atto che esiste attualmente una criticità in prossimità del solaio prefabbricato in lastre predalles della rampa, causata presumibilmente dalla perdita di tubi di scarico (forse di acque nere o inerenti il riscaldamento centralizzato) in corrispondenza del locale tecnico-Centrale termica posto al piano terra e da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla pavimentazione del lastrico solare superiore.

Tali criticità sono legate ad una precaria manutenzione generale del fabbricato nelle sue parti condominiali, che necessitano a parere della scrivente C.T.U., di una riparazione dei guasti delle tubazioni e di una successiva sigillatura dei solai prefabbricati attraverso iniezioni di resine idroespansive, al fine di interrompere le infiltrazioni d'acqua all'interno della struttura del solaio, che ne pregiudicherebbe ulteriormente lo stato di conservazione.

Quanto sopra esposto non compromette, alla data della presente stima, l'utilizzo né tanto meno la valutazione delle unità immobiliari situate nei piani interrati dell'autorimessa.

\*\*\*\*\*

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali* Materiale: **c.a.**, condizioni: **buone**  
*Copertura* Tipologia: **curva**, materiale: **legno lamellare-isolante-lastre di zinco**, condizioni: **buone**  
*Fondazioni* Tipologia: **travi continue rovesce**, materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevabili**  
*Solai* Tipologia: **misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**, condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Serranda di ingresso* Tipologia: **serranda basculante**, materiale: **metallo zincato**, accessori: **apertura elettrica**, condizioni: **ottime**  
*Cancello di ingresso rampa* Tipologia: **doppia anta a battente**, materiale: **alluminio**, accessori: **apertura elettrica**, condizioni: **ottime**  
*Pareti interne* Materiale: **muratura di mattoni poroton**, coibentazione: **assente**, rivestimento: **intonaco/tinteggiatura**, condizioni: **ottime**  
*Pavim. interna* materiale: **cemento livellato**, condizioni: **ottime**

**Impianti:**

*Ascensore* Quantità: **n. 1** (persone) tipologia: **a pistoni**, condizioni: **buone**, conformità: **apparentemente rispettoso delle vigenti normative**.  
*Elettrico* Tipologia: **sottotraccia**, tensione: **220V**, condizioni: **buone**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Autorimessa	Sup. reale netta	20,10	0,50	10,05
<b>Sup. reale netta</b>		<b>20,10</b>		<b>10,05</b>

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 10,05 / 0,90 = **11,16 mq.**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di altri fabbricati di recente costruzione, innovativi sia dal punto di vista architettonico che dal quello impiantistico e utilizzo dei materiali di costruzione, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta, Duomo della città, oltre al parco pubblico de “La Passeggiata” e il Centro storico.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare possono essere così riassunte: struttura in c.a., murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiate di bianco, porta basculante in metallo zincato microforata con sopraluce di ampiezza 2,30 ml., pavimento in cemento di tipo industriale e impianto elettrico per un punto luce e un punto presa. Facilità di accesso e di manovra all'interno della corsia dei garages.

Lo stato di conservazione è ottimo, eccetto che per dei segni di infiltrazioni all'interno del locale sulla parete della finestra.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare (n. 3 situati nel centro di Terni/Via Farini, V.F.Rismondo, V.G.Romagnosi), al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio – Periodo: **2° semestre 2020**

- Provincia: Terni;
- Comune: Terni;
- Fascia–zona/**Centrale**/CENTRO STORICO (confini:V.Cassero,V.Giannelli,**V.Rinascita**, V.Cesare Battisti,P.Tacito,V.Mazzini,V.Brin,Fiume Nera);
- Codice di zona: B5;
- Tipologia prevalente: **Box**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Stato conservativo: **Normale**,

propone prezzi di mercato compresi tra **€ 900,00/mq ed € 1.600,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile costruito nel 2011, con metodi costruttivi innovativi e di pregio, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione, pressochè ottimo sia nelle finiture interne e che nella qualità dei materiali utilizzati, si ritiene congruo un deprezzamento pari a **circa il 10%** del valore medio unitario al mq per le **criticità relative alle infiltrazioni meteoriche** nella parete di fondo lato finestra, provenienti presumibilmente dal lastrico solare al piano terra.

Problemi di infiltrazioni si rilevano anche in prossimità della rampa di accesso (piano S2), causati presumibilmente da un guasto sulle tubazioni condominiali e/o infiltrazioni dalla pavimentazione del lastrico solare superiore. Criticità legate alla precaria manutenzione straordinaria delle parti condominiali.

A ciò è da aggiungersi anche l'attuale trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale.

In ragione di quanto sopra esposto, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta, un **valore medio unitario a mq pari € 1.125,00 di superficie commerciale lorda**.

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie dei vani dell'autorimessa un coefficiente del 50%.

Successivamente la superficie netta dei vani è stata trasformata dividendola per **0,90** in **superficie lorda**, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di superficie commerciale lorda previsto nel sopracitato listino dell'Agenzia del Territorio.

Per **superficie commerciale lorda** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.*

**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, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

**A. Autorimessa**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Autorimessa	11,16	€ 1.125,00	€ 12.555,00

- Valore corpo:	€ 12.555,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 12.555,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 12.555,00
<b>"...Omissis..."</b>	

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 1.883,25
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	€ 44,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale - Certificato di agibilità:	€ 1.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per <b>diritto e quota (1/1)</b> : <b>"...Omissis..."</b>	€ 9.127,75
che può essere arrotondato al valore di:	<b>€ 9.125,00</b>

\*\*\*\*\*

Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, li **06/03/2021**

Data generazione: 09-03-2020 11:32:12

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



\*\*\*\*\*

**Allegati:**

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G/Vincoli;
- Rilievo - Elaborati grafici;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari – Estratto 2° sem. 2020 (Agenzia del Territorio);
- Documentazione fotografica:
  - sopralluogo del **10/11/2020** n. **13** foto;
  - documentazione corsia manovra/rampa garages – Amm.re Trionfetti Massimo - pec del 21/02/2021 n. **3** foto.



# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“ ..OMISSIS...”**

## Lotto 016

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## DOCUMENTAZIONE CATASTALE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

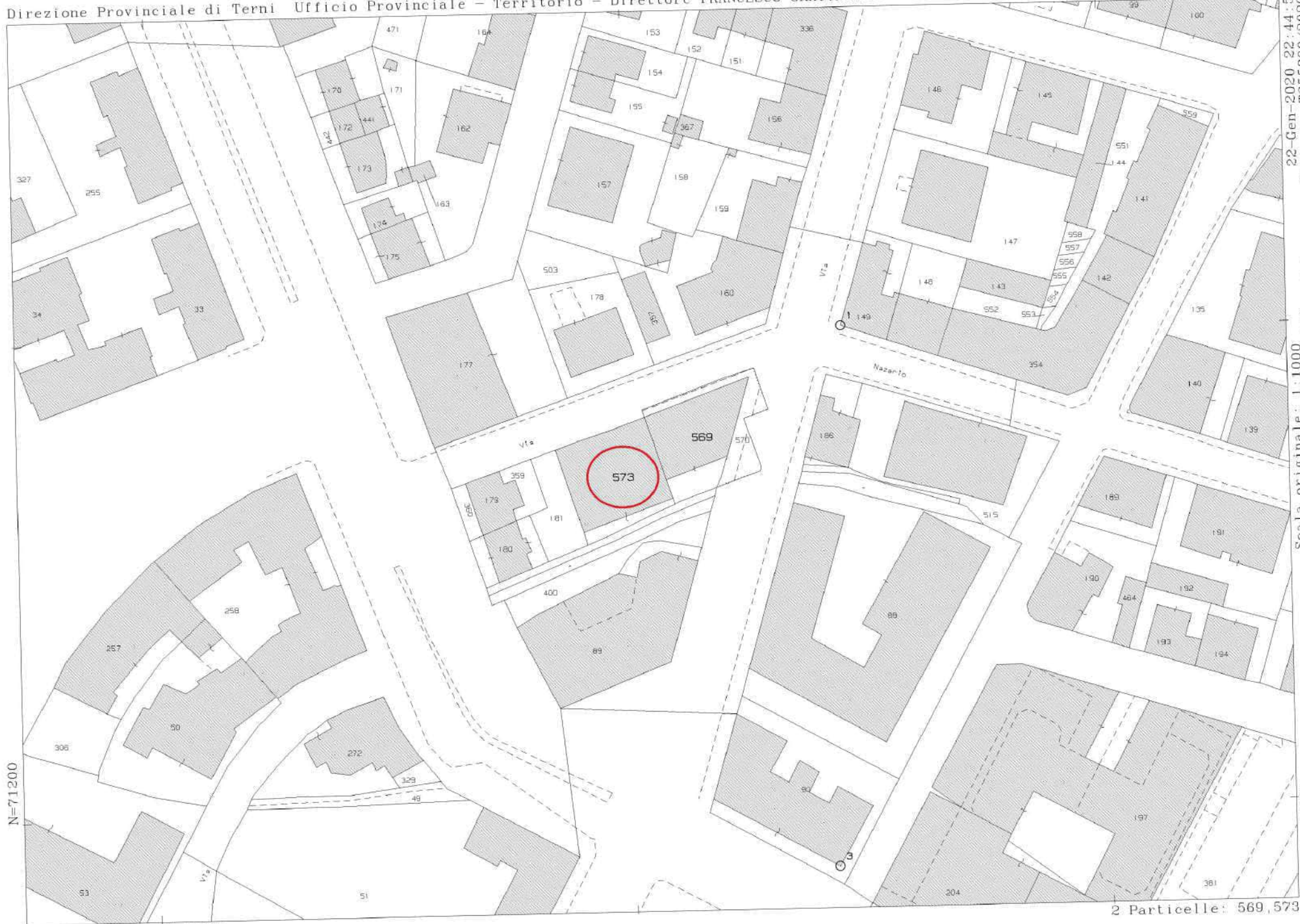
*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



N=71200

E=15600

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

22-Gen-2020 22:44:5  
Prot. n. T355809/2020

Comune: TERNI  
Foglio: 107

2 Particelle: 569,573

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0045419 del 30/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Damiano Chiesa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 107  
Particella: 573  
Subalterno: 18

Compilata da:  
D'Amario Gianfranco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

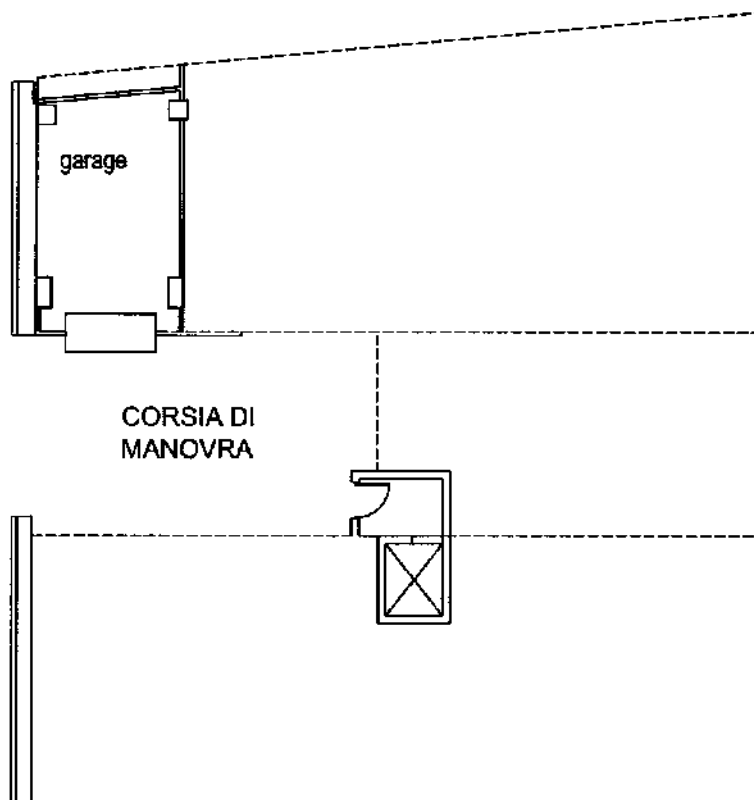
N. 670

Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO 1° INTERRATO

h = 2,50



Ultima planimetria in atti

Data: 23/01/2020 - n. T236208 - Richiedente: BRTFNC72H63L117G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2020 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 107 - Particella: 573 - Subalterno: 18 >  
VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 18</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	18	1		C/6	10	22 m <sup>2</sup>	Totale: 26 m <sup>2</sup>	Euro 106,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>
	<b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 18</b>

### INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1/1
---	--	------------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	18	1		C/6	10	22 m <sup>2</sup>	Totale: 26 m <sup>2</sup>	Euro 106,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	18	1		C/6	10	22 m <sup>2</sup>		Euro 106,80	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2015 protocollo n. TR0041548 in atti dal 30/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13757.1/2015)
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	18	1		C/6	10	22 m <sup>2</sup>		Euro 106,80	Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 30/05/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)			

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

Data: 23/01/2020 - Ora: 16.18.06 Fine

Visura n.: T250680 Pag: 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 1</b>

### Bene comune non censibile dal 01/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	1								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 protocollo n. TR0139137 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 74820.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S1-1-2-3-4-5;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	1								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1-1-2-3-4-5;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 2</b>

### Bene comune non censibile dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	2								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 protocollo n. TR0002409 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1358.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S2;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	2								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 3</b>

### Bene comune non censibile dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	3								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 protocollo n. TR0002410 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1359.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S1;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	3								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 016

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## **ESTRATTI P.R.G./N.T.A./VINCOLI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---





Interrogazione coordinata: 2326575.55, 4715314.06

Scala 1:2000

## Tavola A - Zonizzazione

Piano Regolatore Generale: [Bb(9.10)b] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

## Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro aree centrali (art. 132)

Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

## Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

## Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

## Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

## Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappрге)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L\_13\_09\_si)

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 016

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**RILIEVO del 20/02/2020**

**ELABORATO GRAFICO**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

**PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE**

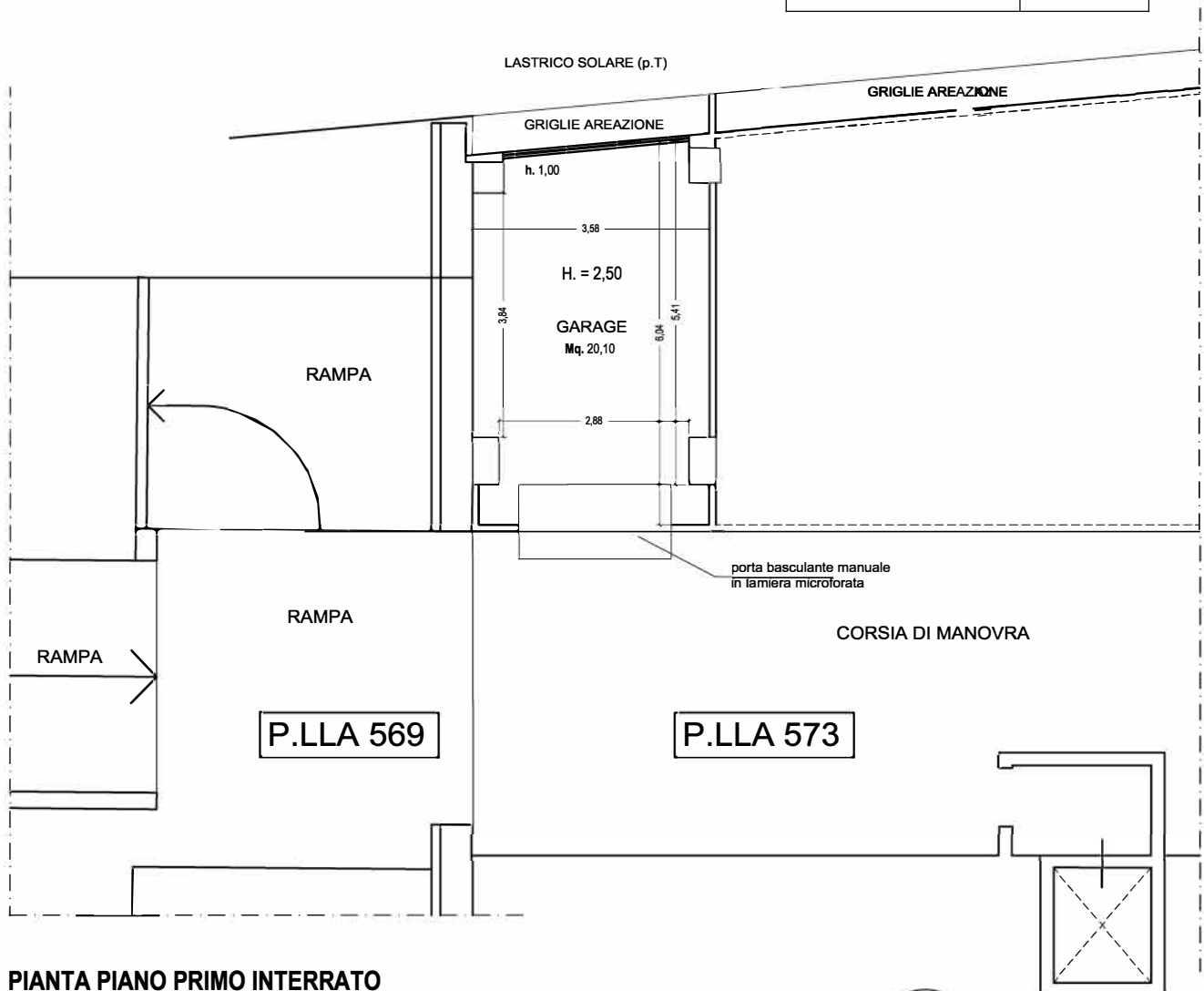
Fg. 107, P.Ila 573, sub. 18

Via Damiano Chiesa, n. 15 (Nazario Sauro, n. 32) - Terni (TR)

**TABELLA:**

**Ambienti - Superfici utili**

<b>Piano 1° INTERRATO</b>	
<b>Ambienti</b>	<b>Mq.</b>
<b>GARAGE</b>	<b>Mq. 20,10</b>
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>Mq. 20,10</b>



**PIANTA PIANO PRIMO INTERRATO**



scala 1:100

**TRIBUNALE DI TERNI - Esecuzione Forzata n. 00183/2018**

**"BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa"  
contro "...OMISSIS"**

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 016

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

### **BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato Interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Centrale (CENTRO STORICO) (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUME NERA)

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	600	900	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2500	L			
Abitazioni civili	NORMALE	900	1600	L	3,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1300	L	3,5	5,5	L
Box	NORMALE	900	1600	L	5,5	8,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	600	900	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 016

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**- Infiltrazioni corsia manovra/rampa garages -**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



**LOTTO 016**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**CORSIA DI MANOVRA - RAMPA GARAGES**

**Foto n. 1-2:** vista interna della corsia di manovra/rampa.  
Infiltrazioni d'acqua nel solaio a predalles.





**Foto n. 3:** vista dei tubi di scarico danneggiati.



Terni, li **23/02/2020**

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 016**

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**- 10/11/2020 -**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

**LOTTO 016**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA**

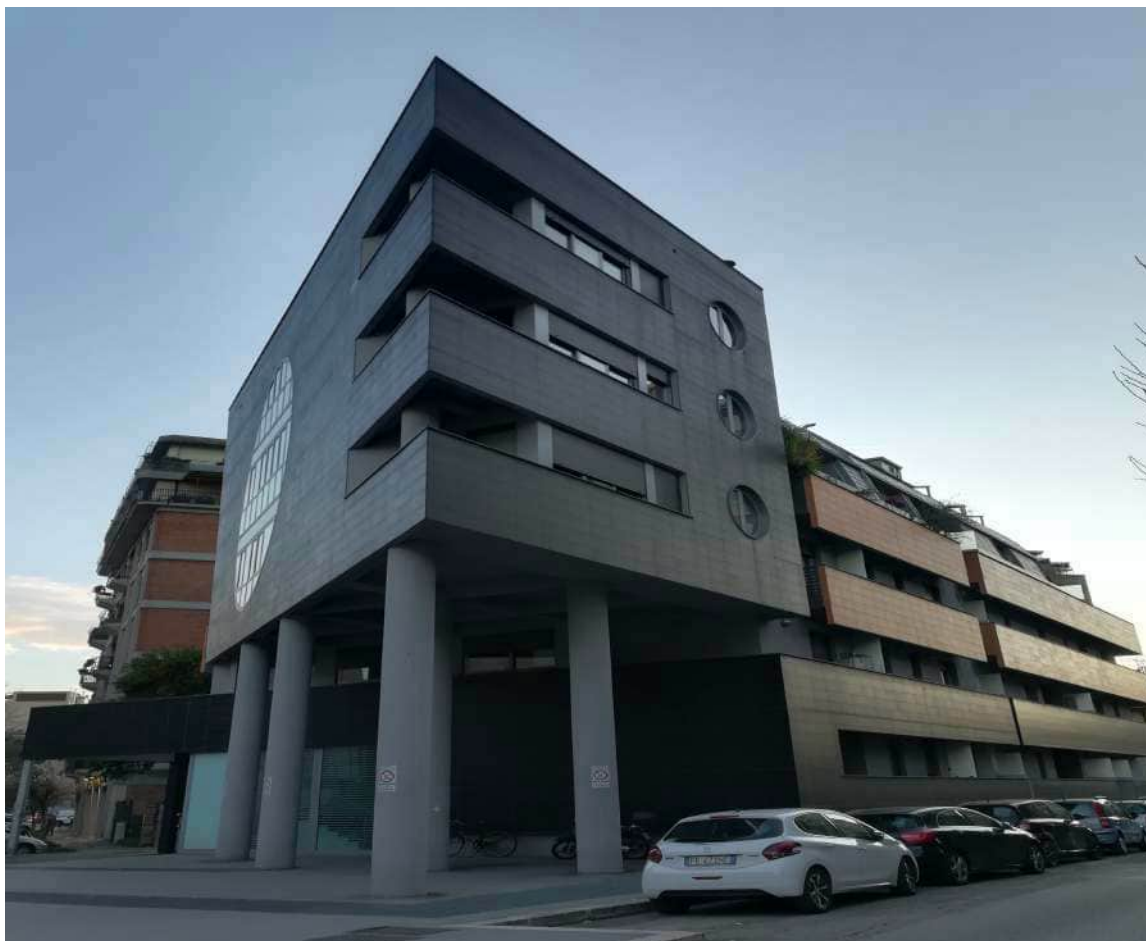
**Foto n. 01:** vista aerea Via Damiano Chiesa, n. 15 – Terni (TR)



**Foto n. 02:** prospetto laterale del fabbricato lungo Via Nazario Sauro.



**Foto n. 03:** prospetto del fabbricato angolo Via Damiano Chiesa – Via Nazario Sauro.



**Foto n. 04:** prospetto laterale del fabbricato lungo Via Damiano Chiesa.

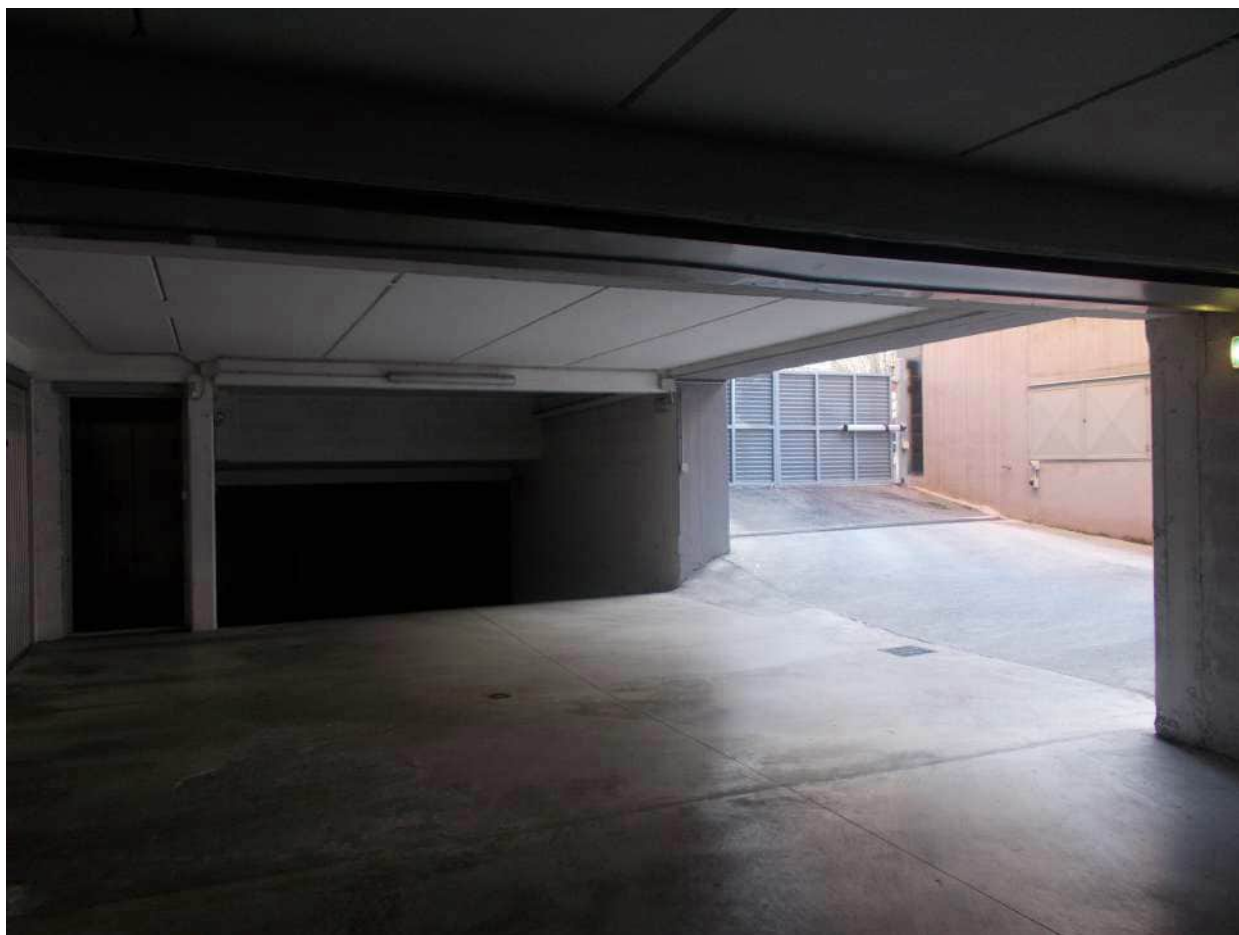




**Foto n. 05-06:** vista dell'ingresso ai locali autorimesse lungo Via Damiano Chiesa e dell'ingresso del locale Centrale Termica.



Foto n. 07-08: vista interna della rampa di accesso ai garages.



**FOTO INTERNE AUTORIMESSA**

(NCEU del Comune di Terni, Fg. 107, p.IIa 573, sub. 18 – C/6)

**Foto n. 09-10:** vista dell'ascensore al piano 1° interrato – garages.



**Foto n. 11:** vista della porta basculante manuale in lamiera microforata.






Foto n. 12-13: vista interna del garage dalla corsia di manovra.



Terni, li 10/11/2020

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



 <b>TERNI PROGETTI SRL</b> <small>SISTEMA QUALITÀ CERTIFICATO CERT - 15568 - 2005 - AQ - NEM - SINCERT</small>	<b>CONDOMINI DI VIA D. CHIESA N°15 E DI VIA N. SAURO N°32 – TERNI INTERVENTO DI ADEGUAMENTO CENTRALE TERMICA RELAZIONE PERITALE</b>	<b>PROGETTO: P-3179</b>
		<b>DOC: 3179RT06</b>
		<b>REV 00 DEL 15/11/2023</b>
		<b>PAG. 1 DI 11</b>

# **CONDOMINI DI VIA DAMIANO CHIESA N°15 E DI VIA NAZARIO SAURO N°32 - TERNI**


---

## **INTERVENTO DI ADEGUAMENTO CENTRALE TERMICA**

---


**VERIFICA LAVORI E ADEMPIMENTI**

**IL C.T.U.**  
**Ing. Ansuini Francesco**

 <b>TERNI PROGETTI SRL</b> <small>SISTEMA QUALITÀ CERTIFICATO  CERT - 15548 - 2005 - AQ - ROM - SINCERT</small>	<b>CONDOMINI DI VIA D. CHIESA N°15 E DI VIA  N. SAURO N°32 – TERNI INTERVENTO DI  ADEGUAMENTO CENTRALE TERMICA  VERIFICA LAVORI</b>	<b>PROGETTO: P-3179</b>
		<b>DOC: 3179RT06</b>
		<b>REV 00 DEL 15/11/2023</b>
		<b>PAG. 2 DI 11</b>


## **INDICE**

1. PREMESSA.....	3
2. ESAME DEI LAVORI ESEGUITI .....	4
3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA .....	6
4. CONCLUSIONI.....	7
ALLEGATO 1: REPORT FOTOGRAFICO .....	8

 <b>TERNI PROGETTI SRL</b> <small>SISTEMA QUALITÀ CERTIFICATO  CERT - 15548 - 2005 - AQ - ROM - SINCERT</small>	<b>CONDOMINI DI VIA D. CHIESA N°15 E DI VIA  N. SAURO N°32 – TERNI INTERVENTO DI  ADEGUAMENTO CENTRALE TERMICA  VERIFICA LAVORI</b>	<b>PROGETTO: P-3179</b>
		<b>DOC: 3179RT06</b>
		<b>REV 00 DEL 15/11/2023</b>
		<b>PAG. 3 DI 11</b>

## **1. PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Ansuini Francesco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al N°A381, in qualità di C.T.U. incaricato dal Giudice dell'Esecuzione di cui al Numero di Ruolo generale 183/2018 del Tribunale Ordinario di Terni, in ottemperanza al provvedimento dello stesso Giudice, emesso in data 25/10/2023, con cui si disponeva, tra l'altro che: "... *ritenendo necessario dover verificare se tali lavori* [n.d.r.: e cioè i lavori relativi all'adeguamento della Centrale Termica dei Condomini in epigrafe] *sono stati effettuati in conformità a quanto richiesto dell'Ing. Ansuini, manda a quest'ultimo affinché, previa visione della documentazione di fine lavori e, se necessario, previo esame dello stato dei luoghi, attesti che i lavori sono stati svolti in conformità a quanto dallo stesso richiesto, con relazione da depositare entro 30 giorni a partire dalla data odierna*", con la presente relazione espone la propria valutazione in merito ai suddetti lavori ed all'assolvimento dei correlati adempimenti di carattere tecnico-amministrativo, finalizzati all'adeguamento dell'impianto alle norme tecniche e di sicurezza vigenti che disciplinano la materia.


 <b>TERNI PROGETTI SRL</b> <small>SISTEMA QUALITÀ CERTIFICATO  CERT - 15548 - 2005 - AQ - ROM - SINCERT</small>	<b>CONDOMINI DI VIA D. CHIESA N°15 E DI VIA  N. SAURO N°32 – TERNI INTERVENTO DI  ADEGUAMENTO CENTRALE TERMICA  VERIFICA LAVORI</b>	PROGETTO: <b>P-3179</b>
		DOC: <b>3179RT06</b>
		REV <b>00</b> DEL <b>15/11/2023</b>
		PAG. <b>4</b> DI <b>11</b>

## **2. ESAME DEI LAVORI ESEGUITI**

In data 13/11/2023 il sottoscritto C.T.U., assistito da un operatore della Ditta ECOKLIMA, che ha eseguito i lavori di adeguamento della C.T. in epigrafe, ha svolto un sopralluogo presso l'impianto ed ha constatato quanto segue:

– I lavori risultano ultimati e gli interventi eseguiti, come evidenziato anche nelle immagini fotografiche riportate in allegato, corrispondono a quelli previsti nel progetto preliminare redatto, per conto della stessa Ditta appaltatrice, dall'Ing. Marcello Marini e preventivamente valutato dal sottoscritto con propria relazione redatta il 30/11/2022, consistenti sostanzialmente in:


- disinstallazione delle 4 caldaie esistenti nella C.T. di cui trattasi
- disinstallazione del quadro elettrico e dell'impianto elettrico della C.T.
- installazione di una nuova caldaia alimentata a gas metano, di costruzione ATAG, modello XLW180, di potenzialità termica al focolare pari a 158,8Kw, di tipo murale, compreso un apparecchio addolcitore per il trattamento dell'acqua di reintegro ed un nuovo kit "INAIL" di tutti gli organi e strumenti di sicurezza e controllo, in sostituzione di quello esistente, un filtro magnetico e uno stabilizzatore di pressione del gas, un neutralizzatore di condensa, un vaso di espansione aggiuntivo da 12lt e un circolatore di tipo gemellare per il flussaggio dell'acqua nel circuito primario
- rifacimento dell'impianto elettrico della C.T., con parziale recupero dei componenti del quadro elettrico preesistente
- modifica della porta d'ingresso al locale, con trasformazione di quella esistente, di tipo scorrevole, per renderla incernierata ed apribile verso l'esterno
- costruzione e montaggio di una nuova scala a rampa, con pianerottolo sommitale di sbarco, per raggiungere il piano della C.T. dalla sottostante rampa di accesso alle autorimesse
- mantenimento in pristino di tutte le altre apparecchiature ed impianti di cui è attualmente dotata la C.T. ed in particolare dei tre gruppi di pompaggio del fluido vettore dei circuiti secondari e dei due vasi di espansione da 50lt.

 <b>TERNI PROGETTI SRL</b> <small>SISTEMA QUALITÀ CERTIFICATO  CERT - 15548 - 2005 - AQ - ROM - SINCERT</small>	<b>CONDOMINI DI VIA D. CHIESA N°15 E DI VIA  N. SAURO N°32 – TERNI INTERVENTO DI  ADEGUAMENTO CENTRALE TERMICA  VERIFICA LAVORI</b>	PROGETTO: <b>P-3179</b>
		DOC: <b>3179RT06</b>
		REV <b>00</b> DEL <b>15/11/2023</b>
		PAG. <b>5</b> DI <b>11</b>

- ricollegamento della nuova caldaia alla tubazione di alimentazione del metano esistente, alle tubazioni del circuito primario del fluido vettore esistenti, al condotto fumi ed alla canna fumaria esistenti ed al nuovo impianto elettrico

Va precisato che la caldaia installata è di potenzialità inferiore a quella iniziale prevista nel progetto preliminare dell'Ing M.Marini, in quanto è del tipo XLW180 da 158,8 kW, anziché del tipo XLW210 da 184,5 kW indicata nel suddetto progetto, ma è comunque ampiamente sufficiente per soddisfare il fabbisogno termico massimo richiesto per la climatizzazione delle unità immobiliari dei due condomini e per la produzione di acqua calda per impieghi igienico-sanitari e quindi può considerarsi idonea.

- i suddetti lavori, per quanto è stato possibile constatare, sono stati eseguiti a buona regola d'arte e risultano conformi alle norme tecniche vigenti di riferimento.
- la C.T. nel suo insieme, a seguito dei suddetti interventi di adeguamento, risulta idonea per essere agita in sicurezza dagli operatori addetti alle attività di controllo e manutenzione, salvo superiore successiva approvazione da parte degli Enti di controllo competenti ed in particolare INAIL e del Comando Provinciale dei VV.F. di Terni.

 <b>TERNI PROGETTI SRL</b> <small>SISTEMA QUALITÀ CERTIFICATO  CERT - 15548 - 2005 - AQ - ROM - SINCERT</small>	<b>CONDOMINI DI VIA D. CHIESA N°15 E DI VIA  N. SAURO N°32 – TERNI INTERVENTO DI  ADEGUAMENTO CENTRALE TERMICA  VERIFICA LAVORI</b>	PROGETTO: <b>P-3179</b>
		DOC: <b>3179RT06</b>
		REV <b>00</b> DEL <b>15/11/2023</b>
		PAG. <b>6</b> DI <b>11</b>

### **3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA**

Il sottoscritto C.T.U. ha anche esaminato tutti i documenti resi disponibili dall'Amministrazione dei Condomini e della Ditta esecutrice dei lavori e più precisamente:


- Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte, così come prescritto dal D.M. N°37 del 22/01/2008, rilasciato in data 15/05/2023 dal Legale rappresentante della Ditta installatrice ECOKLIMA s.r.l. Sig. Massimiliano Conchiglia, corredata dalla Relazione Tecnica relativa all'intervento eseguito e dallo schema funzionale dell'impianto predisposto dall'Ing. Francesco D'Andrea
- Denuncia, presentata in data 20/10/2023, al Dipartimento Territoriale dell'INAIL relativa all'impianto termico ad acqua calda, ai sensi dell'art.18 del D.M. 01/12/1975
- Ricevuta telematica di presentazione in data 23/01/2023, al SUAPE del Comune di Terni, della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'art. 118, commi 3e 4 del L.R. 1/2015, relativa ai lavori di adeguamento della C.T. di cui trattasi

***Non risulta invece disponibile, in quanto non ancora predisposta e presentata ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. N°151 del 01/08/2011 al Comando Provinciale dei VV.F. di Terni, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, corredata di tutti i documenti richiesti ed in particolare:***

- dell'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio rilasciata dal Tecnico incaricato
- della certificazione relativa alla resistenza al fuoco delle strutture e degli elementi di compartimentazione del locale, rilasciata dal Tecnico incaricato
- della Dichiarazione inerente i prodotti impiegati con relativa certificazione di conformità di tutti i materiali e gli apparecchi installati, rilasciata dal Tecnico incaricato
- della Dichiarazione di corretta installazione e di regolare funzionamento degli impianti rilasciata dalla Ditta installatrice

***La mancata presentazione della suddetta S.C.I.A. determina la non conformità della C.T. alle norme di prevenzione incendi ed in particolare al D.P.R. N°151 del 01/08/2011 e quindi la sua irregolarità.***



 <b>TERNI PROGETTI SRL</b> <small>SISTEMA QUALITÀ CERTIFICATO  CERT - 15548 - 2005 - AQ - ROM - SINCERT</small>	<b>CONDOMINI DI VIA D. CHIESA N°15 E DI VIA  N. SAURO N°32 – TERNI INTERVENTO DI  ADEGUAMENTO CENTRALE TERMICA  VERIFICA LAVORI</b>	PROGETTO: <b>P-3179</b>
		DOC: <b>3179RT06</b>
		REV <b>00</b> DEL <b>15/11/2023</b>
		PAG. <b>7</b> DI <b>11</b>

#### **4. CONCLUSIONI**

In base a quanto esposto nei precedenti punti 2 e 3 relativamente all'esame dei lavori di adeguamento della C.T. in epigrafe ed alla documentazione acquisita, si può pervenire alla conclusione che:

- per effetto dell'intervento eseguito, la stessa C.T. risulta impiantisticamente conforme a tutte le norme tecniche vigenti che disciplinano la sicurezza di questo tipo di attività
- sono stati assolti tutti gli adempimenti di carattere tecnico amministrativo per regolarizzare la posizione della C.T. di cui trattasi e degli impianti in essa installati, *fatta eccezione per la predisposizione e la presentazione al Comando dei VV.F. di Terni della S.C.I.A. antincendio.*

*Tale inadempienza riveste carattere sostanziale in quanto determina l'irregolarità dell'attività ai fini della prevenzione incendi.*

*Solo con l'assolvimento del suddetto adempimento, la posizione tecnico amministrativa della C.T. può considerarsi a tutti gli effetti perfezionata, salvo superiore approvazione dei documenti presentati, da parte degli Enti preposti al controllo.*

Terni, li 15/11/2023

IL C.T.U.  
Dott. Ing. Ansuini Francesco

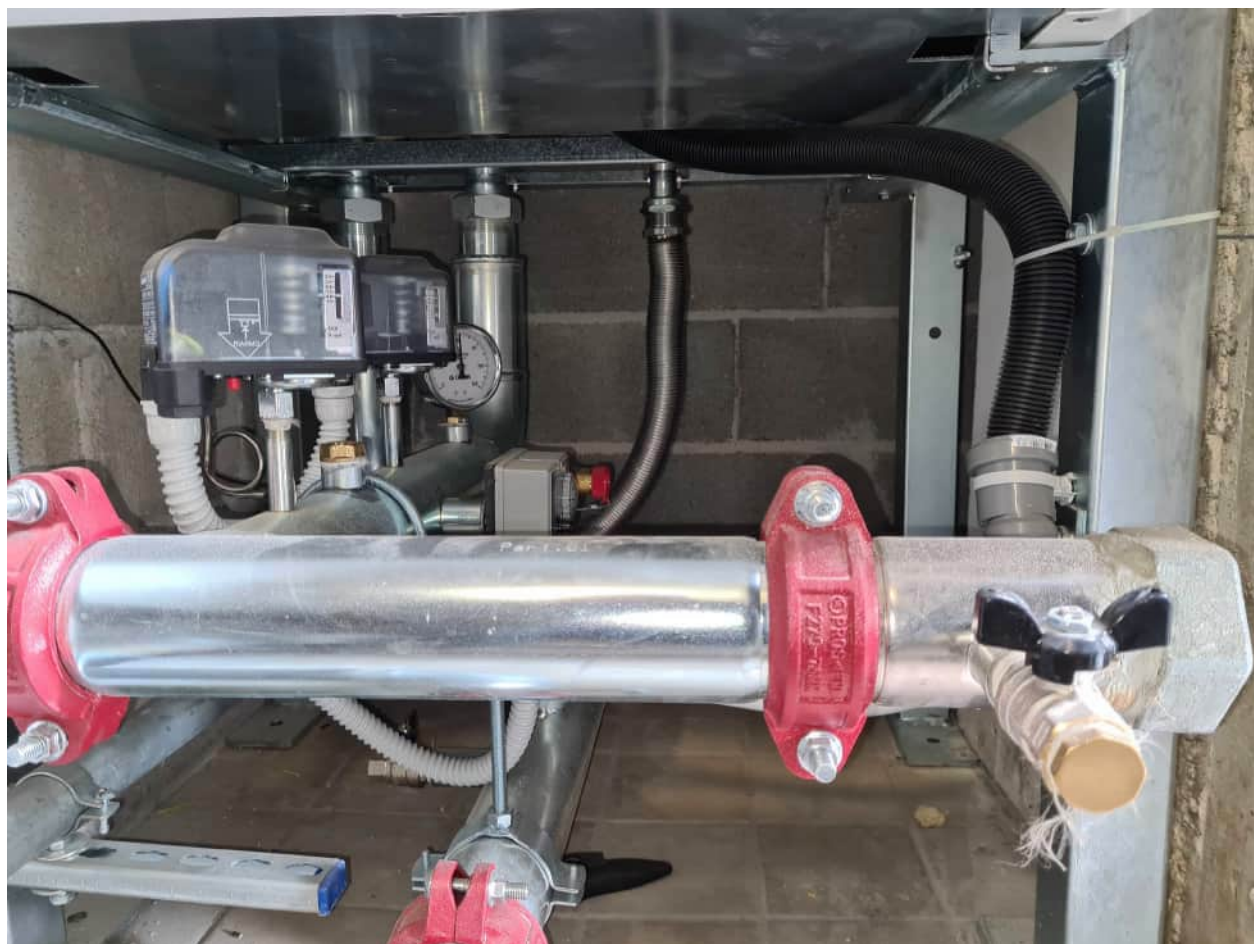
## ALLEGATO 1: REPORT FOTOGRAFICO















---

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 017**

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

Beni in **Terni (TR)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1**

**LOTTO 017**

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 DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A**

**Autorimessa (C/6):** Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 – 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 - **Piena proprietà**

**Intestatario:** “...Omissis...” (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti:** “...Omissis...” e “...Omissis...”

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di una **autorimessa con annessa cantina** posta al piano primo interrato di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrate su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico “La Passeggiata”.

Il fabbricato ricade in un Super-condominio - “Condominio Via Damiano Chiesa n.15”, “Condominio Via Nazario Sauro, n. 32”, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, e il “Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32” per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

I locali delle autorimesse sono posti nei due piani interrati dei due fabbricati contigui censiti al Fg. 107, p.la 569 e p.la 573 e risultano costituire un'unica entità edilizia, possedendo una sola rampa di accesso/uscita posta tra i due fabbricati.

La rampa di accesso comune è su Via Damiano Chiesa ed è dotata di un cancello in alluminio elettrico; ha un doppio senso di marcia (entrata/uscita) su due livelli.

Le unità immobiliari residenziali poste ai livelli superiori, sono servite da un ascensore condominiale per blocco che conduce fino ai suddetti piani interrati.

\*\*\*\*\*

**Nota:** Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. i fabbricati in cui sono ubicate le autorimesse fanno parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo “Oberdan, Battisti, Chiesa” approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (**Fg. 107, p.la 573, sub.19**) ricade nella **UMI 3/B**.

Il suddetto fabbricato è stato costruito nel 2011 dalla Ditta “...Omissis...” e ultimato nel 2014 (Permesso di costruire n. 554 del 17/11/2010).



Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali l'edificio (sub-comparto 3B) risulterebbe **non aver acquisito l'Agibilità** (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015) e, inoltre, che per l'intero locale autorimessa condominiale, sembrerebbe **non sia stata presentata l'istanza per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.)** ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01/08/2011.

L'assoggettabilità delle autorimesse ai procedimenti prevenzione incendi è riferito, infatti, alle autorimesse con superficie maggiore di 300 mq. e non più secondo i posti auto (n. 9). Da 300 a 1000 mq. ricadono nella categoria 75.A e, pertanto, devono essere rispettate le disposizioni stabilite dall'art. 4, comma 1 del D.P.R. 151/2011 nel **punto 75 dell'allegato I**.

Dalle indagini svolte, inoltre, in merito al locale della **centrale termica condominiale**, posta al piano terra con accesso dall'esterno (attiguo al cancello della rampa dei garages), è rinvenuta la pratica edilizia allegata alla Variante del titolo edilizio (Permesso di costruire n. 554 del 17/03/2013), ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né tanto meno della richiesta di una SCIA Antincendio o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

**Si fa presente, che non sono state fornite alla sottoscritta C.T.U. dagli Amministratori dei Condomini le documentazioni richieste relative alla Dichiarazione di conformità della suddetta centrale termica.**

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile e dei locali adibiti ad autorimesse, oltre alla centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare è costituita da una autorimessa con annessa ampia cantina posta al piano primo interrato del fabbricato, con accesso dalla rampa dotata di cancello carrabile elettrico lungo la sede stradale - Via Damiano Chiesa.

Il locale con struttura in c.a. si presenta con le murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiati di bianco, porta basculante manuale in metallo zincato microforata con sopraluce di ampiezza 2,30 ml., pavimento in cemento di tipo industriale. Cantina (Mq. 35,25 e H. 2,40 ml.) con griglie di areazione (2,62\*h 0,70) ml e accesso dal garage mediante porta tagliafuoco REI 120 in lamiera d'acciaio zincata. Impianto elettrico per due punto luce e un punto presa. Facilità di accesso e di manovra all'interno della corsia dei garages.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 66,05**.

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,50 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 573, Subalterno 19, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 10, Consistenza 73 mq, Superficie catastale 56,00 mq, Rendita € 354,39, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA - piano S1.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Spazio di manovra, rampa, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale (ottima) a traffico intenso con parcheggi sufficienti.  
Servizi offerti dalla zona: istituti comprensivi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), servizi (ottimo), impianti sportivi (ottimo), farmacie (buono), banche (buono), istituti religiosi (ottimo).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (5), Lago di Piediluco (15).  
Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)  
Principali collegamenti pubblici: autobus (0), ferrovia (1), superstrada (5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 11/02/2020, l'immobile risultava essere libero e non locato.

## 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:

- **Atto Unilaterale Obbligo Edilizio n. 5192 del 23/06/2011** – Registro particolare **5192** Registro Generale **7810** - SCRITTURA PRIVATA del 26/05/2011 Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 23755/11978  
a favore: Comune di Terni

a carico: società “...Omissis...” con sede in xxxxx.

- **Costituzione di Servitù di passaggio carrabile e pedonale n. 4683 del 10/07/2015** – ATTO NOTARILE a rogito del 15/06/2015 Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 64122/17912

a favore: Sigg. “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “...Omissis...” nata a xxxxx della xxxxx (xx) il xxxxx

a carico: società “...Omissis...” con sede in xxxxx.

**Servitù di passaggio pedonale e carrabile a titolo gratuito** per accesso al garage/magazzino posto al piano 2° interrato delle autorimesse, ma edificato sulla p.lla 181, in aderenza alla p.lla 573. Fondo servente: Fg. 107, p.lla 573, sub. 2 (corsia manovra pS2) – Fg. 107, p.lla 569, sub. 1 (rampa/corsia manovra) – Fg. 107, p.lla 570 (ente urbano) – Fondo dominante: Fg. 107, p.lla 181.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria n. 1382 del 21/07/2011** - Registro particolare **1382** Registro Generale **9097** - ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 11456 del 04/07/2011, Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR),  
derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per € 4.320.000,00 - capitale: € 1.600.000,00 – durata: 10 anni  
a favore: Banca Popolare di Spoleto S.p.a. (domicilio ipotecario eletto in Spoleto, P.zza Pianciani n. 5)

contro: società “...Omissis...” con sede in xxxxx per la quota di 1/1.

- **Annotazione di Riduzione di Somma n. 875 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.

- **Annotazione di Restrizione di Beni n. 877 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.

Annotazione con la quale si rendevano libere le seguenti unità immobiliari censite al Fg. 107, p.lla 573, sub. 1-2-3 (BCNC) e sub. 4 (lastrico solare).

- **Annotazione di Frazionamento in Sedici Quote n. 878 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.

Annotazione con la quale si accantonava la seguente **quota n. 14** (unità immobiliare NCEU del Comune di Terni, **Fg. 107, p.lla 573, sub. 19**): ipoteca € 94.500,00 – capitale € 35.000,00.

- **Ipoteca giudiziale n. 1157 del 09/08/2017** - Registro particolare **1157** Registro Generale **8448** - ATTO GIUDIZIARIO del 18/07/2017, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di TERNI, Rep. n. 745/2017 derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale : € 260.000,00 a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31

contro:

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- Società “...**Omissis**...” con sede in xxxxx;  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare n. 7170 del 17/10/2018** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Terni, Rep. n. 2352 del 24/09/2018

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31

contro :

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- Società “...**Omissis**...” con sede in xxxxx;  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

#### NOTA:

- **CERTIFICATO NOTARILE N. 8** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)

- Visure ipo-catastali aggiornate alla data del **06/03/2021**

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna

#### 4.3 Misure penali: Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### 5.1 Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- proprietario “...**Omissis**...”

€ 120,00

(rata annuale di € 120,00)

- conduttore: Nessuno

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

**Nessuna spesa straordinaria deliberata**

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data del **21/02/2021**

(vedasi dettaglio):

€ 196,00

**Totale**

**€ 196,00**

**Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolute:**

Alla data della redazione del presente elaborato peritale l'Amministratore p.t. del Condominio – **Sig. “Trionfetti Massimo – Amministrazioni Condominiali”**, comunica alla sottoscritta C.T.U. mediante pec del 21/02/2021 quanto segue:

- Le rate annuali per le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (C/6) sono pari a € **120,00**;
- Non vi sono spese legali per il recupero del credito dell'immobile esecutato;
- Non vi sono liti attive e passive in essere;
- Non vi è nessuna spesa straordinaria deliberata nell'anno 2020.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato.

\*\*\*\*\*

**5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si.

L'ingresso dell'autorimessa è posto al piano primo interrato, accessibile con l'ascensore condominiale, rispondente alle normative vigenti per il superamento delle barriere architettoniche di una persona disabile.

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal risultato della certificazione notarile allegata al fascicolo e dalle visure storiche effettuate dalla scrivente C.T.U. per l'immobile in oggetto, risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio, come di seguito indicato:

**6.1 Attuali proprietari:**

- “...Omissis...” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

**6.2 Precedenti proprietari:**

**Dal 09/11/2015 al 30/05/2015**

- “...Omissis...” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2015 prot. n. TR0041548 in atti dal 30/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13757.1/2015).

**Dal 01/12/2014 al 30/05/2014**

- “...Omissis...” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 prot. n. TR0139134 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 74819.1/2014).

**Dal 30/05/2014 al 04/04/2014**

- “...Omissis...” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014) del 30/05/2014 prot. n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014.
- DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 prot. n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014) – Fg. 107, p.lla 573, area urbana, consistenza 397 mq.

## PROVENIENZA VENTENNALE DEI TERRENI

Il terreno censito al Catasto Terreni del comune di Terni al Fg. 107, p.lla 573, ente urbano di 397 mq. (attuale) è stato originato dalla soppressione e fusione dei seguenti terreni:

– Fg. 107, p.lle 182, 183, 240, 560.

### Dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987

Introduzione al censuario le unità immobiliari censite al Fg. 107, p.lle 182-183-240.

La p.lla 183, sub. 2-3-4 censita al Catasto Fabbricati e p.lla 183 (ente urbano) censita al Catasto Terreni ante ventennio risultavano di proprietà dei Sigg. "...Omissis...", "...Omissis..." e "...Omissis..." per la proprietà di 1/3 ciascuno.

La p.lla 182 (poi sostituita con p.lla 573) ante 25/07/1957 risultava di proprietà dei Sigg. "...Omissis..." (quota 1/2) e "...Omissis..." (quota 1/2).

La p.lla 560 (ex 181/b) ante 25/07/1957 risultava di proprietà dei Sigg. "...Omissis..." (quota 1/2) e "...Omissis..." (quota 1/2).

### NOTA:

- **CERTIFICATO NOTARILE N. 8** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle indagini effettuate presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni tramite richiesta di accesso agli atti con pec del 03/02/2020, è stato possibile reperire i seguenti titoli abilitativi con relativi elaborati grafici allegati inerenti il fabbricato (Fg. 107, p.lla 573), in possesso in copia fotografica della scrivente C.T.U. (Cfr. allegati):

- **Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" 41.16** – nuclei di conservazione e completamento (9B10b – 9B13a), approvato con DC.C. n. 351 in data 03/11/2007  
**UMI 3 (UMI 3/a – UMI 3/b): UMI 3/a:** Fg. 107, p.lle 185-452-184 (**attuale p.lla 569**);  
**UMI 3/b:** Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (**attuale p.lla 573**).

### Completamento UMI 3: UMI 3/B – edificio Fg. 107, p.lla 573

- **Permesso di costruire n. 342 del 8/09/2009** – adottato in data 08/09/2009

Estremi catastali: Fg. 107, p.lle 183-240-560 (**Fg. 107, p.lla 573**)

Progetto di : NUOVA COSTRUZIONE USO RESIDENZIALE

Via/Località: VIA NAZARIO SAURO

Progettista: Arch. Paola Margheriti

- **DECADUTO** ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/04 e sostituito da **P. di C. 554/2010**.

- **Permesso di costruire n. 554 del 30/09/2010** – prot. gen. 162969 adottato in data 17/11/2010 e rilasciato in data 27/05/2011 prot. 127817/2016

Progettista: Arch. Paola Margheriti

Data inizio lavori: 04/07/2011

Data ultimazione lavori: 21/07/2014

Nessun riscontro degli elaborati grafici allegati al presente titolo edilizio:

- **Variante parziale del 30/07/2013 prot. 109833** – provv. n. 62 rilasciato in data 24/03/2014 prot. 46133/2014

Progettista: Arch. Paola Margheriti

- **Integrazione elaborati grafici: Legge 10/90; Centrale Termica** - in data 30/07/2013

Nessun riscontro, invece, presso gli uffici del Comune di Terni della richiesta dell'Agibilità del fabbricato in oggetto (**Fg. 107, p.lla 573**) **UMI 3/B:**

- **Agibilità FABBRICATO: assente**

## 7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:

### 7.1.1 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Lotto 017** non risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati (**Planimetria in atti del 30/05/2014 – Dich. Prot. n. TR0045419**), in quanto è stato realizzato nel locale cantina un tramezzo per alloggiarvi le griglie metalliche per l'areazione, in prossimità delle bocche di lupo, diminuendone la superficie netta utile. (Cfr allegato)

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un **Elaborato grafico** rappresentativo dello stato dei luoghi per evidenziare le difformità riscontrate. (Cfr allegato)

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità catastale**.

Regolarizzazione mediante: Variazione Catastale dell'unità immobiliare e aggiornamento dell'Elaborato planimetrico (piano S1) presso Agenzia delle Entrate tramite procedura Doc.fa.

Onerario professionale per la presentazione della pratica Doc.fa : **€ 500,00**

**Oneri totali: € 500,00**

---

### 7.1.2 Conformità urbanistica:

A seguito delle indagini esperite presso gli uffici tecnici del Comune di Terni – Archivio Edilizia, la scrivente C.T.U. ha potuto verificare solamente gli elaborati grafici inerenti il Permesso di Costruire n. 554 del 17/11/2010, in cui le autorimesse avevano una diversa distribuzione rispetto alle planimetrie catastali in atti. Nel 2014 è stata presentata una successiva Variante (Variante parziale provv. n. 62 del 24/03/2014), in cui, si presume, che le unità immobiliari siano state modificate secondo la planimetria e l'elaborato planimetrico in atti del 30/05/2014 oltre allo stato attuale. Tali considerazioni, però, la sottoscritta non può accertarle in quanto dalle ricerche esperite non sono rinvenuti gli elaborati grafici allegati a tale variante che possono attestare quanto detto.

Tuttavia, dalle indagini svolte, si è evinto, che dopo la presentazione di ultimazione dei lavori del fabbricato del 21/07/2014 (nota n. 106753 del 28/07/2014) **non è stata eseguita la richiesta come da prescrizioni del Certificato di Agibilità dell'intero fabbricato (Fg. 107, p.IIa 573), né per le n. 13 unità immobiliari residenziali e né per le n. 12 autorimesse poste ai due livelli interrati.** (Cfr. allegati: Titoli abilitativi )

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità edilizia**.

L'**Agibilità** attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto comunque assentito, dal punto di vista dimensionale, della destinazione d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo o negli atti di assenso o autorizzazioni rilasciate, nonché attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli edifici, di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Pertanto, per la regolarizzazione edilizia dell'immobile è necessario presentare una domanda di rilascio del Certificato di Agibilità in sanatoria al Comune di Terni - Direzione Edilizia privata (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015), che dovrà riguardare l'intero edificio (residenze-autorimesse e Centrale termica comune) ricadente nel sub-comparto UMI3/B del **Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" 41.16** (approvato con DC.C. n. 351 in data 03/11/2007), presentando le seguenti certificazioni:

- Collaudo strutturale (statico e impiantistico);
- Collaudo urbanistico, inerente le opere di urbanizzazione primaria (conformità degli impianti smaltimento reflui) e la realizzazione delle dotazioni territoriali (monetizzazione), in base alla relativa Convenzione o **Atto Unilaterale d'obbligo Edilizio n. 5192 del 23/06/2011 con il Comune di Terni** ;
- Certificazione della centrale termica per l'impianto centralizzato (termico e acqua calda sanitaria con pannelli fotovoltaici) in gestione comune con il Condominio di Via Damiano Chiesa, n. 15;
- Certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) con progetto conforme alle vigenti normative per le

autorimesse situate nei due piani interrati degli edifici contigui (p.la 573 e p.la 569);  
- Agibilità.

**Le sopracitate certificazioni sono funzionali rispetto a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio e oggetto di eventuali agibilità parziali dei singoli immobili.**

La mancata presentazione della suddetta domanda di agibilità entro 90 giorni dall'ultimazione lavori, comporta l'applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria da euro 500 a euro 1000. Tale situazione è regolarizzabile mediante la presentazione della richiesta del Certificato di Agibilità in sanatoria dell'intero edificio (comprensivo dei Collaudi, delle Certificazioni degli impianti e del relativo Certificato di Prevenzioni Incendi con eventuali adeguamenti alle normative vigenti in materia), per importo complessivo presunto di **€ 25.000,00 circa** da suddividersi eventualmente in base alle quote condominiali di ogni singola unità immobiliare.

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile e dei locali adibiti ad autorimesse, oltre alla centale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

Regolarizzazione per ogni singola unità immobiliare: mediante Agibilità totale o parziale  
Importo presunto di € 1.500,00

**Oneri Totali: € 1.500,00**

---

## 7.2 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica: Non dovuto.

## 7.3 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni**

In forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008

Zona omogenea: **B – insediamenti residenziali di conservazione dei volumi [BbV7] - IF 3.0 mc/mq: BbV7**

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

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

B) Intervento edilizio diretto

### **Tavola B - Modalità di attuazione**

- Perimetro aree centrali (art. 132)

- Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

- Perimetro centri abitati (art. 28)

*Estratto di Mappa PRG (Cfr allegata).*



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**  
 Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**  
 Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**  
 Note sulla conformità: **Nessuna**.  
 Per quanto sopra si dichiara la **conformità urbanistica**.

Descrizione : **Autorimessa** di cui al punto **A**

**Identificativo corpo: A**

**Autorimessa (C/6):** Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 – 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 - **Piena proprietà**

**Intestatario:** “...Omissis...” (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti:** “...Omissis...” e “...Omissis...”

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di una **autorimessa con annessa cantina** posta al piano primo interrato di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrate su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico “La Passeggiata”.

Il fabbricato ricade in un Super-condominio - “Condominio Via Damiano Chiesa n.15”, “Condominio Via Nazario Sauro, n. 32”, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, e il “Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32” per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

I locali delle autorimesse sono posti nei due piani interrati dei due fabbricati contigui censiti al Fg. 107, p.lla 569 e p.lla 573 e risultano costituire un'unica entità edilizia, possedendo una sola rampa di accesso/uscita posta tra i due fabbricati.

La rampa di accesso comune è su Via Damiano Chiesa ed è dotata di un cancello in alluminio elettrico; ha un doppio senso di marcia (entrata/uscita) su due livelli.

Le unità immobiliari residenziali poste ai livelli superiori, sono servite da un ascensore condominiale per blocco che conduce fino ai suddetti piani interrati.

\*\*\*\*\*

**Nota:** Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. i fabbricati in cui sono ubicate le autorimesse fanno parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo “Oberdan, Battisti, Chiesa” approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.lla 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.lla 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (**Fg. 107, p.lla 573, sub.19**) ricade nella **UMI 3/B**.

Il suddetto fabbricato è stato costruito nel 2011 dalla Ditta “...Omissis...” e ultimato nel 2014 (Permesso di costruire n. 554 del 17/11/2010).

\*\*\*\*\*

**Nota:** Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. i fabbricati in cui sono ubicate le autorimesse fanno parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (**Fg. 107, p.la 573, sub. 22**) ricade nella **UMI 3/B**.

Il suddetto fabbricato è stato costruito nel 2011 dalla Ditta "...Omissis..." e ultimato nel 2014 (Permesso di costruire n. 554 del 17/11/2010).

Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali l'edificio (sub-comparto 3B) risulterebbe **non aver acquisito l'Agibilità** (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015) e, inoltre, che per l'intero locale autorimessa condominiale, sembrerebbe **non sia stata presentata l'istanza per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.)** ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01/08/2011.

L'assoggettabilità delle autorimesse ai procedimenti prevenzione incendi è riferito, infatti, alle autorimesse con superficie maggiore di 300 mq. e non più secondo i posti auto (n. 9). Da 300 a 1000 mq. ricadono nella categoria 75.A e, pertanto, devono essere rispettate le disposizioni stabilite dall'art. 4, comma 1 del D.P.R. 151/2011 nel **punto 75 dell'allegato I**.

Dalle indagini svolte, inoltre, in merito al locale della **centrale termica condominiale**, posta al piano terra con accesso dall'esterno (attiguo al cancello della rampa dei garages), è rinvenuta la pratica edilizia allegata alla Variante del titolo edilizio (Permesso di costruire n. 554 del 17/03/2013), ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né tanto meno della richiesta di una SCIA Antincendio o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

**Si fa presente, che non sono state fornite alla sottoscritta C.T.U. dagli Amministratori dei Condomini le documentazioni richieste relative alla Dichiarazione di conformità della suddetta centrale termica.**

Pertanto, nel caso non si trovi nessuna documentazione in merito **l'impianto non può essere acceso** e bisogna procedere con la presentazione di una nuova SCIA.

La validità della SCIA Antincendio per le centrali termiche è di 5 anni, scaduto questo termine va rinnovata presentando l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio.

Se sono state effettuate delle modifiche alla centrale termica che hanno comportato una variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato bisognerà presentare una nuova SCIA.

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale delle autorimesse e della centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare è costituita da una autorimessa con annessa ampia cantina posta al piano primo interrato del fabbricato, con accesso dalla rampa dotata di cancello carrabile elettrico lungo la sede stradale - Via Damiano Chiesa.

Il locale si presenta con le pareti intonacate a civile e tinteggiate, porta basculante manuale in lamiera microforata con sopraluce di ampiezza 3,15 ml., pavimento in cemento. Cantina (Mq. 35,25 eH. 2,40 ml.) con griglie di areazione (2,62\*h 0,70) ml e accesso dal garage mediante porta tagliafuoco REI 120 in lamiera d'acciaio zincata. Impianto elettrico per due punti luce e un punto presa. Facilità di accesso e di manovra all'interno della corsia dei garages.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 66,05**.

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,50 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a “...Omissis...” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 573, Subalterno 19, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 10, Consistenza 73 mq, Superficie catastale 56,00 mq, Rendita € 354,39, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA - piano S1.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Spazio di manovra, rampa, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

\*\*\*\*\*

**Nota: L'Amm.re p.t. del “Condominio Via Nazario Sauro, n. 32”- Sig. Trionfetti Massimo**, riferisce nella **pec del 21/02/2021** che vi sono delle copiose infiltrazioni di acqua meteorica lungo la corsia di manovra dei garages. (Cfr. *allegata: Documentazione fotografica Amm.re Trionfetti*).

La sottoscritta, visionando le foto inviatemi, prende atto che esiste attualmente una criticità in prossimità del solaio prefabbricato in lastre predalles della rampa, causata presumibilmente dalla perdita di tubi di scarico (forse di acque nere o inerenti il riscaldamento centralizzato) in corrispondenza del locale tecnico-Centrale termica posto al piano terra e da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla pavimentazione del lastrico solare superiore.

Tali criticità sono legate ad una precaria manutenzione generale del fabbricato nelle sue parti condominiali, che necessitano a parere della scrivente C.T.U., di una riparazione dei guasti delle tubazioni e di una successiva sigillatura dei solai prefabbricati attraverso iniezioni di resine idroespansive, al fine di interrompere le infiltrazioni d'acqua all'interno della struttura del solaio, che ne pregiudicherebbe ulteriormente lo stato di conservazione.

Quanto sopra esposto non compromette, alla data della presente stima, l'utilizzo né tanto meno la valutazione delle unità immobiliari situate nei piani interrati dell'autorimessa.

\*\*\*\*\*

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Copertura</i>	Tipologia: <b>curva</b> , materiale: <b>legno lamellare-isolante-lastre di zinco</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: <b>travi continue rovesce</b> , materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
<i>Solai</i>	Tipologia: <b>misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>buone</b>

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Serranda di ingresso</i>	Tipologia: <b>serranda basculante</b> , materiale: <b>alluminio</b> , accessori: <b>apertura elettrica</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Cancello di ingresso rampa</i>	Tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio</b> , accessori: <b>apertura elettrica</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pareti interne</i>	Materiale: <b>muratura di mattoni poroton</b> , coibentazione: <b>assente</b> , rivestimento: <b>intonaco/tinteggiatura</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. interna</i>	materiale: <b>cemento livellato</b> , condizioni: <b>ottime</b>

##### Impianti:

<i>Ascensore</i>	Quantità: <b>n. 1</b> (persone) tipologia: <b>a pistoni</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b> .
<i>Elettrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Autorimessa	Sup. reale netta	30,80	0,50	15,40
Cantina	Sup. reale netta	35,25	0,25	8,81
<b>Sup. reale netta</b>		<b>66,05</b>		<b>24,21</b>

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 24,21 / 0,90 = **26,90 mq.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di altri fabbricati di recente costruzione, innovativi sia dal punto di vista architettonico che dal quello impiantistico e utilizzo dei materiali di costruzione, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta, Duomo della città, oltre al parco pubblico de “La Passeggiata” e il Centro storico.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa possono essere così riassunte: struttura in c.a. con murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiate di bianco, porta basculante in metallo zincato microforata con sopraluce di ampiezza 3,15 ml., pavimento in cemento di tipo industriale e impianto elettrico per due punti luce e un punto presa. Ampia cantina con porta REI 120 e griglie di areazione. Facilità di accesso e di manovra all'interno della corsia dei garages. Lo stato di conservazione è ottimo, è pari al nuovo in quanto il locale non è mai stato occupato.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare (n. 3 situati nel centro di Terni/Via Farini, V.F.Rismondo, V.G.Romagnosi), al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **2° semestre 2020**

- Provincia: Terni;
- Comune: Terni;
- Fascia–zona/**Centrale**/CENTRO STORICO (confini:V.Cassero,V.Giannelli,**V.Rinascita**, V.Cesare Battisti,P.Tacito,V.Mazzini,V.Brin,Fiume Nera);
- Codice di zona: B5;
- Tipologia prevalente: **Box**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Stato conservativo: **Normale**,

propone prezzi di mercato compresi tra **€ 900,00/mq ed € 1.600,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile costruito nel 2011, con metodi costruttivi innovativi e di pregio, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione, pressochè ottimo sia nelle finiture interne e che nella qualità dei materiali utilizzati.

Problemi di infiltrazioni si rilevano in prossimità della rampa di accesso (piano S2), causati presumibilmente da un guasto sulle tubazioni condominiali e/o infiltrazioni dalla pavimentazione del lastrico solare superiore. Criticità legate alla precaria manutenzione straordinaria delle parti condominiali.

A ciò è da aggiungersi anche l'attuale trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale.

In ragione di quanto sopra esposto, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta, un **valore medio unitario a mq pari € 1.250,00 di superficie commerciale lorda**.

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie dei vani dell'autorimessa un coefficiente del 50%.

Successivamente la superficie netta dei vani è stata trasformata dividendola per **0,90 in superficie lorda**, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di superficie commerciale lorda previsto nel sopracitato listino dell'Agenzia del Territorio.

Per **superficie commerciale lorda** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.*

### 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, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

### A. Autorimessa

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Autorimessa - Cantina	26,90	€ 1.250,00	€ 33.625,00

- Valore corpo:	€ 33.625,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 33.625,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 33.625,00
“...Omissis...”	

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 5.043,75
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	€ 196,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale - Certificato di agibilità:	€ 1.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno

Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	<b>Nessuna</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per **diritto e quota (1/1)** : "...Omissis..."

**€ 26.885,25**

che può essere arrotondato al valore di:

**€ 26.885,00**

\*\*\*\*\*

Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'III.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, li **06/03/2021**

Data generazione: 11-03-2020 12:15:03

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



\*\*\*\*\*

**Allegati:**

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G/Vincoli;
- Rilievo - Elaborati grafici;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari – Estratto 2° sem. 2020 (Agenzia del Territorio);
- Documentazione fotografica:
  - sopralluogo del **10/11/2020** n. **13** foto;
  - documentazione corsia manovra/rampa garages – Amm.re Trionfetti Massimo - pec del 21/02/2021 n. **3** foto.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 017

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## DOCUMENTAZIONE CATASTALE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---





N=71200

E=15600

22-Gen-2020 22:44:5  
Prot. n. T355809/2020

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

Comune: TERNI  
Foglio: 107

2 Particelle: 569, 573

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0045419 del 30/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Damiano Chiesa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 107  
Particella: 573  
Subalterno: 19

Compilata da:  
D'Amario Gianfranco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

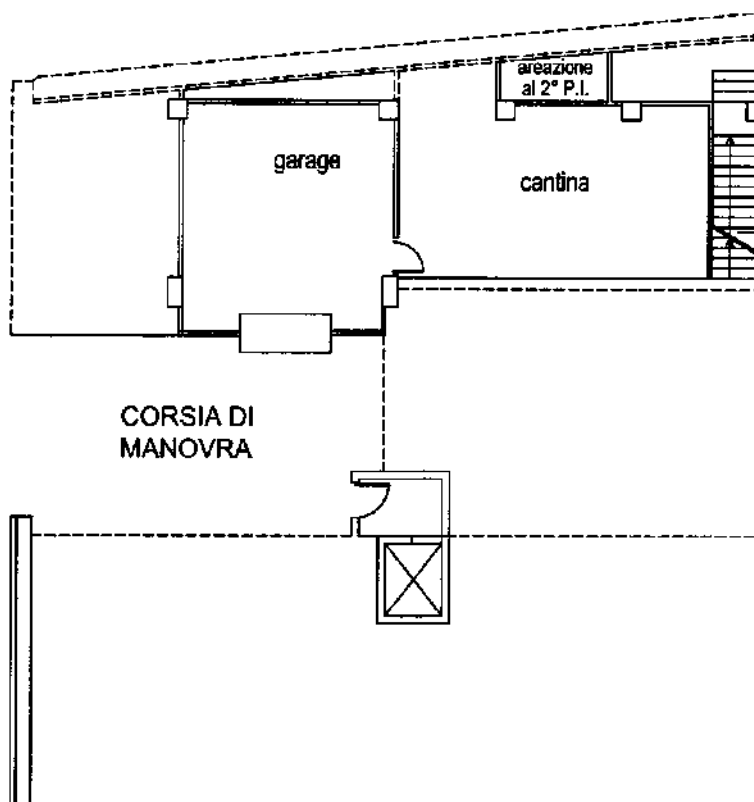
N. 670

Scheda n. 1

Scala 1:200

# PIANO 1° INTERRATO

h = 2,50



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2020 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 107 - Particella: 573 - Subalterno: 19 >  
VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;

Ultima planimetria in atti



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 19</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	19	1		C/6	10	73 m <sup>2</sup>	Totale: 56 m <sup>2</sup>	Euro 354,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 19</b>

### INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1/1
---	--	------------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	19	1		C/6	10	73 m <sup>2</sup>	Totale: 56 m <sup>2</sup>	Euro 354,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	19	1		C/6	10	73 m <sup>2</sup>		Euro 354,39	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2015 protocollo n. TR0041548 in atti dal 30/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13757.1/2015)
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	19	1		C/6	10	73 m <sup>2</sup>		Euro 354,39	Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 30/05/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)			

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

Data: 23/01/2020 - Ora: 16.26.00 Fine

Visura n.: T255381 Pag: 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 1</b>

### Bene comune non censibile dal 01/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	1								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 protocollo n. TR0139137 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 74820.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S1-1-2-3-4-5;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	1								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1-1-2-3-4-5;										



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 2</b>

### Bene comune non censibile dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	2								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 protocollo n. TR0002409 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1358.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S2;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	2								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 3</b>

### Bene comune non censibile dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	3								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 protocollo n. TR0002410 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1359.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S1;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	3								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 017

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## **ESTRATTI P.R.G./N.T.A./VINCOLI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



Interrogazione coordinata: 2326575.55, 4715314.06

Scala 1:2000

## Tavola A - Zonizzazione

Piano Regolatore Generale: [Bb(9.10)b] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

## Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro aree centrali (art. 132)

Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

## Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

## Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

## Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

## Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappрге)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L\_13\_09\_si)



# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“..OMISSIS...”**

## Lotto 017

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**RILIEVO del 10/11/2020**

**ELABORATO GRAFICO**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

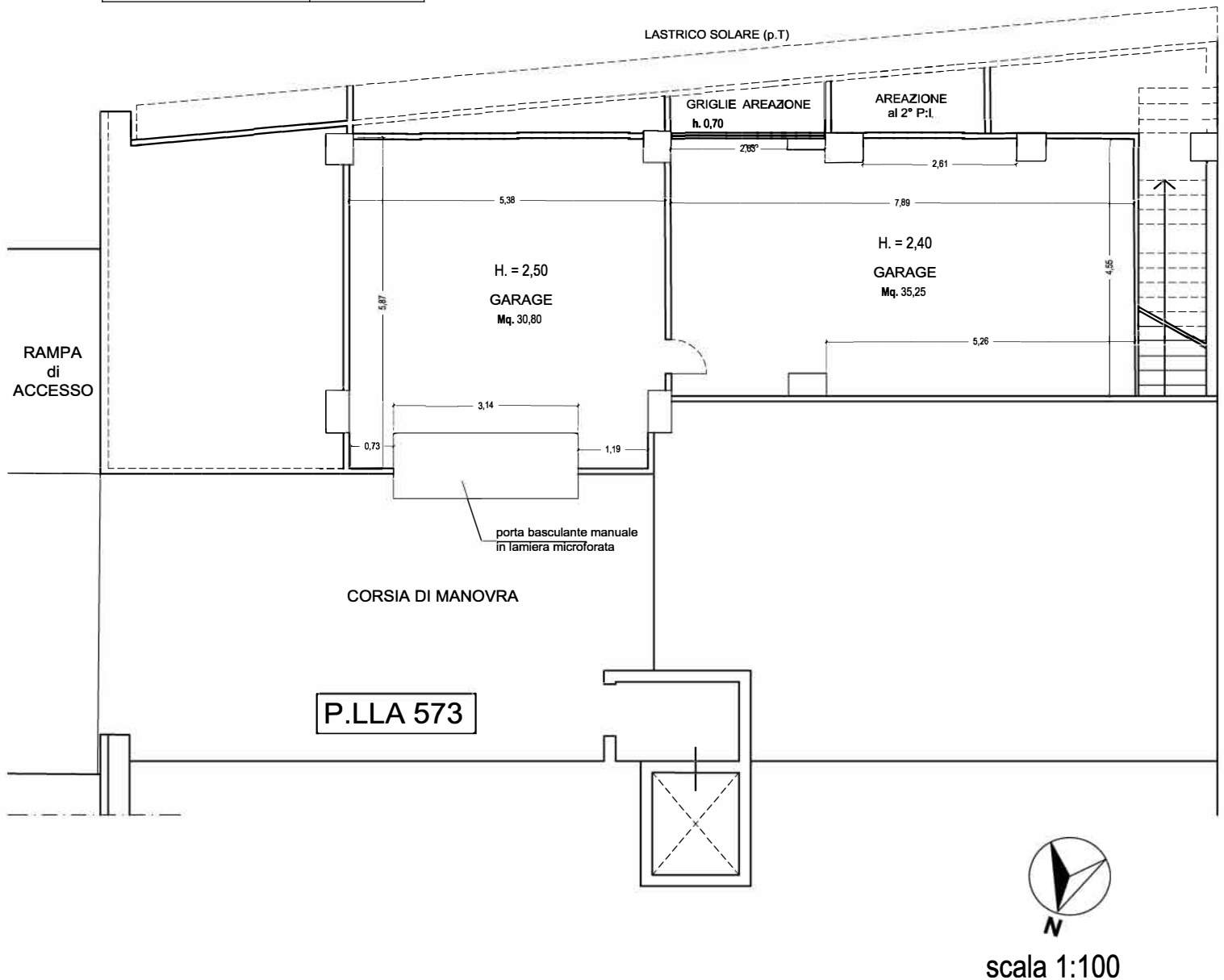
---

**TABELLA:**  
Ambienti - Superfici utili

<b>Piano 1° INTERRATO</b>	
<b>Ambienti</b>	<b>Mq.</b>
<b>GARAGE</b>	<b>Mq. 30,80</b>
<b>CANTINA</b>	<b>Mq. 35,25</b>
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>Mq. 66,05</b>

**PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE**

Fg. 107, P.Ila 573, sub. 19  
Via Damiano Chiesa, n. 15 (Nazario Sauro, n. 32) - Terni (TR)



**TRIBUNALE DI TERNI - Esecuzione Forzata n. 00183/2018**

**"BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa"**  
**contro "...OMISSIS..."**

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 017

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

### **BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato Interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Centrale (CENTRO STORICO) (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUME NERA)

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	600	900	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2500	L			
Abitazioni civili	NORMALE	900	1600	L	3,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1300	L	3,5	5,5	L
Box	NORMALE	900	1600	L	5,5	8,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	600	900	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 017**

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**- 10/11/2020 -**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

**LOTTO 017**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**Foto n. 01:** vista aerea Via Damiano Chiesa, n. 15 – Terni (TR)

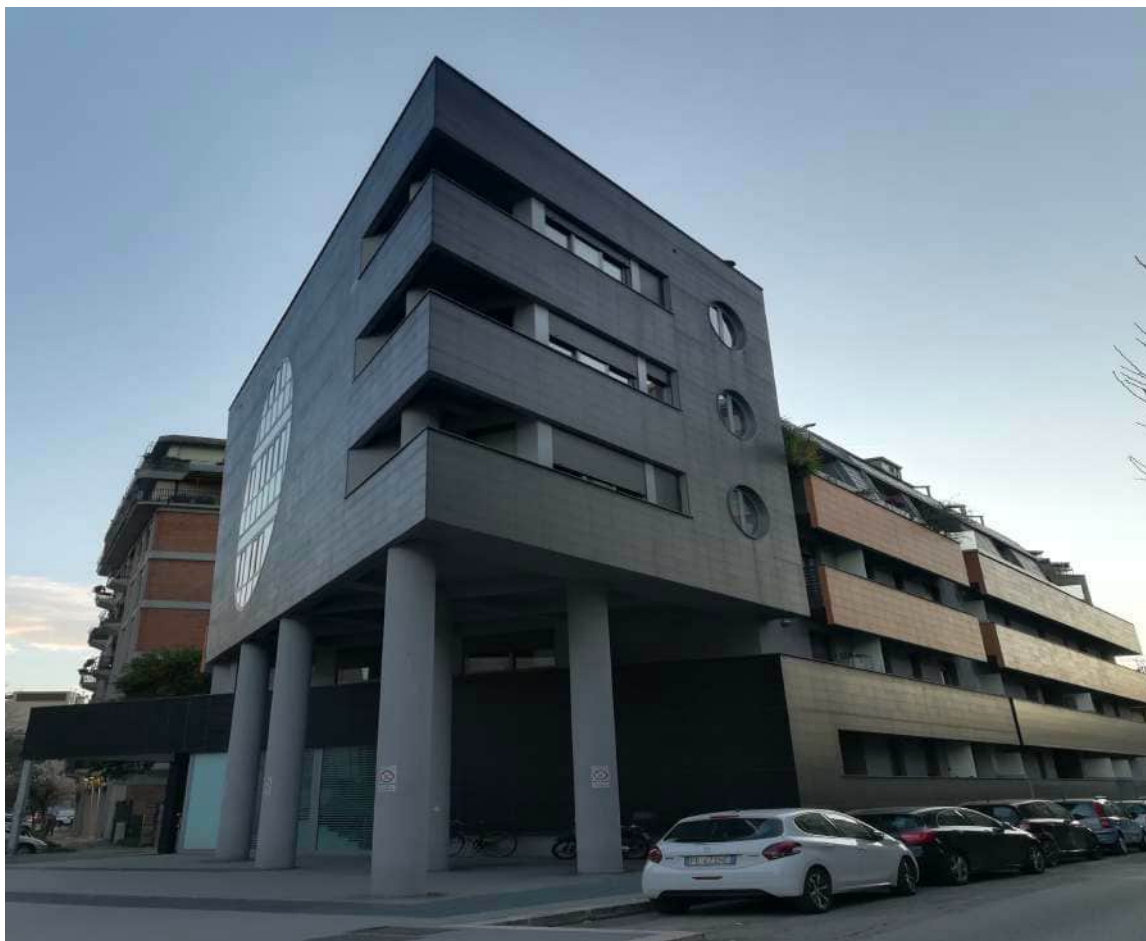


**Foto n. 02:** prospetto laterale del fabbricato lungo Via Nazario Sauro.





**Foto n. 03:** prospetto del fabbricato angolo Via Damiano Chiesa – Via Nazario Sauro.



**Foto n. 04:** prospetto laterale del fabbricato lungo Via Damiano Chiesa.

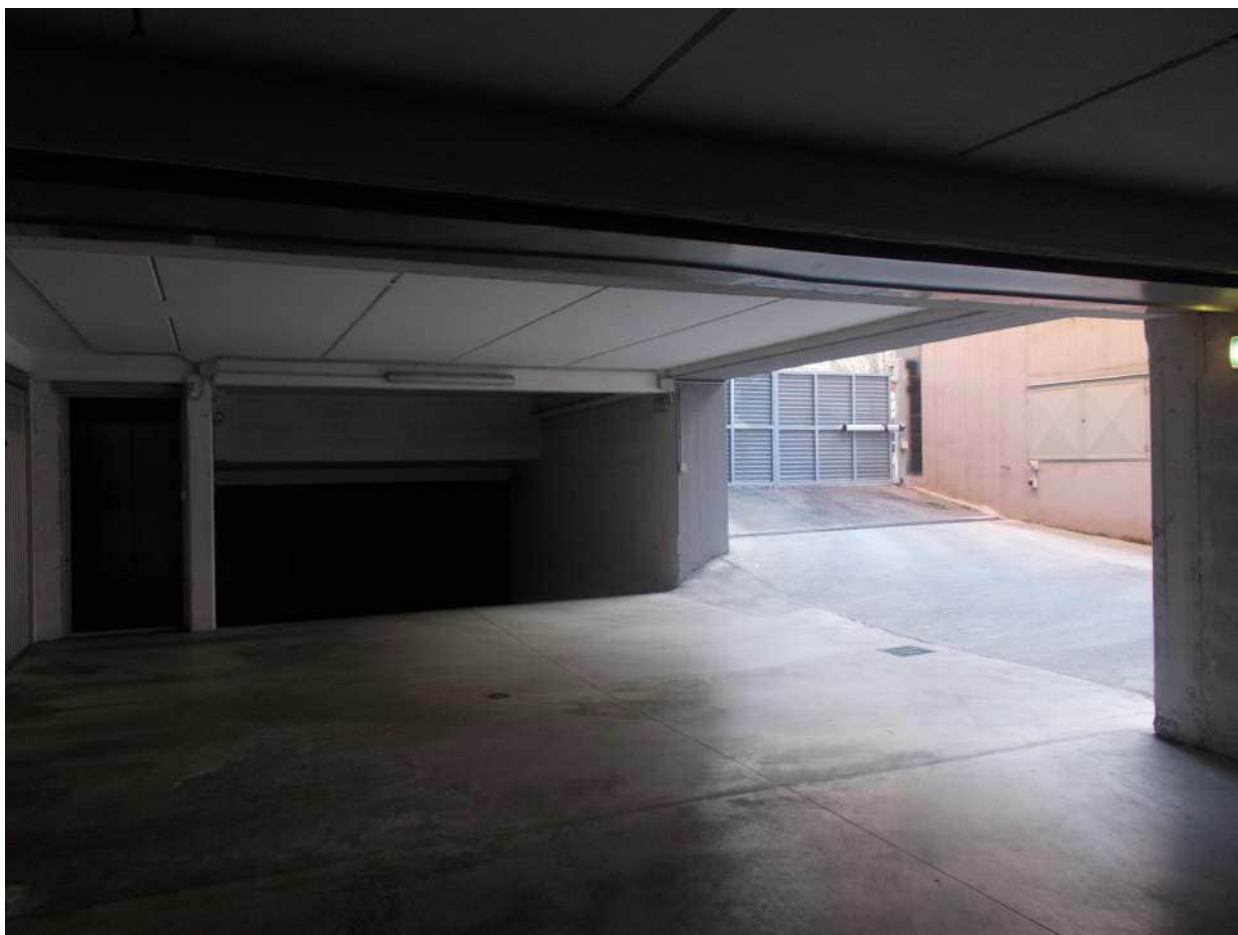




**Foto n. 05-06:** vista dell'ingresso ai locali autorimesse lungo Via Damiano Chiesa e dell'ingresso del locale Centrale Termica.



Foto n. 07-08: vista interna della rampa di accesso ai garages.



## **FOTO INTERNE AUTORIMESSA**

**(NCEU del Comune di Terni, Fg. 107, p.IIa 573, sub. 18 – C/6)**

**Foto n. 09-10:** vista dell'ascensore al piano 1° interrato – garages.



**Foto n. 11:** vista della porta basculante manuale in lamiera microforata.





**Foto n. 12-13:** vista interna del garage: porta basculante e porta cantina.



**Foto n. 14-15:** vista interna della cantina.



Terni, li 10/11/2020

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



---

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 018**

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

Beni in **Terni (TR)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2**

**LOTTO 018**

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 DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A**

**Autorimessa (C/6):** Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 – 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 - Piena proprietà

**Intestatario:** "...Omissis..." (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti:** "...Omissis..." e "...Omissis..."

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una **autorimessa** posta al piano secondo interrato di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrato su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico "La Passeggiata".

Il fabbricato ricade in un Super-condominio - "Condominio Via Damiano Chiesa n.15", "Condominio Via Nazario Sauro, n. 32", di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, e il "Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32" per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

I locali delle autorimesse sono posti nei due piani interrati dei due fabbricati contigui censiti al Fg. 107, p.la 569 e p.la 573 e risultano costituire un'unica entità edilizia, possedendo una sola rampa di accesso/uscita posta tra i due fabbricati.

La rampa di accesso comune è su Via Damiano Chiesa ed è dotata di un cancello in alluminio elettrico; ha un doppio senso di marcia (entrata/uscita) su due livelli.

Le unità immobiliari residenziali poste ai livelli superiori, sono servite da un ascensore condominiale per blocco che conduce fino ai suddetti piani interrati.

\*\*\*\*\*

**Nota:** Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. i fabbricati in cui sono ubicate le autorimesse fanno parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (**Fg. 107, p.la 573, sub.24**) ricade nella **UMI 3/B**.

Il suddetto fabbricato è stato costruito nel 2011 dalla Ditta “...Omissis...” e ultimato nel 2014 (Permesso di costruire n. 554 del 17/11/2010).

Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali l'edificio (sub-comparto 3B) risulterebbe **non aver acquisito l'Agibilità** (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015) e, inoltre, che per l'intero locale autorimessa condominiale, sembrerebbe **non sia stata presentata l'istanza per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.)** ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01/08/2011.

L'assoggettabilità delle autorimesse ai procedimenti prevenzione incendi è riferito, infatti, alle autorimesse con superficie maggiore di 300 mq. e non più secondo i posti auto (n. 9). Da 300 a 1000 mq. ricadono nella categoria 75.A e, pertanto, devono essere rispettate le disposizioni stabilite dall'art. 4, comma 1 del D.P.R. 151/2011 nel **punto 75 dell'allegato I**.

Dalle indagini svolte, inoltre, in merito al locale della **centrale termica condominiale**, posta al piano terra con accesso dall'esterno (attiguo al cancello della rampa dei garages), è rinvenuta la pratica edilizia allegata alla Variante del titolo edilizio (Permesso di costruire n. 554 del 17/03/2013), ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né tanto meno della richiesta di una SCIA Antincendio o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

**Si fa presente, che non sono state fornite alla sottoscritta C.T.U. dagli Amministratori dei Condomini le documentazioni richieste relative alla Dichiarazione di conformità della suddetta centrale termica.**

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile e dei locali adibiti ad autorimesse, oltre alla centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare è costituita da una autorimessa posta al piano secondo interrato del fabbricato, con accesso dalla rampa dotata di cancello carrabile elettrico lungo la sede stradale - Via Damiano Chiesa.

Il locale con struttura in c.a. si presenta con le murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiate di bianco, porta basculante elettrica in metallo zincato con sopraluce microforata di ampiezza 2,30 ml., pavimento in cemento di tipo industriale e impianto elettrico per un punto luce e un punto presa. Facilità di accesso e di manovra all'interno della corsia dei garages.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 20,00**.

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,57 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a “...Omissis...” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e l’“...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 573, Subalterno 22, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 10, Consistenza 20 mq, Superficie catastale 23,00 mq, Rendita € 97,09, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA - piano S2.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Spazio di manovra, rampa, spazi condominiali per più lati, salvo altri.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale (ottima) a traffico intenso con parcheggi sufficienti.  
 Servizi offerti dalla zona: istituti comprensivi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), servizi (ottimo), impianti sportivi (ottimo), farmacie (buono), banche (buono), istituti religiosi (ottimo).  
 La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
 Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (5), Lago di Piediluco (15).  
 Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)  
 Principali collegamenti pubblici: autobus (0), ferrovia (1), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo del 11/02/2020, l'immobile risultava essere locato al **Sig. "...Omissis..."** (cod. fisc. xxxxxx), e alla **Sig.ra "...Omissis..."** (cod. fisc. xxxxxx), come da regolare **contratto di locazione immobile uso abitativo**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data **10/06/2019** al n. xxxxx-serie xx codice identificativo: xxxxx.

Contratto stipulato tra l'"...Omissis..." in data 05/06/2019 con durata dal 01/07/2019 al 30/06/2023, durata contratto quattro anni con periodo di proroga quadriennale - L. n. 431/98 art. 2 comma 3.

Importo del canone di locazione annuo pari a € 6.000,00 suddiviso in n. 12 rate mensili di € 500,00/cad oltre le spese condominiali comprensive delle spese inerenti il riscaldamento centralizzato da corrispondere direttamente all'amministratore dello stabile.

Contratto di locazione stipulato **successivamente** alla data dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento dell'immobile del 17/10/2018 e, pertanto, **non opponibile alla presente procedura esecutiva**.

**Nota:** Il Custode giudiziario rende edotta la scrivente C.T.U. che in data 01/09/2020 è stata recapitata mediante raccomandata al Custode giudiziario formale **disdetta scritta del contratto di locazione in essere**.

In data 22/02/2021 i conduttori Sigg. "...Omissis...", restituiscono le chiavi degli immobili in locazione: abitazione (A/2): Fg. 107, p.lla 573, sub. 13 e autorimessa (C/6): Fg. 107, p.lla 573, sub. 22.

**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:

- **Atto Unilaterale Obbligo Edilizio n. 5192 del 23/06/2011** – Registro particolare **5192** Registro Generale **7810** - SCRITTURA PRIVATA del 26/05/2011 Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 23755/11978

a favore: Comune di Terni

a carico: società "...Omissis..." con sede in xxxxx.

- **Costituzione di Servitù di passaggio carrabile e pedonale n. 4683 del 10/07/2015** – ATTO NOTARILE a rogito del 15/06/2015 Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 64122/17912

a favore: Sigg. "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nata a xxxxx della xxxxx (xx) il xxxxx

a carico: società "...Omissis..." con sede in Terni xxxxx

**Servitù di passaggio pedonale e carrabile a titolo gratuito** per accesso al garage/magazzino posto al piano 2° interrato delle autorimesse, ma edificato sulla p.lla 181, in aderenza alla p.lla 573. Fondo servente: Fg. 107, p.lla 573, sub. 2 (corsia manovra pS2) – Fg. 107, p.lla 569, sub. 1 (rampa/corsia manovra) – Fg. 107, p.lla 570 (ente urbano) – Fondo dominante: Fg. 107, p.lla 181.

4.1.4 Altre limitazioni d'ulo: Nessuna

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria n. 1382 del 21/07/2011** - Registro particolare **1382** Registro Generale **9097** - ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 11456 del 04/07/2011, Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR),  
derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per € 4.320.000,00 - capitale: € 1.600.000,00 – durata: 10 anni  
a favore: Banca Popolare di Spoleto S.p.a. (domicilio ipotecario eletto in Spoleto, P.zza PIANCIANI n. 5)  
contro: società “...Omissis...” con sede in xxxxx per la quota di 1/1.
- **Annotazione di Riduzione di Somma n. 875 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.
- **Annotazione di Restrizione di Beni n. 877 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.  
Annotazione con la quale si rendevano libere le seguenti unità immobiliari censite al Fg. 107, p.lla 573, sub. 1-2-3-4 - BCNC.
- **Annotazione di Frazionamento in Sedici Quote n. 878 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.  
Annotazione con la quale si accantonava la seguente **quota n. 9** (unità immobiliare NCEU del Comune di Terni, **Fg. 107, p.lla 573, sub. 13**): ipoteca € 594.600,00 – capitale € 220.000,00.
- **Domanda giudiziale n. 7439 del 12/11/2014** - ATTO GIUDIZIARIO del 07/11/2014, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di TERNI, Rep. n. 13337, relativa alle unità immobiliari site nel Comune di Terni, censite al NCEU Fg. 107, p.lla 573, sub. 22 e 13,  
a favore: Sig.“...Omissis...” nato a xxxxx il xxxxx  
contro:  
- Società “...Omissis...” con sede in xxxxx;  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.
- **Ipoteca giudiziale n. 1157 del 09/08/2017** - Registro particolare **1157** Registro Generale **8448** - ATTO GIUDIZIARIO del 18/07/2017, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di TERNI, Rep. n. 745/2017 derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale : € 260.000,00  
a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31  
contro:  
- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;  
- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;  
- Società “...Omissis...” con sede in xxxxx;  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento immobiliare n. 7170 del 17/10/2018** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Terni, Rep. n. 2352 del 24/09/2018  
a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31  
contro :  
- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;  
- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;  
- Società “...Omissis...” con sede in xxxxx;  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

**4.2.3 Altre trascrizioni:** Nessuna

**NOTA:**

- **CERTIFICATO NOTARILE** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)
- Visure ipo-catastali aggiornate alla data del 06/03/2021

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** Nessuna

**4.3 Misure penali:** Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**5.1 Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- proprietario "...Omissis..." **€ 36,00**  
(rata annuale di € 36,00)
- conduttori Sigg. "...Omissis..."

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

**Nessuna spesa straordinaria deliberata** **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del **21/02/2021**  
(vedasi dettaglio):

**€ 210,00**

**Totale € 210,00**

**Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolute:**

Alla data della redazione del presente elaborato peritale l'Amministratore p.t. del Condominio – **Sig. "Trionfetti Massimo – Amministrazioni Condominiali"**, comunica alla sottoscritta C.T.U. mediante pec del 21/02/2021 quanto segue (Cfr. Allegato):

- Le rate annuali per le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (C/6) sono pari a **€ 36,00**;
- Non vi sono spese legali per il recupero del credito dell'immobile esecutato;
- Non vi sono liti attive e passive in essere;
- Non vi è nessuna spesa straordinaria deliberata nell'anno 2020.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato.

\*\*\*\*\*

**5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si.

L'ingresso dell'autorimessa è posto al piano secondo interrato, accessibile con l'ascensore condominiale, rispondente alle normative vigenti per il superamento delle barriere architettoniche di una persona disabile.

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal risultato della certificazione notarile allegata al fascicolo e dalle visure storiche effettuate dalla scrivente C.T.U. per l'immobile in oggetto, risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio, come di seguito indicato:

**6.1 Attuali proprietari:**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il 10/06/1956, proprietà per 1/1.

**6.2 Precedenti proprietari:**

**Dal 09/11/2015 al 30/05/2015**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il 10/06/1956, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2015 prot. n. TR0041548 in atti dal 30/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13757.1/2015).

#### **Dal 01/12/2014 al 30/05/2014**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il 10/06/1956, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 prot. n. TR0139134 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 74819.1/2014).

#### **Dal 30/05/2014 al 04/04/2014**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il 10/06/1956, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014) del 30/05/2014 prot. n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014.

- DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 prot. n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014) – Fg. 107, p.lla 573, area urbana, consistenza 397 mq.

#### **PROVENIENZA VENTENNALE DEI TERRENI**

Il terreno censito al Catasto Terreni del comune di Terni al Fg. 107, p.lla 573, ente urbano di 397 mq. (attuale) è stato originato dalla soppressione e fusione dei seguenti terreni:

– **Fg. 107, p.lle 182, 183, 240, 560.**

#### **Dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987**

Introduzione al censuario le unità immobiliari censite al Fg. 107, p.lle 182-183-240.

La p.lla 183, sub. 2-3-4 censita al Catasto Fabbricati e p.lla 183 (ente urbano) censita al Catasto Terreni ante ventennio risultavano di proprietà dei Sigg. "...Omissis...", "...Omissis..." e "...Omissis..." per la proprietà di 1/3 ciascuno.

La p.lla 182 (poi sostituita con p.lla 573) ante 25/07/1957 risultava di proprietà dei Sigg. "...Omissis..." (quota 1/2) e "...Omissis..." (quota 1/2).

La p.lla 560 (ex 181/b) ante 25/07/1957 risultava di proprietà dei Sigg. "...Omissis..." (quota 1/2) e "...Omissis..." (quota 1/2).

#### **NOTA:**

- **CERTIFICATO NOTARILE N. 8** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. *allegato agli Atti della procedura esecutiva*)

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

E' stato possibile rintracciare presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni i seguenti titoli abilitativi con relativi elaborati grafici allegati inerenti il fabbricato (Fg. 107, p.lla 573), in possesso in copia fotografica della scrivente C.T.U.:

- **Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" 41.16** – nuclei di conservazione e completamento (9B10b – 9B13a), approvato con DC.C. n. 351 in data 03/11/2007 **UMI 3 (UMI 3/a – UMI 3/b): UMI 3/a:** Fg. 107, p.lle 185-452-184 (**attuale p.lla 569**); **UMI 3/b:** Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (**attuale p.lla 573**).

**Completamento UMI 3: UMI 3/B – edificio Fg. 107, p.IIa 573**

- **Permesso di costruire n. 342 del 8/09/2009** – adottato in data 08/09/2009

Estremi catastali: Fg. 107, p.IIe 183-240-560 (**Fg. 107, p.IIa 573**)

Progetto di : NUOVA COSTRUZIONE USO RESIDENZIALE

Via/Località: VIA NAZARIO SAURO

Progettista: Arch. Paola Margheriti

- **DECADUTO** ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/04 e sostituito da **P. di C. 554/2010**.

- **Permesso di costruire n. 554 del 30/09/2010** – prot. gen. 162969 adottato in data 17/11/2010 e rilasciato in data 27/05/2011 prot. 127817/2016

Progettista: Arch. Paola Margheriti

Data inizio lavori: 04/07/2011

Data ultimazione lavori: 21/07/2014

Nessun riscontro degli elaborati grafici allegati al presente titolo edilizio:

- **Variante parziale del 30/07/2013 prot. 109833** – provv. n. 62 rilasciato in data 24/03/2014 prot. 46133/2014

Progettista: Arch. Paola Margheriti

- **Integrazione elaborati grafici: Legge 10/90; Centrale Termica** - in data 30/07/2013

Nessun riscontro, invece, presso gli uffici del Comune di Terni della richiesta dell'Agibilità del fabbricato in oggetto (**Fg. 107, p.IIa 573**) **UMI 3/B**:

- **Agibilità FABBRICATO: assente**

*Documentazione fotografica dei titoli abilitativi (Cfr. allegati)*

**7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:**

**7.1.1 Conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Lotto 018** risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati (**Planimetria in atti del 30/05/2014 – Dich. Prot. n. TR0045419** ). (Cfr allegato)

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un **Elaborato grafico** rappresentativo dello stato dei luoghi. (Cfr allegato)

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**.

**7.1.2 Conformità urbanistica:**

A seguito delle indagini esperite presso gli uffici tecnici del Comune di Terni – Archivio Edilizia, la scrivente C.T.U. ha potuto verificare solamente gli elaborati grafici inerenti il Permesso di Costruire n. 554 del 17/11/2010, in cui le autorimesse avevano una diversa distribuzione rispetto allo stato attuale, eccetto quella oggetto della presente stima.

Nel 2014 è stata presentata una successiva Variante (Variante parziale provv. n. 62 del 24/03/2014), in cui, si presume, che le unità immobiliari siano state modificate secondo la planimetria e l'elaborato planimetrico in atti del 30/05/2014 oltre allo stato attuale. Tali considerazioni, però, la sottoscritta non può accertarle in quanto dalle ricerche esperite non sono rinvenuti gli elaborati grafici allegati a tale variante che possono attestare quanto detto.

Tuttavia, dalle indagini svolte, si è evinto, che dopo la presentazione di ultimazione dei lavori del fabbricato del 21/07/2014 (nota n. 106753 del 28/07/2014) **non è stata eseguita la richiesta come da prescrizioni del Certificato di Agibilità dell'intero fabbricato (Fg. 107, p.IIa 573), né per le n. 13 unità immobiliari residenziali e né per le n. 12 autorimesse poste ai due livelli interrati.**

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità edilizia**.

L'Agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto comunque assentito, dal punto di vista dimensionale, della destinazione d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo

abilitativo o negli atti di assenso o autorizzazioni rilasciate, nonché attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli edifici, di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Pertanto, per la regolarizzazione edilizia dell'immobile è necessario presentare una domanda di rilascio del Certificato di Agibilità in sanatoria al Comune di Terni - Direzione Edilizia privata (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015), che dovrà riguardare l'intero edificio (residenze-autorimesse e Centrale termica comune) ricadente nel sub-comparto UMI3/B del **Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" 41.16** (approvato con D.C.C. n. 351 in data 03/11/2007), presentando le seguenti certificazioni:

- Collaudo strutturale (statico e impiantistico);
- Collaudo urbanistico, inerente le opere di urbanizzazione primaria (conformità degli impianti smaltimento reflui) e la realizzazione delle dotazioni territoriali (monetizzazione), in base alla relativa Convenzione o **Atto Unilaterale d'obbligo Edilizio n. 5192 del 23/06/2011 con il Comune di Terni** ;
- Certificazione della centrale termica per l'impianto centralizzato (termico e acqua calda sanitaria con pannelli fotovoltaici) in gestione comune con il Condominio di Via Damiano Chiesa, n. 15;
- Certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) con progetto conforme alle vigenti normative per le autorimesse situate nei due piani interrati degli edifici contigui (p.la 573 e p.la 569);
- Agibilità.

**Le sopracitate certificazioni sono funzionali rispetto a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio e oggetto di eventuali agibilità parziali dei singoli immobili.**

La mancata presentazione della suddetta domanda di agibilità entro 90 giorni dall'ultimazione lavori, comporta l'applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria da euro 500 a euro 1000. Tale situazione è regolarizzabile mediante la presentazione della richiesta del Certificato di Agibilità in sanatoria dell'intero edificio (comprensivo dei Collaudi, delle Certificazioni degli impianti e del relativo Certificato di Prevenzioni Incendi con eventuali adeguamenti alle normative vigenti in materia), per importo complessivo presunto di **€ 25.000,00 circa** da suddividersi eventualmente in base alle quote condominiali di ogni singola unità immobiliare.

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile e dei locali adibiti ad autorimesse, oltre alla centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

Regolarizzazione per ogni singola unità immobiliare: mediante Agibilità totale o parziale.

Importo presunto di € 1.500,00

**Oneri Totali: € 1.500,00**

---

## 7.2 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica: Non dovuto.

## 7.3 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni**

In forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008

Zona omogenea: **B – insediamenti residenziali di conservazione dei volumi [BbV7] - IF 3.0 mc/mq: BbV7**

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

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

B) Intervento edilizio diretto.

#### **Tavola B - Modalità di attuazione**

- Perimetro aree centrali (art. 132)

- Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

- Perimetro centri abitati (art. 28)

*Estratto di Mappa PRG (Cfr allegata).*

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità: **Nessuna.**

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

Descrizione : **Autorimessa** di cui al punto **A**

#### **Identificativo corpo: A**

**Autorimessa (C/6):** Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 – 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà**

**Intestatario:** "...Omissis..."(P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti:** "...Omissis..."e "...Omissis..."

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una **autorimessa** posta al piano secondo interrato di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrato su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico "La Passeggiata".

Il fabbricato ricade in un Super-condominio - "Condominio Via Damiano Chiesa n.15", "Condominio Via Nazario Sauro, n. 32", di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, e il "Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32" per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

I locali delle autorimesse sono posti nei due piani interrati dei due fabbricati contigui censiti al Fg. 107, p.la 569 e p.la 573 e risultano costituire un'unica entità edilizia, possedendo una sola rampa di accesso/uscita posta tra i due fabbricati.

La rampa di accesso comune è su Via Damiano Chiesa ed è dotata di un cancello in alluminio elettrico; ha un doppio senso di marcia (entrata/uscita) su due livelli.



Le unità immobiliari residenziali poste ai livelli superiori, sono servite da un ascensore condominiale per blocco che conduce fino ai suddetti piani interrati.

\*\*\*\*\*

**Nota:** Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. i fabbricati in cui sono ubicate le autorimesse fanno parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (**Fg. 107, p.la 573, sub. 22**) ricade nella **UMI 3/B**.

Il suddetto fabbricato è stato costruito nel 2011 dalla Ditta "...Omissis..." e ultimato nel 2014 (Permesso di costruire n. 554 del 17/11/2010).

Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali l'edificio (sub-comparto 3B) risulterebbe **non aver acquisito l'Agibilità** (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015) e, inoltre, che per l'intero locale autorimessa condominiale, sembrerebbe **non sia stata presentata l'istanza per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.)** ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01/08/2011.

L'assoggettabilità delle autorimesse ai procedimenti prevenzione incendi è riferito, infatti, alle autorimesse con superficie maggiore di 300 mq. e non più secondo i posti auto (n. 9). Da 300 a 1000 mq. ricadono nella categoria 75.A e, pertanto, devono essere rispettate le disposizioni stabilite dall'art. 4, comma 1 del D.P.R. 151/2011 nel **punto 75 dell'allegato I**.

Dalle indagini svolte, inoltre, in merito al locale della **centrale termica condominiale**, posta al piano terra con accesso dall'esterno (attiguo al cancello della rampa dei garages), è rinvenuta la pratica edilizia allegata alla Variante del titolo edilizio (Permesso di costruire n. 554 del 17/03/2013), ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né tanto meno della richiesta di una SCIA Antincendio o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

**Si fa presente, che non sono state fornite alla sottoscritta C.T.U. dagli Amministratori dei Condomini le documentazioni richieste relative alla Dichiarazione di conformità della suddetta centrale termica.**

Pertanto, nel caso non si trovi nessuna documentazione in merito l'**impianto non può essere acceso** e bisogna procedere con la presentazione di una nuova SCIA.

La validità della SCIA Antincendio per le centrali termiche è di 5 anni, scaduto questo termine va rinnovata presentando l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio.

Se sono state effettuate delle modifiche alla centrale termica che hanno comportato una variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato bisognerà presentare una nuova SCIA.

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale delle autorimesse e della centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare è costituita da una autorimessa posta al piano secondo interrato del fabbricato, con accesso dalla rampa dotata di cancello carrabile elettrico lungo la sede stradale - Via Damiano Chiesa.

Il locale con struttura in c.a. si presenta con le murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiate di bianco, porta basculante elettrica in metallo zincato con sopraluce microforata di ampiezza 2,30 ml., pavimento in cemento di tipo industriale e impianto elettrico per un punto luce e un punto presa. Facilità di accesso e di manovra all'interno della corsia dei garages.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 20,00**.

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,57 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a I“...Omissis...” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 573, Subalterno 22, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 10, Consistenza 20 mq, Superficie catastale 23,00 mq, Rendita € 97,09, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA, n. 15 - piano S2.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Spazio di manovra, rampa, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

\*\*\*\*\*

**Nota:** L'Amm.re p.t. del “**Condominio Via Nazario Sauro, n. 32**”- **Sig. Trionfetti Massimo**, riferisce nella **pec del 21/02/2021** che vi sono delle copiose infiltrazioni di acqua meteorica lungo la corsia di manovra dei garages. (Cfr. allegata: *Documentazione fotografica Amm.re Trionfetti*).

La sottoscritta, visionando le foto inviatemi, prende atto che esiste attualmente una criticità in prossimità del solaio prefabbricato in lastre predalles della rampa, causata presumibilmente dalla perdita di tubi di scarico (forse di acque nere o inerenti il riscaldamento centralizzato) in corrispondenza del locale tecnico-Centrale termica posto al piano terra e da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla pavimentazione del lastrico solare superiore.

Tali criticità sono legate ad una precaria manutenzione generale del fabbricato nelle sue parti condominiali, che necessitano a parere della scrivente C.T.U., di una riparazione dei guasti delle tubazioni e di una successiva sigillatura dei solai prefabbricati attraverso iniezioni di resine idroespansive, al fine di interrompere le infiltrazioni d'acqua all'interno della struttura del solaio, che ne pregiudicherebbe ulteriormente lo stato di conservazione.

Quanto sopra esposto non compromette, alla data della presente stima, l'utilizzo né tanto meno la valutazione delle unità immobiliari situate nei piani interrati dell'autorimessa.

\*\*\*\*\*

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Copertura</i>	Tipologia: <b>curva</b> , materiale: <b>legno lamellare-isolante-lastre di zinco</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: <b>travi continue rovesce</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>non rilevabili</b>
<i>Solai</i>	Tipologia: <b>misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>buone</b>

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Serranda di ingresso</i>	Tipologia: <b>serranda basculante</b> , materiale: <b>alluminio</b> , accessori: <b>apertura elettrica</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Cancello di ingresso rampa</i>	Tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio</b> , accessori: <b>apertura elettrica</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pareti interne</i>	Materiale: <b>muratura di mattoni poroton</b> , coibentazione: <b>assente</b> , rivestimento: <b>intonaco/tinteggiatura</b> , condizioni: <b>ottime</b> , materiale: <b>cemento livellato</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. interna</i>	

##### Impianti:

<i>Ascensore</i>	Quantità: <b>n. 1</b> (persone) tipologia: <b>a pistoni</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b> .
<i>Elettrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Autorimessa	Sup. reale netta	20,00	0,50	10,00
<b>Sup. reale netta</b>		<b>20,00</b>		<b>10,00</b>

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 10,00 / 0,90 = **11,11 mq.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di altri fabbricati di recente costruzione, innovativi sia dal punto di vista architettonico che dal quello impiantistico e utilizzo dei materiali di costruzione, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta, Duomo della città, oltre al parco pubblico de “La Passeggiata” e il Centro storico.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa possono essere così riassunte: struttura in c.a, murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiate, porta basculante elettrica in metallo zincato con sopra luce microforata di ampiezza 2,30 ml., pavimento in cemento di tipo industriale e impianto elettrico per un punto luce e un punto presa. Facilità di accesso e di manovra all'interno della corsia dei garages.

Lo stato di conservazione è ottimo, in quanto non vi sono segni di umidità né di infiltrazioni all'interno del locale.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare (n. 3 situati nel centro di Terni/Via Farini, V.F.Rismondo, V.G.Romagnosi), al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **2° semestre 2020**

- Provincia: Terni;
- Comune: Terni;
- Fascia–zona/**Centrale**/CENTRO STORICO (confini: V.Cassero, V.Giannelli, **V.Rinascita**, V.Cesare Battisti, P.Tacito, V.Mazzini, V.Brin, Fiume Nera);
- Codice di zona: B5;
- Tipologia prevalente: **Box**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Stato conservativo: **Normale**,

propone prezzi di mercato compresi tra **€ 900,00/mq ed € 1.600,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile costruito nel 2011, con metodi costruttivi innovativi e di pregio, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione, pressochè ottimo sia nelle finiture interne e che nella qualità dei materiali utilizzati. Non vi sono

problemi di infiltrazioni o umidità all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima. Problemi di infiltrazioni si rilevano in un punto specifico in prossimità della rampa di accesso, causati presumibilmente da un guasto sulle tubazioni condominiali e/o infiltrazioni dalla pavimentazione del lastrico solare superiore. Criticità legate alla precaria manutenzione straordinaria delle parti condominiali.

A ciò è da aggiungersi, però, l'attuale trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale.

In ragione di quanto sopra esposto, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta, un **valore medio unitario a mq pari € 1.250,00 di superficie commerciale lorda**.

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie dei vani dell'autorimessa un coefficiente del 50%.

Successivamente la superficie netta dei vani è stata trasformata dividendola per **0,90** in **superficie lorda**, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di superficie commerciale lorda previsto nel sopracitato listino dell'Agenzia del Territorio.

Per **superficie commerciale lorda** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.*

## 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, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

## A. Autorimessa

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Autorimessa	11,11	€ 1.250,00	€ 13.887,50

- Valore corpo:	€ 13.887,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 13.887,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 13.887,50
“...Omissis...”	

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 2.083,12
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	€ 210,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale - Certificato di Agibilità/CPI:	€ 1.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	<b>Nessuna</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per **diritto e quota (1/1)** : "...Omissis..."

**€ 10.094,38**

che può essere arrotondato al valore di:

**€ 10.000,00**

\*\*\*\*\*

Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, li **06/03/2021**

Data generazione: 09-03-2020 16:12:03

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



\*\*\*\*\*

**Allegati:**

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G/Vincoli;
- Rilievo - Elaborati grafici;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari – Estratto 2° sem. 2020 (Agenzia del Territorio);
- Documentazione fotografica:
  - sopralluogo del **11/02/2020** n. **25** foto;
  - documentazione corsia manovra/rampa garages – Amm.re Trionfetti Massimo pec del 21/02/2021 n. **3** foto.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 018**

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## DOCUMENTAZIONE CATASTALE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---





N=71200

E=15600

22-Gen-2020 22:44:5  
Prot. n. T355809/2020

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

Comune: TERNI  
Foglio: 107

2 Particelle: 569, 573



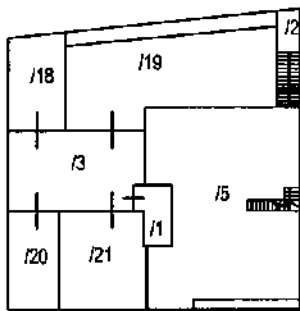
**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compilato da:  
 D'amaro Gianfranco  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Terni N. 670

**Agenzia delle Entrate  
 CATASTO FABBRICATI  
 Ufficio Provinciale di  
 Terni**

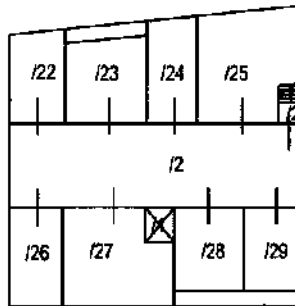
Comune di Terni Protocollo n. TR0045419 del 30/05/2014  
 Sezione: Foglio: 107 Particella: 573 Tipo Mappale n. 28700 del 08/04/2014

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

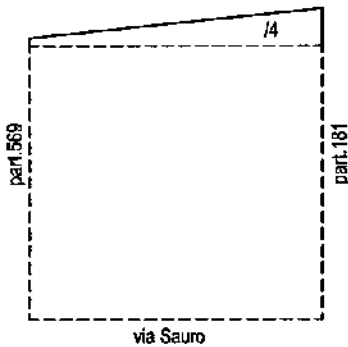
PIANO 1° INTERRATO



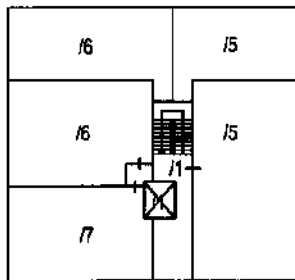
PIANO 2° INTERRATO



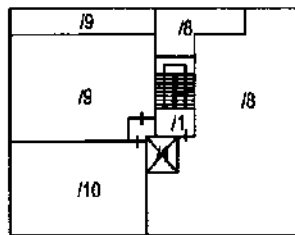
PIANO TERRA



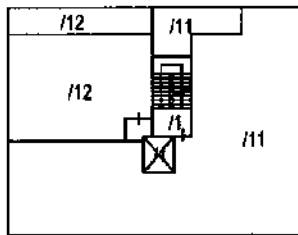
PIANO PRIMO



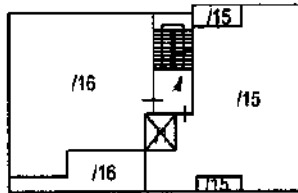
PIANO SECONDO



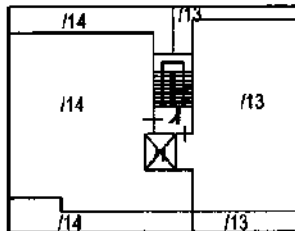
PIANO TERZO



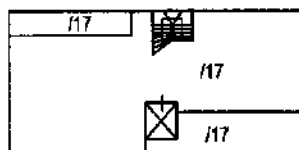
PIANO QUINTO



PIANO QUARTO



PIANO SESTO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0045419 del 30/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Damiano Chiesa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 107  
Particella: 573  
Subalterno: 22

Compilata da:  
D'Amario Gianfranco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

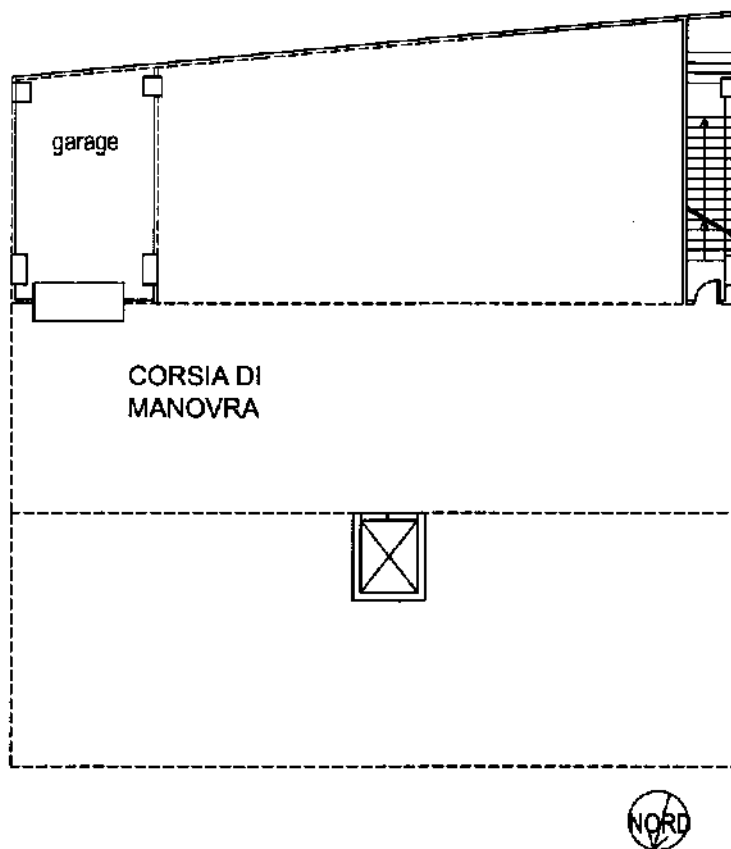
N. 670

Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO 2° INTERRATO

h = 2,50



Ultima planimetria in atti

Data: 23/01/2020 - n. T327632 - Richiedente: BRTFNC72H63L117G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2020 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 107 - Particella: 573 - Subalterno: 22 >  
VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 22</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	22	1		C/6	10	20 m <sup>2</sup>	Totale: 23 m <sup>2</sup>	Euro 97,09	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;
<b>Annotazioni</b>	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 22</b>

### INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1/1
---	--	------------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	22	1		C/6	10	20 m <sup>2</sup>	Totale: 23 m <sup>2</sup>	Euro 97,09	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	22	1		C/6	10	20 m <sup>2</sup>		Euro 97,09	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2015 protocollo n. TR0041548 in atti dal 30/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13757.1/2015)
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	22	1		C/6	10	20 m <sup>2</sup>		Euro 97,09	Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 30/05/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

Data: 23/01/2020 - Ora: 16.37.50 Fine

Visura n.: T262106 Pag: 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 1</b>

### Bene comune non censibile dal 01/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	1								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 protocollo n. TR0139137 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 74820.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S1-1-2-3-4-5;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	1								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1-1-2-3-4-5;										



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 2</b>

### Bene comune non censibile dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	2								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 protocollo n. TR0002409 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1358.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S2;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	2								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 3</b>

### Bene comune non censibile dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	3								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 protocollo n. TR0002410 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1359.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S1;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	3								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 018

IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)

Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI

---

## ESTRATTI P.R.G./N.T.A./VINCOLI

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



Interrogazione coordinata: 2326575.55, 4715314.06

Scala 1:2000

## **Tavola A - Zonizzazione**

Piano Regolatore Generale: [Bb(9.10)b] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

## **Tavola B - Modalità di attuazione**

Perimetro aree centrali (art. 132)

Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

## **Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali**

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

## **Tavola D - Zonizzazione acustica**

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

## **Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree**

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

## **Gestione del Piano**

Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappрге)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L\_13\_09\_si)



# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 018

IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)

Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**RILIEVO del 11/02/2020**

**ELABORATO GRAFICO**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

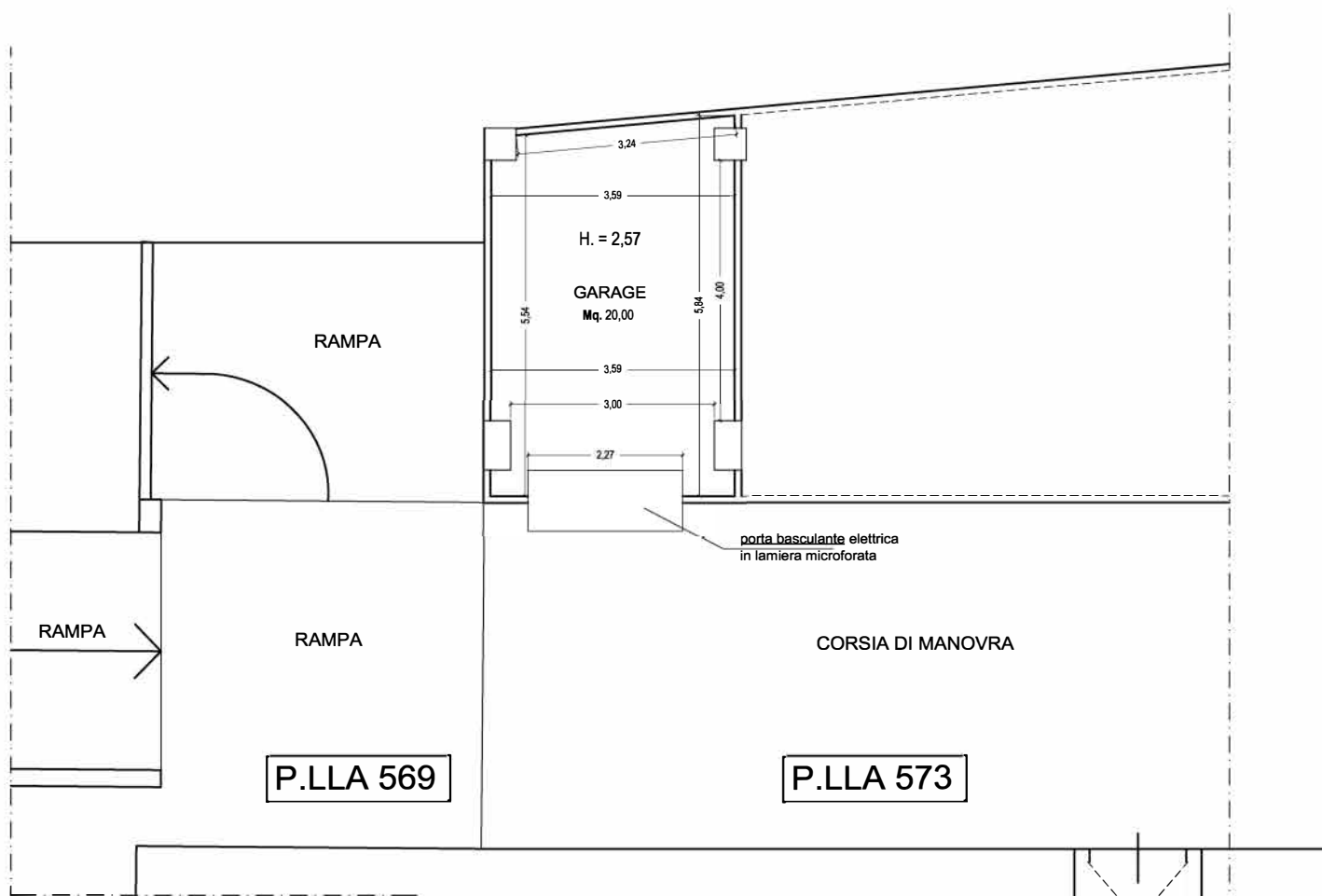
**PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE**

Fg. 107, P.IIa 573, sub. 22

Via Damiano Chiesa, n. 15 (Nazario Sauro, n. 32) - Terni (TR)

**TABELLA:**  
**Ambienti - Superfici utili**

<b>Piano 2° INTERRATO</b>	
<b>Ambienti</b>	<b>Mq.</b>
<b>GARAGE</b>	<b>Mq. 20,00</b>
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>Mq. 20,00</b>



**PIANTA PIANO SECONDO INTERRATO**



scala 1:100

**TRIBUNALE DI TERNI - Esecuzione Forzata n. 00183/2018**

**"BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa"**  
**contro "...OMISSIS..."**

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 018**

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato Interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Centrale (CENTRO STORICO) (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUME NERA)

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	600	900	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2500	L			
Abitazioni civili	NORMALE	900	1600	L	3,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1300	L	3,5	5,5	L
Box	NORMALE	900	1600	L	5,5	8,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	600	900	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 018

IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)

Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI

---

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 11/02/2020 -

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

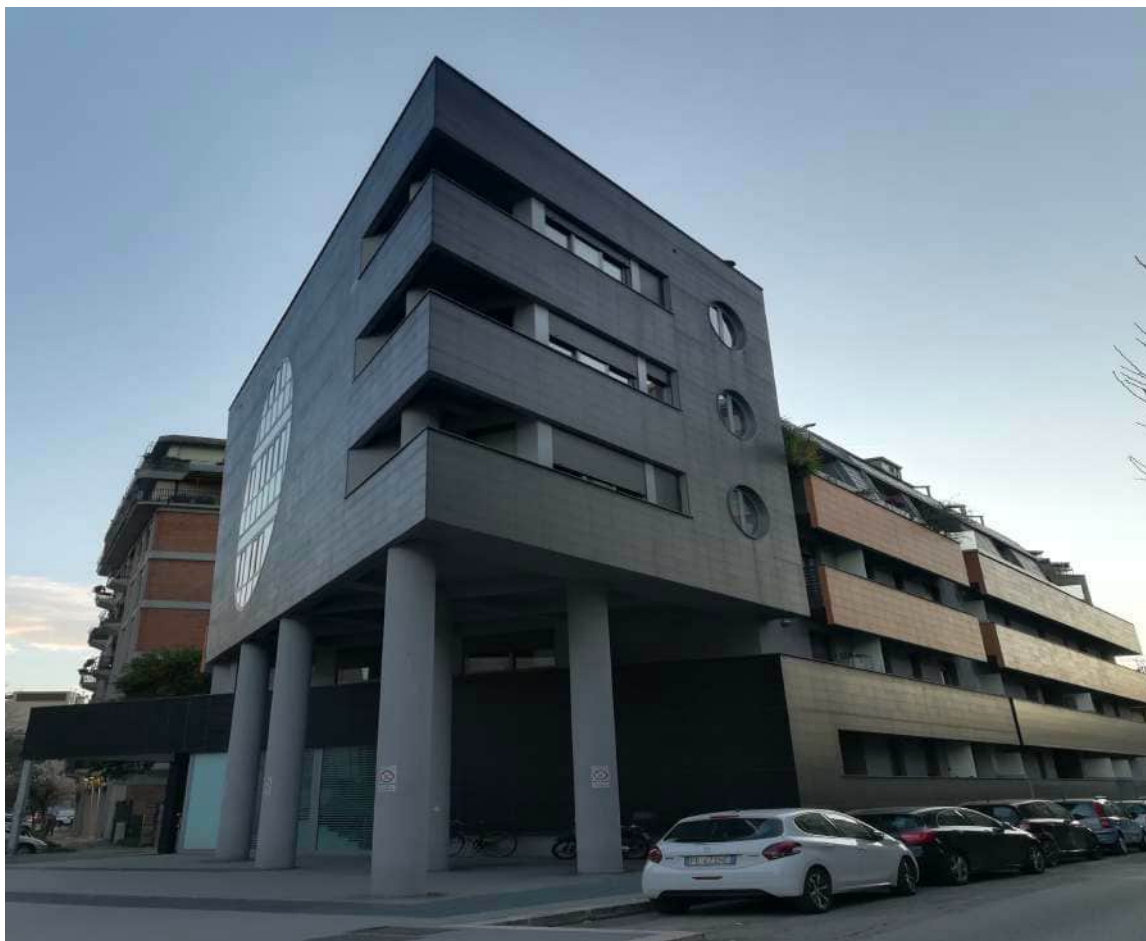
*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---





**Foto n. 03:** prospetto del fabbricato angolo Via Damiano Chiesa – Via Nazario Sauro.



**Foto n. 04:** prospetto laterale del fabbricato lungo Via Damiano Chiesa.

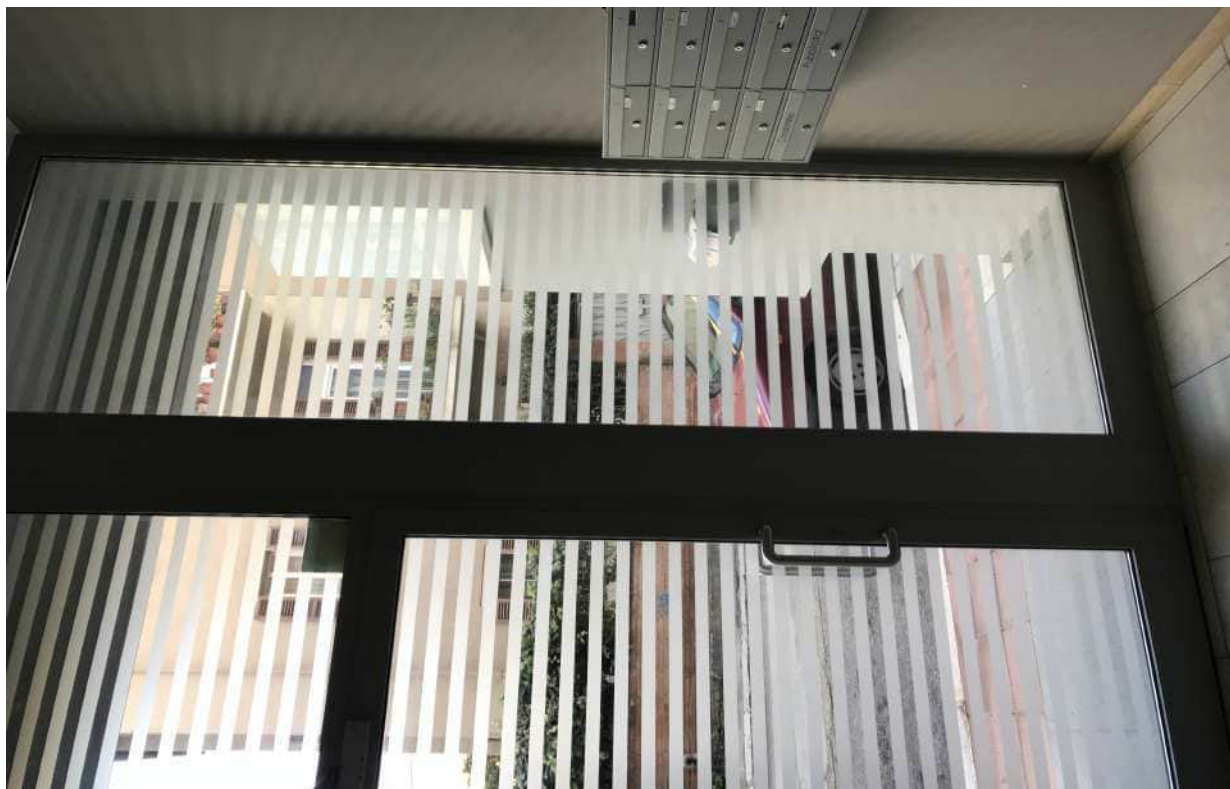




**Foto n. 05-06:** vista dell'ingresso ai locali autorimesse lungo Via Damiano Chiesa e dell'ingresso del locale Centrale Termica.



**Foto n. 07-08:** vista interna del portone di'ingresso del fabbricato lungo Via Damiano Chiesa, civ. n. 15 e vista dell'ascensore/scala di collegamento.



**FOTO INTERNE AUTORIMESSA**

**(NCEU del Comune di Terni, Fg. 107, p.IIa 573, sub. 24 – C/6)**

**Foto n. 09:** vista dell'ascensore al piano 2° interrato – garages.



**Foto n. 10:** vista della porta basculante manuale in lamiera microforata.

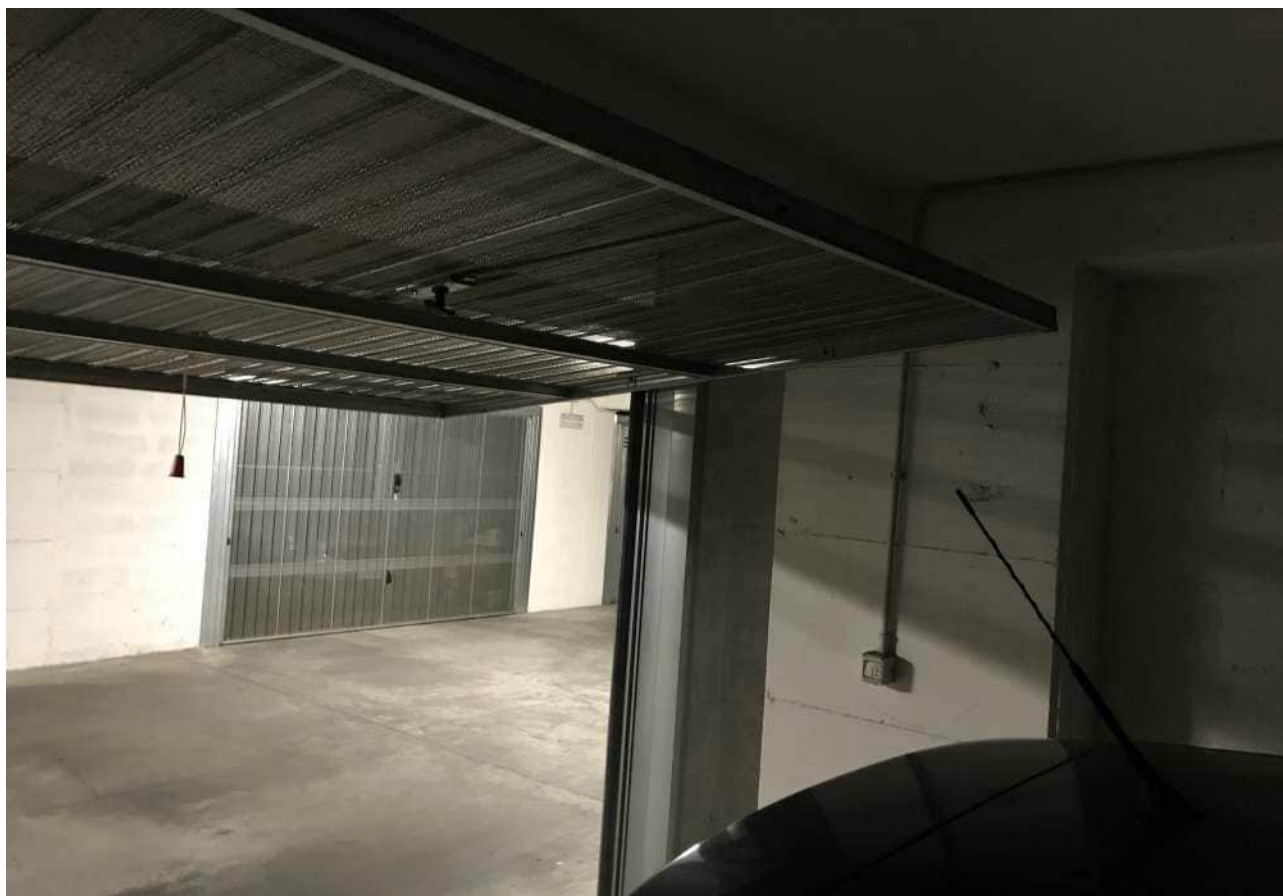




Foto n. 11-12: vista interna del garage.



**Foto n. 13:** vista interna dal garage della corsia di manovra.



**Foto n. 14:** vista della corsia di manovra piano 2° interrato.



Foto n. 15: vista del cancello di accesso da Via Damiano Chiesa.



Terni, li 11/02/2020

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



---

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“..OMISSIS...”**

**Lotto 019**

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*



Beni in **Terni (TR)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2**

**LOTTO 019**

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 DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A**

**Autorimessa (C/6):** Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 – 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 - **Piena proprietà**

**Intestatario:** “...Omissis...” (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti:** “...Omissis...” e “...Omissis...”

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una **autorimessa** posta al piano secondo interrato di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrato su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico “La Passeggiata”.

Il fabbricato ricade in un Super-condominio - “Condominio Via Damiano Chiesa n.15”, “Condominio Via Nazario Sauro, n. 32”, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, e il “Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32” per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

I locali delle autorimesse sono posti nei due piani interrati dei due fabbricati contigui censiti al Fg. 107, p.la 569 e p.la 573 e risultano costituire un'unica entità edilizia, possedendo una sola rampa di accesso/uscita posta tra i due fabbricati.

La rampa di accesso comune è su Via Damiano Chiesa ed è dotata di un cancello in alluminio elettrico; ha un doppio senso di marcia (entrata/uscita) su due livelli.

Le unità immobiliari residenziali poste ai livelli superiori, sono servite da un ascensore condominiale per blocco che conduce fino ai suddetti piani interrati.

\*\*\*\*\*

**Nota:** Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. i fabbricati in cui sono ubicate le autorimesse fanno parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo “Oberdan, Battisti, Chiesa” approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (**Fg. 107, p.la 573, sub.24**) ricade nella **UMI 3/B**.

Il suddetto fabbricato è stato costruito nel 2011 dalla Ditta “...Omissis...” e ultimato nel 2014 (Permesso di costruire n. 554 del 17/11/2010).

Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali l'edificio (sub-comparto 3B) risulterebbe **non aver acquisito l'Agibilità** (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015) e, inoltre, che per l'intero locale autorimessa condominiale, sembrerebbe **non sia stata presentata l'istanza per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.)** ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01/08/2011.

L'assoggettabilità delle autorimesse ai procedimenti prevenzione incendi è riferito, infatti, alle autorimesse con superficie maggiore di 300 mq. e non più secondo i posti auto (n. 9). Da 300 a 1000 mq. ricadono nella categoria 75.A e, pertanto, devono essere rispettate le disposizioni stabilite dall'art. 4, comma 1 del D.P.R. 151/2011 nel **punto 75 dell'allegato I.**

Dalle indagini svolte, inoltre, in merito al locale della **centrale termica condominiale**, posta al piano terra con accesso dall'esterno (attiguo al cancello della rampa dei garages), è rinvenuta la pratica edilizia allegata alla Variante del titolo edilizio (Permesso di costruire n. 554 del 17/03/2013), ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né tanto meno della richiesta di una SCIA Antincendio o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

**Si fa presente, che non sono state fornite alla sottoscritta C.T.U. dagli Amministratori dei Condomini le documentazioni richieste relative alla Dichiarazione di conformità della suddetta centrale termica.**

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile e dei locali adibiti ad autorimesse, oltre alla centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare è costituita da una autorimessa posta al piano secondo interrato del fabbricato, con accesso dalla rampa dotata di cancello carrabile elettrico lungo la sede stradale - Via Damiano Chiesa.

Il locale con struttura in c.a., dotato di una finestra con griglie metalliche per l'aerazione, si presenta con le murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiate di bianco, porta basculante manuale in metallo zincato microforata con sopraluce di ampiezza 2,30 ml., pavimento in cemento di tipo industriale e impianto elettrico per un punto luce e un punto presa. Facilità di accesso e di manovra all'interno della corsia dei garages.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 16,35.**

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,57 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a “...Omissis...” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1,**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 573, Subalterno 24, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 10, Consistenza 21 mq, Superficie catastale 23,00 mq, Rendita € 101,95, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA - piano S2.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Spazio di manovra, rampa, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale (ottima) a traffico intenso con parcheggi sufficienti.  
 Servizi offerti dalla zona: istituti comprensivi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), servizi (ottimo), impianti sportivi (ottimo), farmacie (buono), banche (buono), istituti religiosi (ottimo).  
 La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
 Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (5), Lago di Piediluco (15).  
 Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)  
 Principali collegamenti pubblici: autobus (0), ferrovia (1), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo del 11/02/2020, l'immobile risulta essere locato alla **Sig.ra "...Omissis..."** (cod. fisc. xxxxx) insieme all'unità immobiliare con destinazione abitazione di tipo civile (A/2) censita al Fg. 107, p.la 573, sub. 7, come da regolare **Contratto di locazione immobile uso abitativo**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data **04/07/2018** al n. xxxx-serie xx codice identificativo: xxxxx.  
 Contratto stipulato tra l'"...Omissis..." e la Sig.ra "...Omissis..." in data 21/06/2018 con durata dal 01/08/2018 al 31/07/2022, durata contratto quattro anni con periodo di proroga quadriennale - L. n. 431/98 art. 2 comma 3.  
 Importo del canone di locazione annuo pari a € 4.800,00 suddiviso in n. 12 rate mensili di € 350,00/cad oltre le spese condominiali comprensive delle spese inerenti il riscaldamento centralizzato da corrispondere direttamente all'amministratore dello stabile.  
 Contratto di locazione stipulato **anteriormente** alla data dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento dell'immobile del 17/10/2018 e, pertanto, **opponibile alla presente procedura esecutiva**.

**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:

- **Atto Unilaterale Obbligo Edilizio n. 5192 del 23/06/2011** – Registro particolare **5192** Registro Generale **7810** - SCRITTURA PRIVATA del 26/05/2011 Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 23755/11978  
 a favore: Comune di Terni  
 a carico: società "...Omissis..." con sede in xxxxx.

- **Costituzione di Servitù di passaggio carrabile e pedonale n. 4683 del 10/07/2015** – ATTO NOTARILE a rogito del 15/06/2015 Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 64122/17912  
 a favore: Sigg. "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nata a xxxxx della xxxx (xx) il xxxxx  
 a carico: società "...Omissis..." con sede in xxxxx.

(**Servitù di passaggio pedonale e carrabile a titolo gratuito** per accesso al garage/magazzino posto al piano 2° interrato delle autorimesse, ma edificato sulla p.la 181, in aderenza alla p.la 573. Fondo servente: Fg. 107, p.la 573, sub. 2 – Fg. 107, p.la 569, sub. 1 – Fg. 107, p.la 570 ente urbano – Fondo dominante: Fg. 107, p.la 181

4.1.4 Altre limitazioni d'ulo: Nessuna

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria n. 1382 del 21/07/2011** - Registro particolare **1382** Registro Generale **9097** - ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 11456 del 04/07/2011, Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR),  
 derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per

€ 4.320.000,00 - capitale: € 1.600.000,00 – durata: 10 anni

a favore: Banca Popolare di Spoleto S.p.a. (domicilio ipotecario eletto in Spoleto, P.zza Pianciani n. 5)

contro: società “...**Omissis**...” con sede in xxxxx per la quota di 1/1.

- **Annotazione di Riduzione di Somma n. 875 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.

- **Annotazione di Restrizione di Beni n. 877 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.

Annotazione con la quale si rendevano libere le seguenti unità immobiliari censite al Fg. 107, p.lla 573, sub. 1-2-3-4 - BCNC.

- **Annotazione di Frazionamento in Sedici Quote n. 878 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini sede di Terni.

Annotazione con la quale si accantonava la seguente **quota n. 15** (unità immobiliare NCEU del Comune di Terni, **Fg. 107, p.lla 573, sub. 24**): ipoteca € 27.700,00 – capitale € 11.000,00.

- **Ipoteca giudiziale n. 1157 del 09/08/2017** - Registro particolare **1157** Registro Generale **8448** - ATTO GIUDIZIARIO del 18/07/2017, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di TERNI, Rep. n. 745/2017 derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale : € 260.000,00

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31

contro:

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- Società “...**Omissis**...” con sede in xxxxx;

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

#### **4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento immobiliare n. 7170 del 17/10/2018** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Terni, Rep. n. 2352 del 24/09/2018

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31

contro :

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- Società “...**Omissis**...” con sede in xxxxx;

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

#### **4.2.3 Altre trascrizioni:** Nessuna

#### **NOTA:**

- **CERTIFICATO NOTARILE** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. *allegato agli Atti della procedura esecutiva*)

- **Ispezione ipotecaria** alla Conservatoria dei R.I. di Terni aggiornata dal C.T.U. in via telematica in data **06/03/2021**

#### **4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** Nessuna

#### **4.3 Misure penali:** Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****5.1 Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- proprietario "...Omissis..." (rata annuale di € ,00)	<b>€ 36,00</b>
---	----------------

- conduttore Sig.ra "...Omissis..."	
-------------------------------------	--

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

<b>Nessuna spesa straordinaria deliberata</b>	<b>€ 0,00</b>
---	---------------

Spese condominiali scadute ed insolte alla data del **21/02/2021**

(vedasi dettaglio):	<b>€ 128,00</b>
---------------------	-----------------

<b>Totale</b>	<b>€ 128,00</b>
---------------	-----------------

**Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolte:**

Alla data della redazione del presente elaborato peritale l'Amministratore p.t. del Condominio – Sig. "Trionfetti Massimo – Amministrazioni Condominiali", comunica alla sottoscritta C.T.U. mediante pec del 21/02/2021 quanto segue:

- Le rate annuali per le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (C/6) sono pari a **€ 36,00**;
- Non vi sono spese legali per il recupero del credito dell'immobile esecutato;
- Non vi sono liti attive e passive in essere;
- Non vi è nessuna spesa straordinaria deliberata nell'anno 2020.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato.

\*\*\*\*\*

**5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si.

L'ingresso dell'autorimessa è posto al piano secondo interrato, accessibile con l'ascensore condominiale, rispondente alle normative vigenti per il superamento delle barriere architettoniche di una persona disabile.

**5.3 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presente.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal risultato della certificazione notarile allegata al fascicolo e dalle visure storiche effettuate dalla scrivente C.T.U. per l'immobile in oggetto, risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio, come di seguito indicato:

**6.1 Attuali proprietari:**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il "...Omissis...", proprietà per 1/1.

**6.2 Precedenti proprietari:****Dal 09/11/2015 al 30/05/2015**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il "...Omissis...", proprietà per 1/1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2015 prot. n. TR0041548 in atti dal 30/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13757.1/2015).

**Dal 01/12/2014 al 30/05/2014**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il "...Omissis...",  
**proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 prot. n. TR0139134 in atti dal 01/12/2014  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 74819.1/2014).

**Dal 30/05/2014 al 04/04/2014**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il "...Omissis...",  
**proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014) del 30/05/2014  
prot. n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014.

- DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 prot. n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014  
registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014) – Fg. 107, p.IIa 573, area urbana,  
consistenza 397 mq.

**PROVENIENZA VENTENNALE DEI TERRENI**

Il terreno censito al Catasto Terreni del comune di Terni al Fg. 107, p.IIa 573, ente urbano di  
397 mq. (attuale) è stato originato dalla soppressione e fusione dei seguenti terreni:

– **Fg. 107, p.IIe 182, 183, 240, 560.**

**Dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987**

Introduzione al censuario le unità immobiliari censite al Fg. 107, p.IIe 182-183-240.

La p.IIa 183, sub. 2-3-4 censita al Catasto Fabbricati e p.IIa 183 (ente urbano) censita al  
Catasto Terreni ante ventennio risultavano di proprietà dei Sigg. "...Omissis...",  
"...Omissis..." e "...Omissis..." per la proprietà di 1/3 ciascuno.

La p.IIa 182 (poi sostituita con p.IIa 573) ante 25/07/1957 risultava di proprietà dei Sigg.  
"...Omissis..." (quota 1/2) e "...Omissis..." (quota 1/2).

La p.IIa 560 (ex 181/b) ante 25/07/1957 risultava di proprietà dei Sigg. "...Omissis..." (quota  
1/2) e "...Omissis..." (quota 1/2).

**NOTA:**

- **CERTIFICATO NOTARILE N. 8** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli  
con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle indagini effettuate presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni tramite richiesta di accesso  
agli atti con pec del 03/02/2020, è stato possibile reperire i seguenti titoli abilitativi con relativi  
elaborati grafici allegati inerenti il fabbricato (Fg. 107, p.IIa 573), in possesso in copia fotografica  
della scrivente C.T.U. (Cfr. allegati):

- **Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" 41.16** – nuclei di conservazione e  
completamento (9B10b – 9B13a), approvato con DC.C. n. 351 in data 03/11/2007  
**UMI 3 (UMI 3/a – UMI 3/b)**

**UMI 3/a:** Fg. 107, p.IIe 185-452-184 (**attuale p.IIa 569**);

**UMI 3/b:** Fg. 107, p.IIe 183-240-182-560 (**attuale p.IIa 573**).

**Completamento UMI 3: UMI 3/B – edificio Fg. 107, p.IIa 573**

- **Permesso di costruire n. 342 del 8/09/2009** – adottato in data 08/09/2009

Estremi catastali: Fg. 107, p.IIe 183-240-560 (**Fg. 107, p.IIa 573**)

Progetto di : NUOVA COSTRUZIONE USO RESIDENZIALE

Via/Località: VIA NAZARIO SAURO

Progettista: Arch. Paola Margheriti

- **DECADUTO** ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/04 e sostituito da **P. di C. 554/2010**.

- **Permesso di costruire n. 554 del 30/09/2010** – prot. gen. 162969 adottato in data 17/11/2010 e rilasciato in data 27/05/2011 prot. 127817/2016

Progettista: Arch. Paola Margheriti

Data inizio lavori: 04/07/2011

Data ultimazione lavori: 21/07/2014

Nessun riscontro degli elaborati grafici allegati al presente titolo edilizio:

- **Variante parziale del 30/07/2013 prot. 109833** – provv. n. 62 rilasciato in data 24/03/2014 prot. 46133/2014

Progettista: Arch. Paola Margheriti

- **Integrazione elaborati grafici: Legge 10/90; Centrale Termica** - in data 30/07/2013

Nessun riscontro, invece, presso gli uffici del Comune di Terni della richiesta dell'Agibilità del fabbricato in oggetto (**Fg. 107, p.IIa 573**) UMI 3/B:

- **Agibilità FABBRICATO: assente**

## 7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:

### 7.1.1 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Lotto 019** non risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati (**Planimetria in atti del 30/05/2014 – Dich. Prot. n. TR0045419**), in quanto è stato realizzato nella parete di fondo un tramezzo per alloggiarvi le griglie metalliche per l'areazione, in prossimità delle bocche di lupo. (Cfr allegato)

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un **Elaborato grafico** rappresentativo dello stato dei luoghi per evidenziare le difformità riscontrate. (Cfr allegato)

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità catastale**.

Regolarizzazione mediante: Variazione Catastale dell'unità immobiliare e aggiornamento dell'Elaborato planimetrico (piano S2) presso Agenzia delle Entrate tramite procedura Doc.fa.

Onorario professionale per la presentazione della pratica Doc.fa : **€ 500,00**

**Oneri totali: € 500,00**

---

### 7.1.2 Conformità urbanistica:

A seguito delle indagini esperite presso gli uffici tecnici del Comune di Terni – Archivio Edilizia, la scrivente C.T.U. ha potuto verificare solamente gli elaborati grafici inerenti il Permesso di Costruire n. 554 del 17/11/2010, in cui le autorimesse avevano una diversa distribuzione rispetto allo stato attuale.

Nel 2014 è stata presentata una successiva Variante (Variante parziale provv. n. 62 del 24/03/2014), ma dalle ricerche effettuate non sono rinvenuti gli elaborati grafici allegati a tale variante che possono attestarne la conformità rispetto allo stato attuale.

Tuttavia, dalle indagini svolte, si è evinto, che dopo la presentazione di ultimazione dei lavori del fabbricato del 21/07/2014 (nota n. 106753 del 28/07/2014) **non è stata eseguita la richiesta come da prescrizioni del Certificato di Agibilità dell'intero fabbricato (Fg. 107, p.IIa 573), né per le n. 13 unità immobiliari residenziali e né per le n. 12 autorimesse poste ai due livelli interrati. Titoli abilitativi (Cfr. allegati)**

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità edilizia**.

L'**Agibilità** attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto comunque assentito, dal punto di vista dimensionale, della destinazione d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo o negli atti di assenso o autorizzazioni rilasciate, nonché attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli edifici, di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

---



Pertanto, per la regolarizzazione edilizia dell'immobile è necessario presentare una domanda di rilascio del Certificato di Agibilità in sanatoria al Comune di Terni - Direzione Edilizia privata (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015), che dovrà riguardare l'intero edificio (residenze-autorimesse e Centrale termica comune) ricadente nel sub-comparto UMI3/B del **Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" 41.16** (approvato con DC.C. n. 351 in data 03/11/2007), presentando le seguenti certificazioni:

- Collaudo strutturale (statico e impiantistico);
- Collaudo urbanistico, inerente le opere di urbanizzazione primaria (conformità degli impianti smaltimento reflui) e la realizzazione delle dotazioni territoriali (monetizzazione), in base alla relativa Convenzione o **Atto Unilaterale d'obbligo Edilizio n. 5192 del 23/06/2011 con il Comune di Terni** ;
- Certificazione della centrale termica per l'impianto centralizzato (termico e acqua calda sanitaria con pannelli fotovoltaici) in gestione comune con il Condominio di Via Damiano Chiesa, n. 15;
- Certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) con progetto conforme alle vigenti normative per le autorimesse situate nei due piani interrati degli edifici contigui (p.la 573 e p.la 569);
- Agibilità.

**Le sopracitate certificazioni sono funzionali rispetto a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio e oggetto di eventuali agibilità parziali dei singoli immobili.**

La mancata presentazione della suddetta domanda di agibilità entro 90 giorni dall'ultimazione lavori, comporta l'applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria da euro 500 a euro 1000. Tale situazione è regolarizzabile mediante la presentazione della richiesta del Certificato di Agibilità in sanatoria dell'intero edificio (comprensivo dei Collaudi, delle Certificazioni degli impianti e del relativo Certificato di Prevenzioni Incendi con eventuali adeguamenti alle normative vigenti in materia), per importo complessivo presunto di **€ 25.000,00 circa** da suddividersi eventualmente in base alle quote condominiali di ogni singola unità immobiliare.

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile e dei locali adibiti ad autorimesse, oltre alla centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

Regolarizzazione per ogni singola unità immobiliare: mediante Agibilità totale o parziale.

Importo presunto di € 1.500,00

**Oneri Totali: € 1.500,00**

## **7.2 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica: Non dovuto.**

### **7.3 Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni**

In forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008

Zona omogenea: **B – insediamenti residenziali di conservazione dei volumi [BbV7] - IF 3.0 mc/mq: BbV7**

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

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

B) Intervento edilizio diretto

**Tavola B - Modalità di attuazione**

- Perimetro aree centrali (art. 132)

- Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

- Perimetro centri abitati (art. 28)

*Estratto di Mappa PRG (Cfr allegata).*

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità: **Nessuna.**

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

Descrizione : **Autorimessa** di cui al punto **A**

**Identificativo corpo: A**

**Autorimessa (C/6):** Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 – 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà**

**Intestatario: "...Omissis..."**(P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti: "...Omissis..." e "...Omissis..."**

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una **autorimessa** posta al piano secondo interrato di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrato su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico "La Passeggiata".

Il fabbricato ricade in un Super-condominio - "Condominio Via Damiano Chiesa n.15", "Condominio Via Nazario Sauro, n. 32", di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, e il "Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32" per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

I locali delle autorimesse sono posti nei due piani interrati dei due fabbricati contigui censiti al Fg. 107, p.lla 569 e p.lla 573 e risultano costituire un'unica entità edilizia, possedendo una sola rampa di accesso/uscita posta tra i due fabbricati.

La rampa di accesso comune è su Via Damiano Chiesa ed è dotata di un cancello in alluminio elettrico; ha un doppio senso di marcia (entrata/uscita) su due livelli.

Le unità immobiliari residenziali poste ai livelli superiori, sono servite da un ascensore

condominiale per blocco che conduce fino ai suddetti piani interrati.

\*\*\*\*\*

**Nota:** Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. i fabbricati in cui sono ubicate le autorimesse fanno parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (**Fg. 107, p.la 573, sub.24**) ricade nella **UMI 3/B**.

Il suddetto fabbricato è stato costruito nel 2011 dalla Ditta "...Omissis..." e ultimato nel 2014 (Permesso di costruire n. 554 del 17/11/2010).

Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali l'edificio (sub-comparto 3B) risulterebbe **non aver acquisito l'Agibilità** (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015) e, inoltre, che per l'intero locale autorimessa condominiale, sembrerebbe **non sia stata presentata l'istanza per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.)** ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01/08/2011.

L'assoggettabilità delle autorimesse ai procedimenti prevenzione incendi è riferito, infatti, alle autorimesse con superficie maggiore di 300 mq. e non più secondo i posti auto (n. 9). Da 300 a 1000 mq. ricadono nella categoria 75.A e, pertanto, devono essere rispettate le disposizioni stabilite dall'art. 4, comma 1 del D.P.R. 151/2011 nel **punto 75 dell'allegato I**.

Dalle indagini svolte, inoltre, in merito al locale della **centrale termica condominiale**, posta al piano terra con accesso dall'esterno (attiguo al cancello della rampa dei garages), è rinvenuta la pratica edilizia allegata alla Variante del titolo edilizio (Permesso di costruire n. 554 del 17/03/2013), ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né tanto meno della richiesta di una SCIA Antincendio o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

**Si fa presente, che non sono state fornite alla sottoscritta C.T.U. dagli Amministratori dei Condomini le documentazioni richieste relative alla Dichiarazione di conformità della suddetta centrale termica.**

Pertanto, nel caso non si trovi nessuna documentazione in merito l'**impianto non può essere acceso** e bisogna procedere con la presentazione di una nuova SCIA.

La validità della SCIA Antincendio per le centrali termiche è di 5 anni, scaduto questo termine va rinnovata presentando l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio.

Se sono state effettuate delle modifiche alla centrale termica che hanno comportato una variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato bisognerà presentare una nuova SCIA.

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale delle autorimesse e della centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare è costituita da una autorimessa posta al piano secondo interrato del fabbricato, con accesso dalla rampa dotata di cancello carrabile elettrico lungo la sede stradale - Via Damiano Chiesa.

Il locale, dotato di una finestra con griglie metalliche per l'aerazione, si presenta con le pareti intonacate a civile e tinteggiate, porta basculante manuale in lamiera microforata con sopraluce di ampiezza 2,30 ml., pavimento in cemento e impianto elettrico per un punto luce e un punto presa. Facilità di accesso e di manovra all'interno della corsia dei garages.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 16,35**.

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,57 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a “...**Omissis...**” (P. iva: xxxxxx), con sede in xxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...**Omissis...**” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e l’ “...**Omissis...**” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 573, Subalterno 24, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 10, Consistenza 21 mq, Superficie catastale 23,00 mq, Rendita € 101,95, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA - piano S2.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Spazio di manovra, rampa, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

\*\*\*\*\*

**Nota: L'Amm.re p.t. del “Condominio Via Nazario Sauro, n. 32”- Sig. Trionfetti Massimo**, riferisce nella **pec del 21/02/2021** che vi sono delle copiose infiltrazioni di acqua meteorica lungo la corsia di manovra dei garages. (Cfr. *allegata: Documentazione fotografica Amm.re Trionfetti*).

La sottoscritta, visionando le foto inviatemi, prende atto che esiste attualmente una criticità in prossimità del solaio prefabbricato in lastre predalles della rampa, causata presumibilmente dalla perdita di tubi di scarico (forse di acque nere o inerenti il riscaldamento centralizzato) in corrispondenza del locale tecnico-Centrale termica posto al piano terra e da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla pavimentazione del lastrico solare superiore.

Tali criticità sono legate ad una precaria manutenzione generale del fabbricato nelle sue parti condominiali, che necessitano a parere della scrivente C.T.U., di una riparazione dei guasti delle tubazioni e di una successiva sigillatura dei solai prefabbricati attraverso iniezioni di resine idroespansive, al fine di interrompere le infiltrazioni d'acqua all'interno della struttura del solaio, che ne pregiudicherebbe ulteriormente lo stato di conservazione.

Quanto sopra esposto non compromette, alla data della presente stima, l'utilizzo né tanto meno la valutazione delle unità immobiliari situate nei piani interrati dell'autorimessa.

\*\*\*\*\*

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Copertura</i>	Tipologia: <b>curva</b> , materiale: <b>legno lamellare-isolante-lastre di zinco</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: <b>travi continue rovesce</b> , materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
<i>Solai</i>	Tipologia: <b>misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>buone</b>

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Serranda di ingresso</i>	Tipologia: <b>serranda basculante</b> , materiale: <b>metallo zincato microforata</b> , accessori: <b>apertura manuale</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Cancello di ingresso rampa</i>	Tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio</b> , accessori: <b>apertura elettrica</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pareti interne</i>	Materiale: <b>muratura di mattoni poroton</b> , coibentazione: <b>assente</b> , rivestimento: <b>intonaco/tinteggiatura</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. interna</i>	materiale: <b>cemento livellato</b> , condizioni: <b>ottime</b>

##### Impianti:

<i>Ascensore</i>	Quantità: <b>n. 1</b> (persone) tipologia: <b>a pistoni</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b> .
<i>Elettrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Autorimessa	Sup. reale netta	16,35	0,50	8,17
<b>Sup. reale netta</b>		<b>16,35</b>		<b>8,17</b>

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 8,17 / 0,90 = **9,07 mq.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di altri fabbricati di recente costruzione, innovativi sia dal punto di vista architettonico che dal quello impiantistico e utilizzo dei materiali di costruzione, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta, Duomo della città, oltre al parco pubblico de “La Passeggiata” e il Centro storico.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa possono essere così riassunte: finestra con griglie di areazione in corrispondenza della bocca di lupo del fabbricato, murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiati, porta basculante manuale in metallo zincato microforata con sopraluce di ampiezza 2,30 ml., pavimento in cemento di tipo industriale e impianto elettrico per un punto luce e un punto presa. Facilità di accesso e di manovra all'interno della corsia dei garages. Lo stato di conservazione è ottimo, in quanto non vi sono segni di umidità né di infiltrazioni all'interno del locale.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare (n. 3 situati nel centro di Terni/Via Farini, V.F. Rismondo, V.G. Romagnosi), al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **2° semestre 2020**

- Provincia: Terni;
- Comune: Terni;
- Fascia–zona/**Centrale**/CENTRO STORICO (confini: V. Cassero, V. Giannelli, **V. Rinascita**, V. Cesare Battisti, P. Tacito, V. Mazzini, V. Brin, Fiume Nera);
- Codice di zona: B5;
- Tipologia prevalente: **Box**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Stato conservativo: **Normale**,

propone prezzi di mercato compresi tra **€ 900,00/mq ed € 1.600,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile costruito nel 2011, con metodi costruttivi innovativi e di pregio, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione, pressochè ottimo sia nelle finiture interne e che nella qualità dei materiali utilizzati. Non vi sono

problemi di infiltrazioni o umidità all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima. Problemi di infiltrazioni si rilevano anche in prossimità della rampa di accesso (piano S2), causati presumibilmente da un guasto sulle tubazioni condominiali e/o infiltrazioni dalla pavimentazione del lastrico solare superiore. Criticità legate alla precaria manutenzione straordinaria delle parti condominiali.

A ciò è da aggiungersi, però, l'attuale trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale.

In ragione di quanto sopra esposto, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta, un **valore medio unitario a mq pari € 1.250,00 di superficie commerciale lorda**.

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie dei vani dell'autorimessa un coefficiente del 50%.

Successivamente la superficie netta dei vani è stata trasformata dividendola per **0,90** in **superficie lorda**, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di superficie commerciale lorda previsto nel sopracitato listino dell'Agenzia del Territorio.

Per **superficie commerciale lorda** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.*

## 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, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

## A. Autorimessa

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Autorimessa	9,07	€ 1.250,00	€ 11.337,50

- Valore corpo:	€ 11.337,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 11.337,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 11.337,50
“...Omissis...”	

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 1.700,62
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	€ 128,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 500,00

- Variazione catastale (Doc.fa)	
- Certificato di Agibilità/CPI:	<b>€ 1.500,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	<b>Nessuna</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per **diritto e quota (1/1)** : "...Omissis..."

**€ 7.509,50**

che può essere arrotondato al valore di:

**€ 7.500,00**

\*\*\*\*\*

Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, li **06/03/2021**

Data generazione: 09-03-2020 17:12:03

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



\*\*\*\*\*

**Allegati:**

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G/Vincoli;
- Rilievo - Elaborati grafici;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari – Estratto 2° sem. 2020 (Agenzia del Territorio);
- Documentazione fotografica:
  - sopralluogo del **11/02/2020** n. **15** foto;
  - documentazione corsia manovra/rampa garages – Amm.re Trionfetti Massimo pec del 21/02/2021 n. **3** foto.



# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 019**

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## DOCUMENTAZIONE CATASTALE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

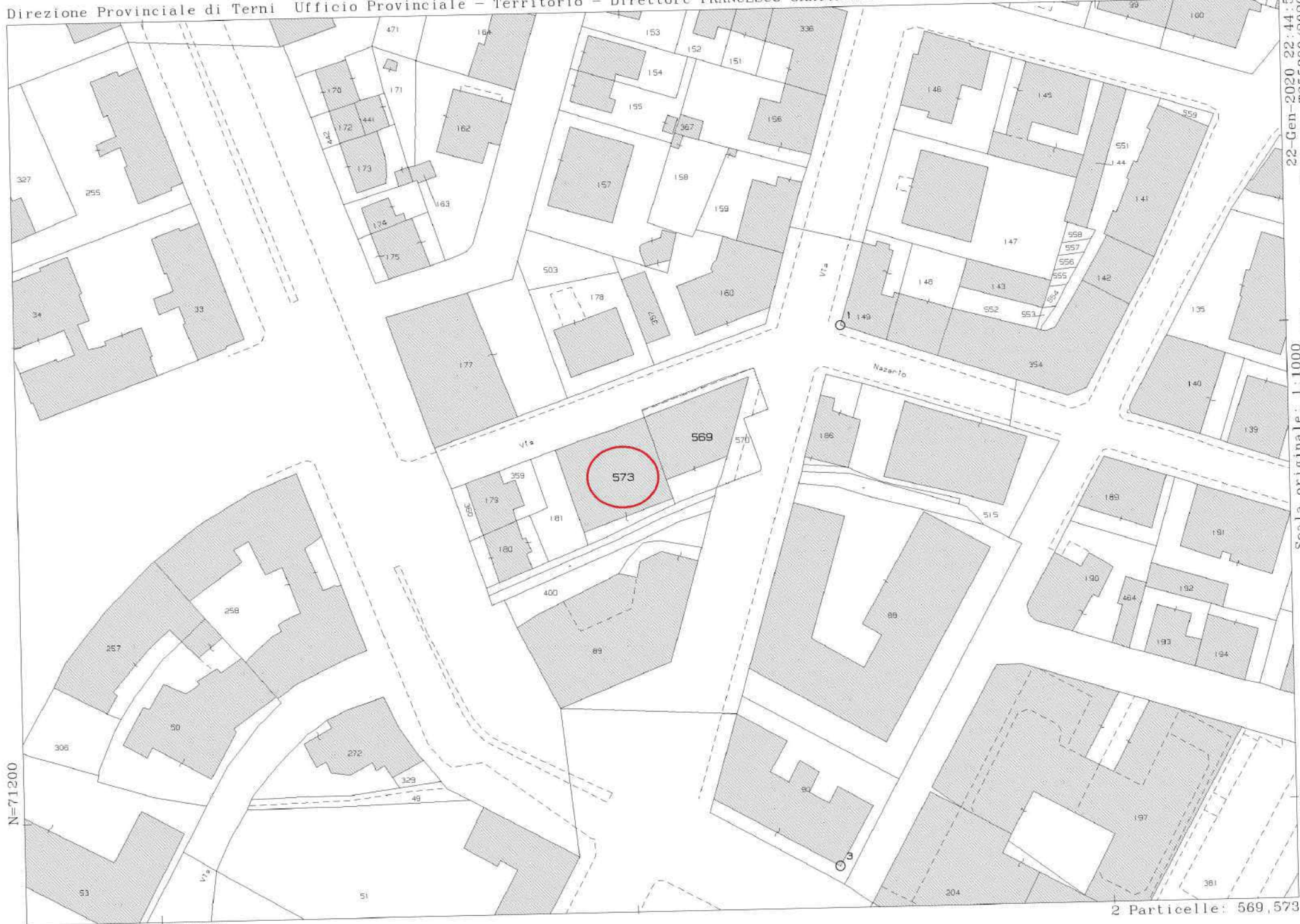
*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



N=71200

E=15600

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

22-Jan-2020 22:44:5  
Prot. n. T355809/2020

Comune: TERNI  
Foglio: 107

2 Particelle: 569, 573



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0045419 del 30/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Damiano Chiesa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 107  
Particella: 573  
Subalterno: 24

Compilata da:  
D'amario Gianfranco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

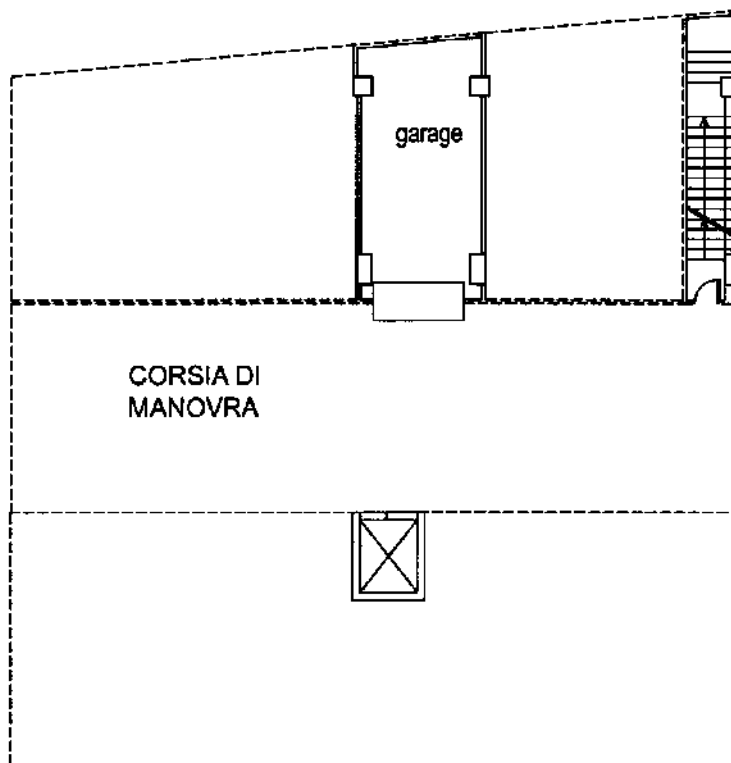
N. 670

Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO 2° INTERRATO

h = 2,50



Ultima planimetria in atti

Data: 23/01/2020 - n. T236209 - Richiedente: BRTFNC72H63L117G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2020 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 107 - Particella: 573 - Subalterno: 24 >  
VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 24</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	24	1		C/6	10	21 m <sup>2</sup>	Totale: 23 m <sup>2</sup>	Euro 101,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>
	<b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 24</b>

### INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1/1
---	--	------------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	24	1		C/6	10	21 m <sup>2</sup>	Totale: 23 m <sup>2</sup>	Euro 101,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	24	1		C/6	10	21 m <sup>2</sup>		Euro 101,95	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2015 protocollo n. TR0041548 in atti dal 30/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13757.1/2015)
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	24	1		C/6	10	21 m <sup>2</sup>		Euro 101,95	Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 30/05/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)			

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

Data: 23/01/2020 - Ora: 16.21.09 Fine

Visura n.: T252512 Pag: 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 1</b>

### Bene comune non censibile dal 01/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	1								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 protocollo n. TR0139137 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 74820.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S1-1-2-3-4-5;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	1								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1-1-2-3-4-5;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 2</b>

### Bene comune non censibile dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	2								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 protocollo n. TR0002409 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1358.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S2;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	2								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 3</b>

### Bene comune non censibile dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	3								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 protocollo n. TR0002410 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1359.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S1;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	3								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 019**

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**ESTRATTI P.R.G./N.T.A./VINCOLI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



Interrogazione coordinata: 2326575.55, 4715314.06

Scala 1:2000

## **Tavola A - Zonizzazione**

Piano Regolatore Generale: [Bb(9.10)b] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

## **Tavola B - Modalità di attuazione**

Perimetro aree centrali (art. 132)

Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

## **Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali**

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

## **Tavola D - Zonizzazione acustica**

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

## **Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree**

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

## **Gestione del Piano**

Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappрге)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L\_13\_09\_si)

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 019

IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)

Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**RILIEVO del 20/02/2020**

**ELABORATO GRAFICO**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

**PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE**

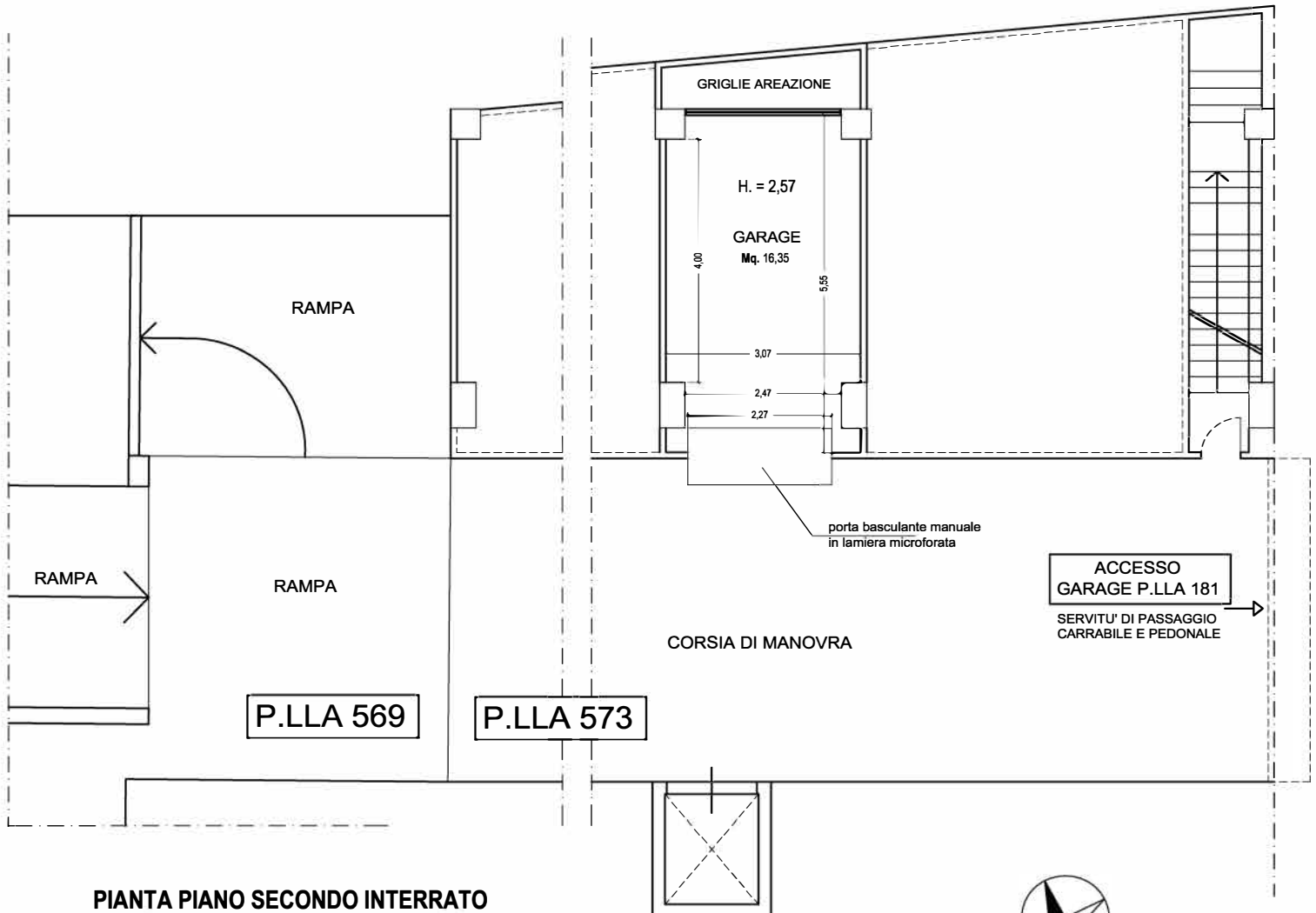
Fg. 107, P.Ila 573, sub. 24

Via Damiano Chiesa, n. 15 (Nazario Sauro, n. 32) - Terni (TR)

**TABELLA:**

**Ambienti - Superfici utili**

<b>Piano 2° INTERRATO</b>	
<b>Ambienti</b>	<b>Mq.</b>
<b>GARAGE</b>	<b>Mq. 16,35</b>
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>Mq. 16,35</b>



**PIANTA PIANO SECONDO INTERRATO**



scala 1:100

**TRIBUNALE DI TERNI - Esecuzione Forzata n. 00183/2018**

**"BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa"  
contro "...OMISSIS..."**

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 019

IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)

Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

### **BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato Interrogazione Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Centrale CENTRO STORICO (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUME NERA)

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	600	900	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2500	L			
Abitazioni civili	NORMALE	900	1600	L	3,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1300	L	3,5	5,5	L
Box	NORMALE	900	1600	L	5,5	8,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	600	900	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.



# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 019

IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)

Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI

---

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 11/02/2020 -

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



**LOTTO 019**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA**

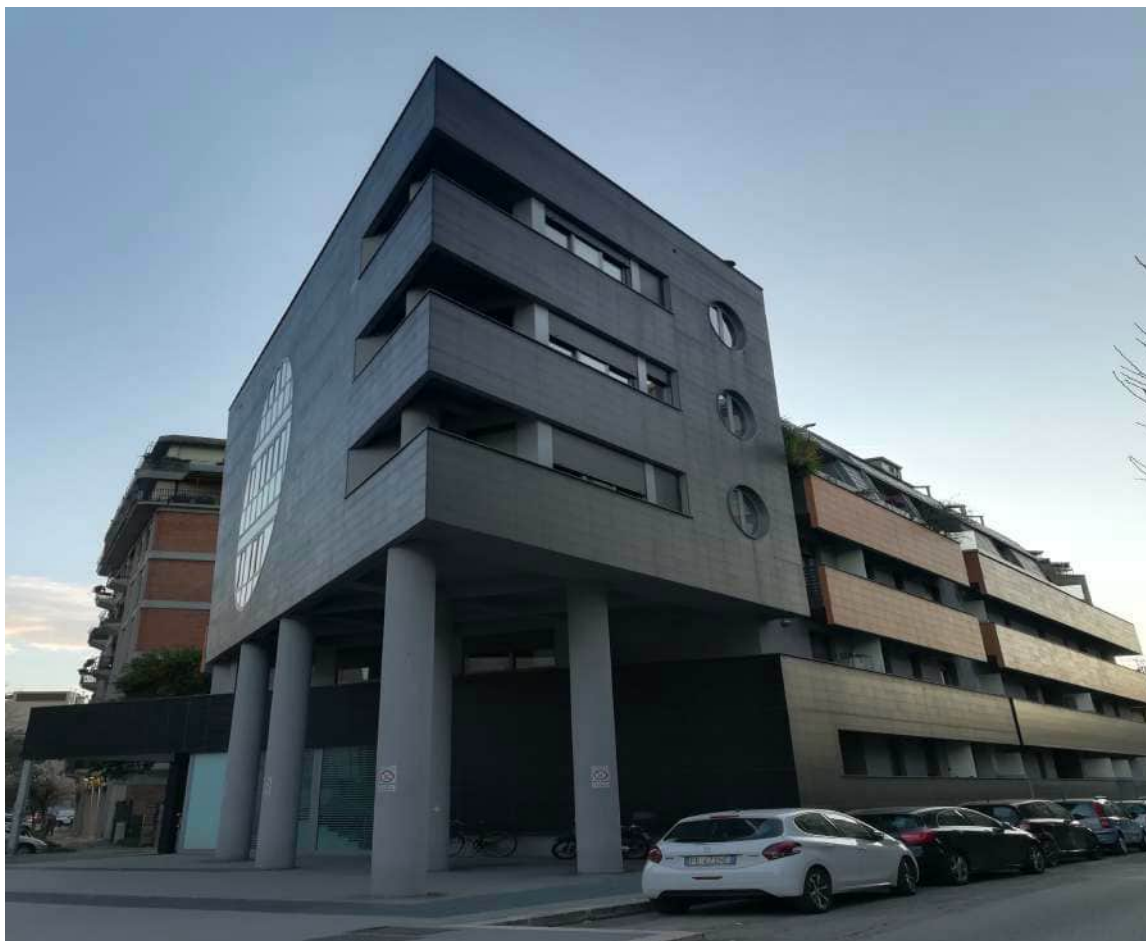
**Foto n. 01:** vista aerea Via Nazario Sauro – Terni (TR)



**Foto n. 02:** prospetto laterale del fabbricato lungo Via Nazario Sauro.



**Foto n. 03:** prospetto del fabbricato angolo Via Damiano Chiesa – Via Nazario Sauro.



**Foto n. 04:** prospetto laterale del fabbricato lungo Via Damiano Chiesa.

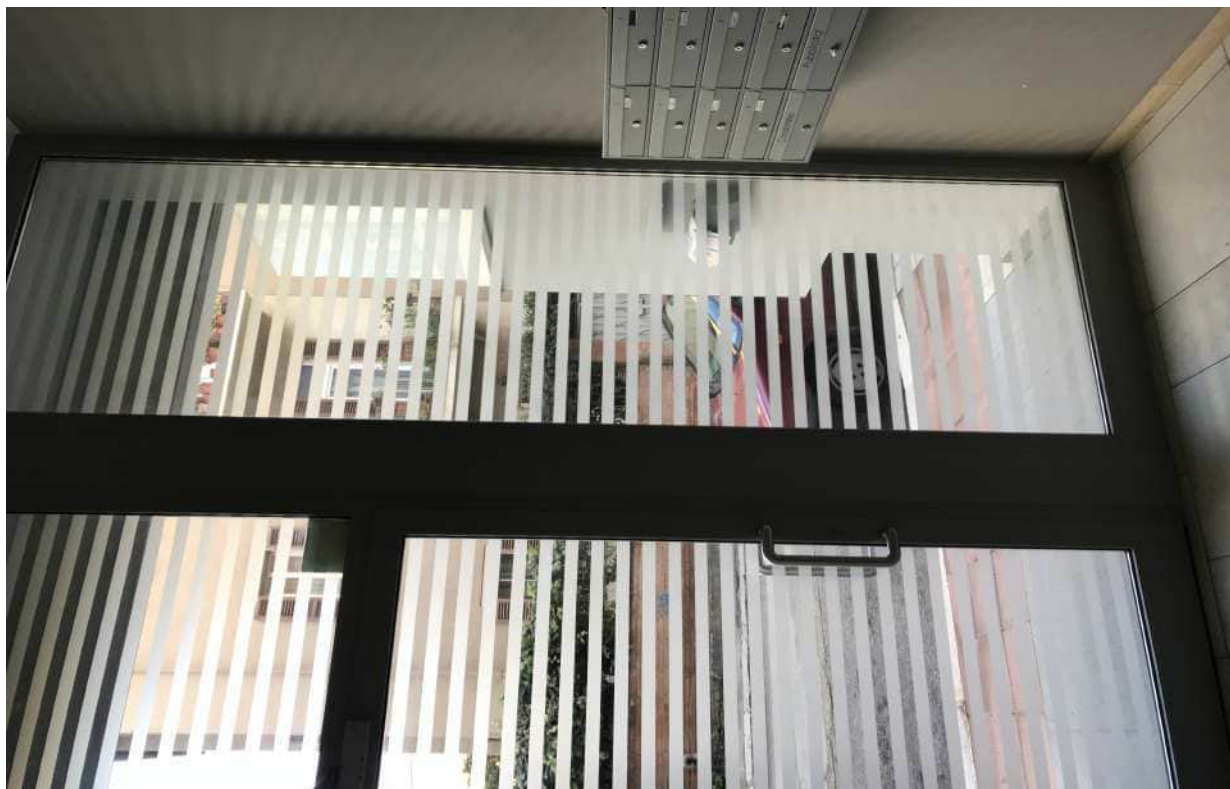




**Foto n. 05-06:** vista dell'ingresso ai locali autorimesse lungo Via Damiano Chiesa e dell'ingresso del locale Centrale Termica.



**Foto n. 07-08:** vista interna del portone di'ingresso del fabbricato lungo Via Damiano Chiesa, civ. n. 15 e vista dell'ascensore/scala di collegamento.



**FOTO INTERNE AUTORIMESSA**

**(NCEU del Comune di Terni, Fg. 107, p.IIa 573, sub. 24 – C/6)**

**Foto n. 09:** vista dell'ascensore al piano 2° interrato – garages.



**Foto n. 10:** vista della porta basculante manuale in lamiera microforata.

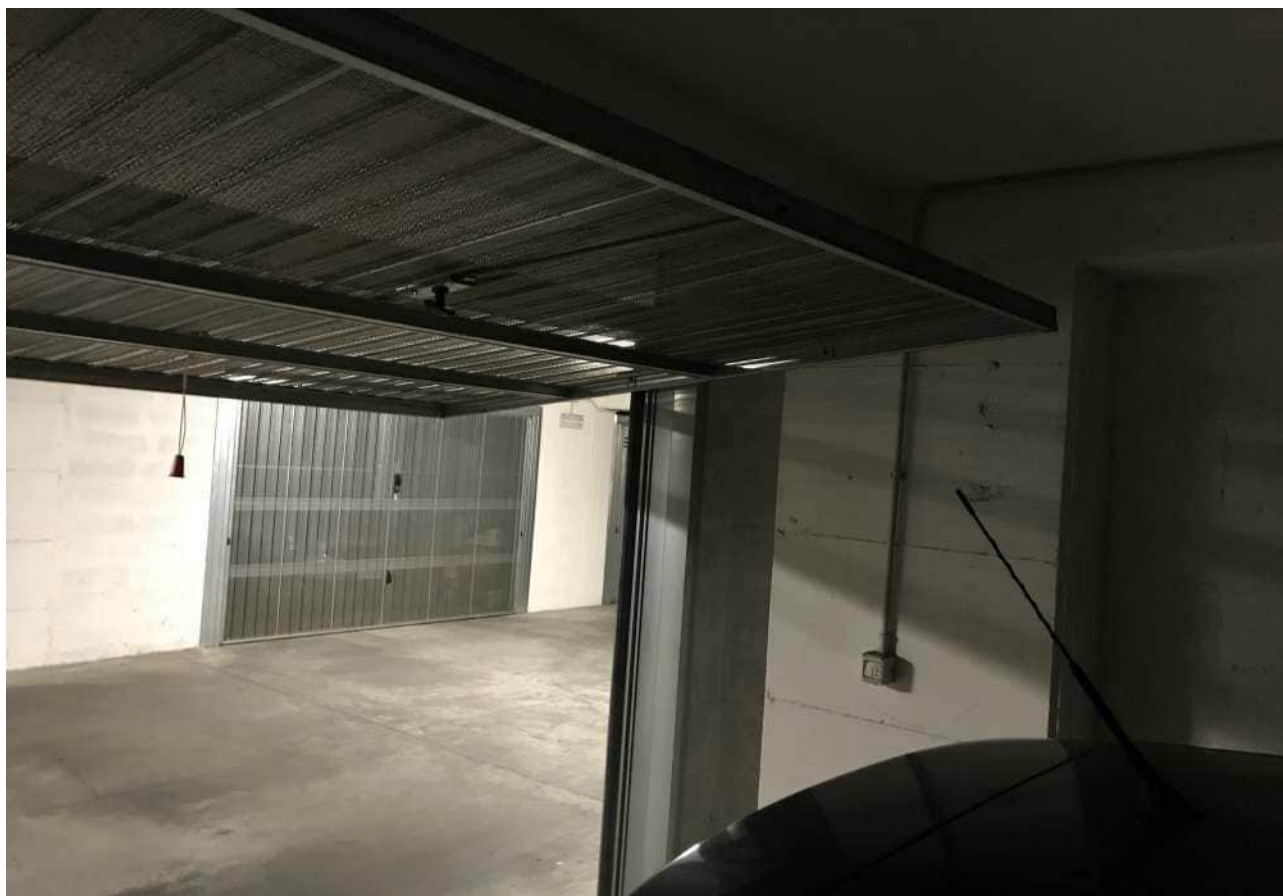




Foto n. 11-12: vista interna del garage.



**Foto n. 13:** vista interna dal garage della corsia di manovra.



**Foto n. 14:** vista della corsia di manovra piano 2° interrato.





Foto n. 15: vista del cancello di accesso da Via Damiano Chiesa.



Terni, li 11/02/2020

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



---

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 020**

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

Beni in **Terni (TR)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2**

**LOTTO 020**

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 DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A**

**Autorimessa (C/6):** Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 – 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà**

**Intestatario: "...Omissis..."** (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti: "...Omissis..."** e **"...Omissis..."**

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una **autorimessa** posta al piano secondo interrato di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrato su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico "La Passeggiata".

Il fabbricato ricade in un Super-condominio - "Condominio Via Damiano Chiesa n.15", di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, "Condominio Via Nazario Sauro, n. 32" e il "Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32" per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

I locali delle autorimesse sono posti nei due piani interrati dei due fabbricati contigui censiti al Fg. 107, p.la 569 e p.la 573 e risultano costituire un'unica entità edilizia, possedendo una sola rampa di accesso/uscita posta tra i due fabbricati.

La rampa di accesso comune è su Via Damiano Chiesa ed è dotata di un cancello in alluminio elettrico; ha un doppio senso di marcia (entrata/uscita) su due livelli.

Le unità immobiliari residenziali poste ai livelli superiori, sono servite da un ascensore condominiale per blocco che conduce fino ai suddetti piani interrati.

\*\*\*\*\*

**Nota:** Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. i fabbricati in cui sono ubicate le autorimesse fanno parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (**Fg. 107, p.la 573, sub.25**) ricade nella **UMI 3/B**.

Il suddetto fabbricato è stato costruito nel 2011 dalla Ditta **"...Omissis..."** e ultimato nel 2014 (Permesso di costruire n. 554 del 17/11/2010).

Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali l'edificio (sub-comparto 3B) risulterebbe **non aver acquisito l'Agibilità** (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015) e, inoltre, che per l'intero locale autorimessa condominiale, sembrerebbe **non sia stata presentata l'istanza per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.)** ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01/08/2011.

L'assoggettibilità delle autorimesse ai procedimenti prevenzione incendi è riferito, infatti, alle autorimesse con superficie maggiore di 300 mq. e non più secondo i posti auto (n. 9). Da 300 a 1000 mq., come il caso in oggetto, ricadono nella categoria 75.A e, pertanto, devono essere rispettate le disposizioni stabilite dall'art. 4, comma 1 del D.P.R. 151/2011 nel **punto 75 dell'allegato I**.

In merito al locale della **centrale termica condominiale**, posta al piano terra del fabbricato con accesso dall'esterno (attiguo al cancello della rampa dei garages), è rinvenuta dalle ricerche effettuate solamente la pratica edilizia allegata alla Variante del titolo edilizio (Permesso di costruire n. 554 del 17/03/2013), ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né tanto meno della richiesta di una SCIA Antincendio o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

**Si fa presente, che alla data della presente valutazione, non sono state fornite alla sottoscritta C.T.U. dagli Amministratori dei Condomini le documentazioni richieste relative alla Dichiarazione di conformità della suddetta centrale termica.**

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale delle autorimesse e della centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare è costituita da una autorimessa con annesso ripostiglio posta al piano secondo interrato del fabbricato, con accesso dalla rampa dotata di cancello carrabile elettrico lungo la sede stradale - Via Damiano Chiesa.

Il locale con struttura in c.a., di ampia metratura con annesso ripostiglio posto nel sottoscala, si presenta con le murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiati di bianco, porta basculante manuale in metallo zincato microforata con sopraluce di ampiezza 2,40 ml., pavimento in cemento di tipo industriale e impianto elettrico per un punto luce e un punto presa. E' dotato di n. 3 aperture con griglie metalliche per l'areazione del locale, due verso l'esterno e una verso la corsia di manovra. Facilità di accesso e di manovra all'interno della corsia dei garages.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 36,25**.

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,57 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 573, Subalterno 25, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 10, Consistenza 39 mq, Superficie catastale 39 mq, Rendita € 189,33, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA - piano S2.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Spazio di manovra, rampa, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale (ottima) a traffico intenso con parcheggi sufficienti.  
 Servizi offerti dalla zona: istituti comprensivi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), servizi (ottimo), impianti sportivi (ottimo), farmacie (buono), banche (buono), istituti religiosi (ottimo).  
 La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
 Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (5), Lago di Piediluco (15).  
 Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)  
 Principali collegamenti pubblici: autobus (0), ferrovia (1), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo del 10/11/2020, l'immobile risulta essere occupato dal **Sig. "...Omissis..."** (cod. fisc. xxxxx) dal xxxxx, **senza un contratto di locazione dell'immobile** regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ma in virtù di un **Contratto preliminare di compravendita** stipulato in data 18/07/2013 con l'"...Omissis...".  
**Tale contratto preliminare di vendita non ha alcun effetto traslativo della proprietà, in quanto il rogito notarile di compravendita, alla data della presente stima, non è stato stipulato tra le parti.**

**Nota:** In data 15/12/2020 la sottoscritta C.T.U. ha provveduto, come da Vs. richiesta, ad una **valutazione di mercato del canone di locazione** per l'occupazione del suddetto immobile, in quanto il detentore dell'immobile - Sig. "...Omissis...", aveva manifestato la volontà di continuare ad occuparlo. La scrivente ha ritenuto congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta, un valore di locazione compreso tra € 250,00/mese e € 230,00/mese, stabilito poi dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 07/01/2021 in € 240,00/mese.

**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:

- **Atto Unilaterale Obbligo Edilizio n. 5192 del 23/06/2011** – Registro particolare **5192** Registro Generale **7810** - SCRITTURA PRIVATA del 26/05/2011 Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 23755/11978  
 a favore: Comune di Terni

a carico: società "...Omissis..." con sede in xxxxx.

- **Costituzione di Servitù di passaggio carrabile e pedonale n. 4683 del 10/07/2015** – ATTO NOTARILE a rogito del 15/06/2015 Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 64122/17912

a favore: Sigg. "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nata a xxxxx della xxxxx (xx) il xxxxx.

a carico: società "...Omissis..." con sede in xxxxx.

**(Servitù di passaggio pedonale e carrabile a titolo gratuito** per accesso al garage/magazzino posto al piano 2° interrato delle autorimesse, ma edificato sulla p.lla 181, in aderenza alla p.lla 573. Fondo servente: Fg. 107, p.lla 573, sub. 2 – Fg. 107, p.lla 569, sub. 1 – Fg. 107, p.lla 570 ente urbano – Fondo dominante: Fg. 107, p.lla 181.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria n. 1382 del 21/07/2011** - Registro particolare **1382** Registro Generale **9097** - ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 11456 del 04/07/2011, Notaio Dott.

Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR),  
derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per  
€ 4.320.000,00 - capitale: € 1.600.000,00 – durata: 10 anni  
a favore: Banca Popolare di Spoleto S.p.a. (domicilio ipotecario eletto in Spoleto, P.zza  
Pianciani n. 5)

contro: società “...**Omissis**...” con sede in xxxxx per la quota di 1/1.

- **Annotazione di Riduzione di Somma n. 875 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO  
NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca  
Pasqualini sede di Terni.

- **Annotazione di Restrizione di Beni n. 877 del 29/09/2014** – in dipendenza dell'ATTO  
NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian Luca  
Pasqualini sede di Terni.

Annotazione con la quale si rendevano libere le seguenti unità immobiliari censite al Fg.  
107, p.IIa 573, sub. 1-2-3 (bcnc) e sub. 4 (lastrico solare).

- **Annotazione di Frazionamento in Sedici Quote n. 878 del 29/09/2014** – in dipendenza  
dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 63031/17139 del 12/09/2014, Notaio Dott. Gian  
Luca Pasqualini sede di Terni.

Annotazione con la quale si accantonava la seguente **quota n. 16** (unità immobiliare NCEU  
del Comune di Terni, **Fg. 107, p.IIa 573, sub. 25**): ipoteca € 37.800,00 – capitale  
€ 14.000,00.

- **Ipoteca giudiziale n. 1157 del 09/08/2017** - Registro particolare **1157** Registro Generale  
**8448** - ATTO GIUDIZIARIO del 18/07/2017, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di TERNI,  
Rep. n. 745/2017 derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale : € 260.000,00  
a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in  
Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31.

contro:

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- Società “...**Omissis**...” con sede in xxxxx;

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

#### **4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento immobiliare n. 7170 del 17/10/2018** - ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE  
GIUDIZIARIO di Terni, Rep. n. 2352 del 24/09/2018

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in  
Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31

contro :

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- “...**Omissis**...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- Società “...**Omissis**...” con sede in xxxxx;

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

#### **4.2.3 Altre trascrizioni:** Nessuna

#### **NOTA:**

- **CERTIFICATO NOTARILE N. 8** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli  
con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)

- **Ispezione ipotecaria** alla Conservatoria dei R.I. di Terni aggiornata dal C.T.U. in via telematica  
in data **06/03/2021**

#### **4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** Nessuna

#### **4.3 Misure penali:** Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****5.1 Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- proprietario "...Omissis..." € 60,00  
 (rata annuale di € 60,00)

- conduttore Sig. "...Omissis..."

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

**Nessuna spesa straordinaria deliberata** € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data del **21/02/2021**

(vedasi dettaglio): € 45,00

**Totale** € 45,00

**Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolte:**

Alla data della redazione del presente elaborato peritale l'Amministratore p.t. del Condominio – Sig. "**Trionfetti Massimo – Amministrazioni Condominiali**", comunica alla sottoscritta C.T.U. mediante pec del 21/02/2021 quanto segue (Cfr. Allegato):

- Le rate annuali per le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (C/6) sono pari a **€ 60,00**;
- Non vi sono spese legali per il recupero del credito dell'immobile esecutato;
- Non vi sono liti attive e passive in essere;
- Non vi è nessuna spesa straordinaria deliberata nell'anno 2020.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato.

\*\*\*\*\*

**5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si.

L'ingresso dell'autorimessa è posto al piano secondo interrato, accessibile con l'ascensore condominiale, rispondente alle normative vigenti per il superamento delle barriere architettoniche di una persona disabile.

**5.3 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presente.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal risultato della certificazione notarile allegata al fascicolo e dalle visure storiche effettuate dalla scrivente C.T.U. per l'immobile in oggetto, risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio, come di seguito indicato:

**6.1 Attuali proprietari:**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

**6.2 Precedenti proprietari:****Dal 09/11/2015 al 30/05/2015**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2015 prot. n. TR0041548 in atti dal 30/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13757.1/2015).



**Dal 01/12/2014 al 30/05/2014**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 prot. n. TR0139134 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 74819.1/2014).

**Dal 30/05/2014 al 04/04/2014**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

Dati derivanti da:

- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014) del 30/05/2014 prot. n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014.

- DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 prot. n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014) – Fg. 107, p.la 573, area urbana, consistenza 397 mq.

**PROVENIENZA VENTENNALE DEI TERRENI**

Il terreno censito al Catasto Terreni del comune di Terni al Fg. 107, p.la 573, ente urbano di 397 mq. (attuale) è stato originato dalla soppressione e fusione dei seguenti terreni:

– **Fg. 107, p.lle 182, 183, 240, 560.**

**Dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987**

Introduzione al censuario le unità immobiliari censite al Fg. 107, p.lle 182-183-240.

La p.la 183, sub. 2-3-4 censita al Catasto Fabbricati e p.la 183 (ente urbano) censita al Catasto Terreni ante ventennio risultavano di proprietà dei Sigg. "...Omissis...", "...Omissis..." e "...Omissis..." per la proprietà di 1/3 ciascuno.

La p.la 182 (poi sostituita con p.la 573) ante 25/07/1957 risultava di proprietà dei Sigg. "...Omissis..." (quota 1/2) e "...Omissis..." (quota 1/2).

La p.la 560 (ex 181/b) ante 25/07/1957 risultava di proprietà dei Sigg. "...Omissis..." (quota 1/2) e "...Omissis..." (quota 1/2).

**NOTA:**

- **CERTIFICATO NOTARILE N. 8** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)

---

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle indagini effettuate presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni tramite richiesta di accesso agli atti con pec del 03/02/2020, è stato possibile reperire i seguenti titoli abilitativi con relativi elaborati grafici allegati inerenti il fabbricato (Fg. 107, p.la 573), in possesso in copia fotografica della scrivente C.T.U. (Cfr. allegati):

- **Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" 41.16** – nuclei di conservazione e completamento (9B10b – 9B13a), approvato con DC.C. n. 351 in data 03/11/2007 **UMI 3 (UMI 3/a – UMI 3/b)**

**UMI 3/a:** Fg. 107, p.lle 185-452-184 (**attuale p.la 569**);

**UMI 3/b:** Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (**attuale p.la 573**).

**Completamento UMI 3: UMI 3/B – edificio Fg. 107, p.la 573**

- **Permesso di costruire n. 342 del 8/09/2009** – adottato in data 08/09/2009

Estremi catastali: Fg. 107, p.lle 183-240-560 (**Fg. 107, p.la 573**)

Progetto di : NUOVA COSTRUZIONE USO RESIDENZIALE

Via/Località: VIA NAZARIO SAURO

Progettista: Arch. Paola Margheriti

- **DECADUTO** ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/04 e sostituito da **P. di C. 554/2010**.

- **Permesso di costruire n. 554 del 30/09/2010** – prot. gen. 162969 adottato in data 17/11/2010 e rilasciato in data 27/05/2011 prot. 127817/2016

Progettista: Arch. Paola Margheriti

Data inizio lavori: 04/07/2011

Data ultimazione lavori: 21/07/2014

Nessun riscontro degli elaborati grafici allegati al presente titolo edilizio:

- **Variante parziale del 30/07/2013 prot. 109833** – provv. n. 62 rilasciato in data 24/03/2014 prot. 46133/2014

Progettista: Arch. Paola Margheriti

- **Integrazione elaborati grafici: Legge 10/90; Centrale Termica** - in data 30/07/2013

Nessun riscontro, invece, presso gli uffici del Comune di Terni della richiesta dell'Agibilità del fabbricato in oggetto (**Fg. 107, p.IIa 573**) UMI 3/B:

- **Agibilità FABBRICATO: assente**

*Documentazione fotografica dei titoli abilitativi (Cfr. allegati)*

## 7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:

### 7.1.1 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Lotto 020** risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati (**Planimetria in atti del 30/05/2014 – Dich. Prot. n. TR0045419** ). (Cfr allegato)

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un **Elaborato grafico** rappresentativo dello stato dei luoghi per evidenziare le difformità riscontrate. (Cfr allegato)

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità catastale**.

### 7.1.2 Conformità urbanistica:

A seguito delle indagini esperite presso gli uffici tecnici del Comune di Terni – Archivio Edilizia, la scrivente C.T.U. ha potuto verificare solamente gli elaborati grafici inerenti il Permesso di Costruire n. 554 del 17/11/2010, in cui le autorimesse avevano una diversa distribuzione rispetto allo stato attuale.

Nel 2014 è stata presentata una successiva Variante (Variante parziale provv. n. 62 del 24/03/2014), in cui, si presume, che le unità immobiliari siano state modificate secondo la planimetria e l'elaborato planimetrico in atti del 30/05/2014 oltre allo stato attuale. Tali considerazioni, però, la sottoscritta non può accertarle in quanto dalle ricerche esperite non sono rinvenuti gli elaborati grafici allegati a tale variante che possono attestare quanto detto.

Tuttavia, dalle indagini svolte, si è evinto, che dopo la presentazione di ultimazione dei lavori del fabbricato del 21/07/2014 (nota n. 106753 del 28/07/2014) **non è stata eseguita la richiesta come da prescrizioni del Certificato di Agibilità dell'intero fabbricato (Fg. 107, p.IIa 573), né per le n. 13 unità immobiliari residenziali e né per le n. 12 autorimesse poste ai due livelli interrati.**

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità edilizia**.

**Nota:** L'**Agibilità** attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto comunque assentito, dal punto di vista dimensionale, della destinazione d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo o negli atti di assenso o autorizzazioni rilasciate, nonché attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli edifici, di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Pertanto, per la regolarizzazione edilizia dell'immobile è necessario presentare una domanda di rilascio del Certificato di Agibilità in sanatoria al Comune di Terni - Direzione Edilizia privata (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015), che dovrà riguardare l'intero edificio (residenze-autorimesse e Centrale termica comune) ricadente nel sub-comparto UMI3/B del **Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" 41.16** (approvato con DC.C. n. 351 in data 03/11/2007), presentando le seguenti certificazioni:

- Collaudo strutturale (statico e impiantistico);
- Collaudo urbanistico, inerente le opere di urbanizzazione primaria (conformità degli impianti smaltimento reflui) e la realizzazione delle dotazioni territoriali (monetizzazione), in base alla relativa Convenzione o **Atto Unilaterale d'obbligo Edilizio n. 5192 del 23/06/2011 con il Comune di Terni** ;
- Certificazione della centrale termica per l'impianto centralizzato (termico e acqua calda sanitaria con pannelli fotovoltaici) in gestione comune con il Condominio di Via Damiano Chiesa, n. 15;
- Certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) con progetto conforme alle vigenti normative per le autorimesse situate nei due piani interrati degli edifici contigui (p.la 573 e p.la 569);
- Agibilità.

**Le sopracitate certificazioni sono funzionali rispetto a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio e oggetto di eventuali agibilità parziali dei singoli immobili.**

La mancata presentazione della suddetta domanda di agibilità entro 90 giorni dall'ultimazione lavori, comporta l'applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria da euro 500 a euro 1000.

Tale situazione è regolarizzabile mediante la presentazione della richiesta del Certificato di Agibilità in sanatoria dell'intero edificio (comprensivo dei Collaudi, delle Certificazioni degli impianti e del relativo Certificato di Prevenzioni Incendi con eventuali adeguamenti alle normative vigenti in materia), per importo complessivo presunto di **€ 25.000,00 circa** da suddividersi eventualmente in base alle quote condominiali di ogni singola unità immobiliare.

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile e dei locali adibiti ad autorimesse, oltre alla centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

Regolarizzazione per ogni singola unità immobiliare: mediante Agibilità totale o parziale

Importo presunto di € 1.500,00

**Oneri Totali: € 1.500,00**

---

**7.2 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica:** Non dovuto.

**7.3 Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni**

In forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008

Zona omogenea: **B – insediamenti residenziali di conservazione dei volumi [BbV7]**  
**- IF 3.0 mc/mq: BbV7**

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

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

B) Intervento edilizio diretto.

**Tavola B - Modalità di attuazione**

- Perimetro aree centrali (art. 132)

- Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

- Perimetro centri abitati (art. 28)

*Estratto di Mappa PRG (Cfr allegata).*

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità: **Nessuna.**

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

Descrizione : **Autorimessa** di cui al punto **A**

**Identificativo corpo: A**

**Autorimessa (C/6):** Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 – 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà**

**Intestatario:**“...Omissis...” (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti:** “...Omissis...” e “...Omissis...”

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una **autorimessa** posta al piano secondo interrato di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrato su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico “La Passeggiata”.

Il fabbricato ricade in un Super-condominio - “Condominio Via Damiano Chiesa n.15”, “Condominio Via Nazario Sauro, n. 32”, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, e il “Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32” per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garage).

I locali delle autorimesse sono posti nei due piani interrati dei due fabbricati contigui censiti al Fg. 107, p.la 569 e p.la 573 e risultano costituire un'unica entità edilizia, possedendo una sola rampa di accesso/uscita posta tra i due fabbricati.

La rampa di accesso comune è su Via Damiano Chiesa ed è dotata di un cancello in alluminio

elettrico; ha un doppio senso di marcia (entrata/uscita) su due livelli.  
Le unità immobiliari residenziali poste ai livelli superiori, sono servite da un ascensore condominiale per blocco che conduce fino ai suddetti piani interrati.

\*\*\*\*\*

**Nota:** Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. i fabbricati in cui sono ubicate le autorimesse fanno parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (**Fg. 107, p.la 573, sub.25**) ricade nella **UMI 3/B**.

Il suddetto fabbricato è stato costruito nel 2011 dalla Ditta "...Omissis..." e ultimato nel 2014 (Permesso di costruire n. 554 del 17/11/2010).

Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali l'edificio (sub-comparto 3B) risulterebbe **non aver acquisito l'Agibilità** (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015) e, inoltre, che per l'intero locale autorimessa condominiale, sembrerebbe **non sia stata presentata l'istanza per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.)** ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01/08/2011.

L'assoggettabilità delle autorimesse ai procedimenti prevenzione incendi è riferito, infatti, alle autorimesse con superficie maggiore di 300 mq. e non più secondo i posti auto (n. 9). Da 300 a 1000 mq. ricadono nella categoria 75.A e, pertanto, devono essere rispettate le disposizioni stabilite dall'art. 4, comma 1 del D.P.R. 151/2011 nel **punto 75 dell'allegato I**.

Dalle indagini svolte, inoltre, in merito al locale della **centrale termica condominiale**, posta al piano terra con accesso dall'esterno (attiguo al cancello della rampa dei garages), è rinvenuta la pratica edilizia allegata alla Variante del titolo edilizio (Permesso di costruire n. 554 del 17/03/2013), ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né tanto meno della richiesta di una SCIA Antincendio o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

**Si fa presente, che non sono state fornite alla sottoscritta C.T.U. dagli Amministratori dei Condomini le documentazioni richieste relative alla Dichiarazione di conformità della suddetta centrale termica.**

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale delle autorimesse e della centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare è costituita da un'autorimessa con annesso ripostiglio posta al piano secondo interrato del fabbricato, con accesso dalla rampa dotata di cancello carrabile elettrico lungo la sede stradale - Via Damiano Chiesa.

Il locale con struttura in c.a., di ampia metratura con annesso ripostiglio posto nel sottoscala, si presenta con le murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiate di bianco, porta basculante manuale in metallo zincato microforata con sopraluce di ampiezza 2,40 ml., pavimento in cemento di tipo industriale e impianto elettrico per un punto luce e un punto presa. E' dotato di n. 3 aperture con griglie metalliche per l'areazione del locale, due verso l'esterno e una verso la corsia di manovra. Facilità di accesso e di manovra all'interno della corsia dei garages.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 36,25**.

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,57 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 573, Subalterno 25, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 10, Consistenza 39 mq, Superficie catastale 39 mq, Rendita € 189,33, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA - piano S2.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Spazio di manovra, rampa, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

\*\*\*\*\*

**Nota:** L'Amm.re p.t. del “**Condominio Via Nazario Sauro, n. 32**”- **Sig. Trionfetti Massimo**, riferisce nella **pec del 21/02/2021** che vi sono delle copiose infiltrazioni di acqua meteorica lungo la corsia di manovra dei garages. (Cfr. *allegata: Documentazione fotografica Amm.re Trionfetti*).

La sottoscritta, visionando le foto inviatemi, prende atto che esiste attualmente una criticità in prossimità del solaio prefabbricato in lastre predalles della rampa, causata presumibilmente dalla perdita di tubi di scarico (forse di acque nere o inerenti il riscaldamento centralizzato) in corrispondenza del locale tecnico-Centrale termica posto al piano terra e da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla pavimentazione del lastrico solare superiore.

Tali criticità sono legate ad una precaria manutenzione generale del fabbricato nelle sue parti condominiali, che necessitano a parere della scrivente C.T.U., di una riparazione dei guasti delle tubazioni e di una successiva sigillatura dei solai prefabbricati attraverso iniezioni di resine idroespansive, al fine di interrompere le infiltrazioni d'acqua all'interno della struttura del solaio, che ne pregiudicherebbe ulteriormente lo stato di conservazione.

Quanto sopra esposto non compromette, alla data della presente stima, l'utilizzo né tanto meno la valutazione delle unità immobiliari situate nei piani interrati dell'autorimessa.

\*\*\*\*\*

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Copertura</i>	Tipologia: <b>curva</b> , materiale: <b>legno lamellare-isolante-lastre di zinco</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: <b>travi continue rovesce</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>non rilevabili</b>
<i>Solai</i>	Tipologia: <b>misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>buone</b>

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Serranda di ingresso</i>	Tipologia: <b>serranda basculante</b> , materiale: metallo zincato <b>microforata</b> , accessori: <b>apertura manuale</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Cancello di ingresso rampa</i>	Tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio</b> , accessori: <b>apertura elettrica</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pareti interne</i>	Materiale: <b>muratura di mattoni poroton</b> , coibentazione: <b>assente</b> , rivestimento: <b>intonaco/tinteggiatura</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. interna</i>	materiale: <b>cemento livellato</b> , condizioni: <b>ottime</b>

##### Impianti:

<i>Ascensore</i>	Quantità: <b>n. 1</b> (persone) tipologia: <b>a pistoni</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b> .
<i>Elettrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Autorimessa	Sup. reale netta	32,20	0,50	16,10
Ripostiglio	Sup. reale netta	4,05	0,25	1,01
<b>Sup. reale netta</b>		<b>36,25</b>		<b>17,11</b>

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 17,11 / 0,90 = **19,00 mq.**

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

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di altri fabbricati di recente costruzione, innovativi sia dal punto di vista architettonico che dal quello impiantistico e utilizzo dei materiali di costruzione, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta, Duomo della città, oltre al parco pubblico de “La Passeggiata” e il Centro storico.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa possono essere così riassunte: locale di ampia metratura con annesso ripostiglio, struttura in c.a., murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiati, porta basculante manuale in metallo zincato microforata con sopraluce di ampiezza 2,40 ml., pavimento in cemento di tipo industriale e impianto elettrico. Dotato di n. 3 aperture con griglie metalliche per l'areazione del locale. Facilità di accesso e di manovra all'interno della corsia dei garages.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare (n. 3 situati nel centro di Terni/Via Farini, V.F. Rismondo, V.G. Romagnosi), al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **2° semestre 2020**

- Provincia: Terni;
- Comune: Terni;
- Fascia–zona/**Centrale**/CENTRO STORICO (confini: V. Cassero, V. Giannelli, **V. Rinascita**, V. Cesare Battisti, P. Tacito, V. Mazzini, V. Brin, Fiume Nera);
- Codice di zona: B5;
- Tipologia prevalente: **Box**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Stato conservativo: **Normale**,

propone prezzi di mercato compresi tra **€ 900,00/mq ed € 1.600,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile costruito nel 2011, con metodi costruttivi innovativi e di pregio, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione, pressochè ottimo sia nelle finiture interne e che nella qualità dei materiali utilizzati. Non vi sono problemi di infiltrazioni o umidità all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima. Problemi di infiltrazioni si rilevano in un punto specifico in prossimità della rampa di accesso, causati presumibilmente da un guasto sulle tubazioni condominiali e/o infiltrazioni dalla pavimentazione del lastrico solare superiore. Criticità legate alla precaria manutenzione straordinaria delle parti condominiali.

A ciò è da aggiungersi, però, l'attuale trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale.

In ragione di quanto sopra esposto, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta, un **valore medio unitario a mq pari € 1.250,00 di superficie commerciale lorda.**



La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie dei vani dell'autorimessa un coefficiente del 50% e al ripostiglio un coefficiente del 25%.

Successivamente la superficie netta dei vani è stata trasformata dividendola per **0,90** in **superficie lorda**, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di superficie commerciale lorda previsto nel sopraccitato listino dell'Agenzia del Territorio.

Per **superficie commerciale lorda** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.*

## 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, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

### A. Autorimessa

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Autorimessa - Ripostiglio	19,00	€ 1.250,00	€ 23.750,00
	<b>19,00</b>		<b>€ 23.750,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 23.750,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 23.750,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 23.750,00</b>
<b>"...Omissis..."</b>	

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	<b>€ 3.562,50</b>
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	<b>€ 45,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale - Certificato di agibilità:	<b>€ 1.500,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	<b>Nessuna</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per **diritto e quota (1/1)** : "...Omissis..."

**€ 18.642,50**

che può essere arrotondato al valore di:

**€ 18.640,00**

\*\*\*\*\*

Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, li **06/03/2021**

Data generazione: 08-03-2020 19:45:23

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



\*\*\*\*\*

**Allegati:**

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G/Vincoli;
- Rilievo - Elaborati grafici;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari – Estratto 2° sem. 2020 (Agenzia del Territorio);
- Documentazione fotografica:
  - sopralluogo del **10/11/2020** n. **16** foto;
  - documentazione corsia manovra/rampa garages – Amm.re Trionfetti Massimo pec del 21/02/2021 n. **3** foto.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 020

IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)

Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

### DOCUMENTAZIONE CATASTALE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



N=71200

E=15600

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

22-Gen-2020 22:44:5  
Prot. n. T355809/2020

Comune: TERNI  
Foglio: 107

2 Particelle: 569, 573

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
D'amaro Gianfranco

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni N. 670

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Terni**

Comune di Terni

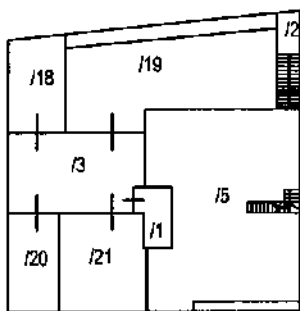
Sezione: Foglio: 107 Particella: 573

Protocollo n. TR0045419 del 30/05/2014

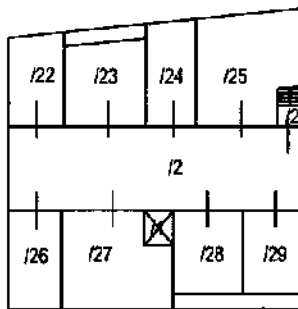
Tipo Mappale n. 28700 del 08/04/2014

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

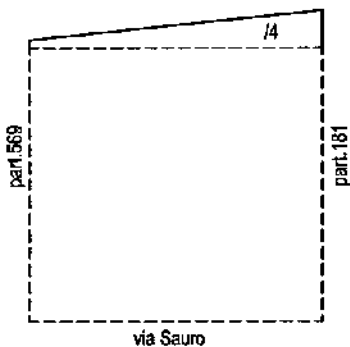
PIANO 1° INTERRATO



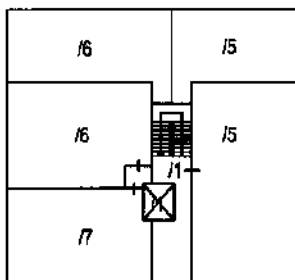
PIANO 2° INTERRATO



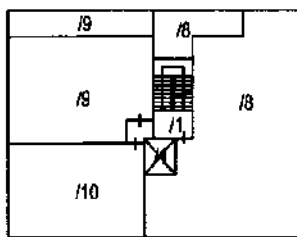
PIANO TERRA



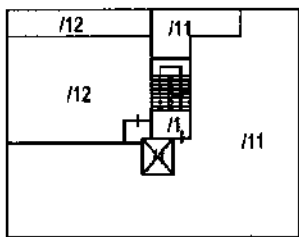
PIANO PRIMO



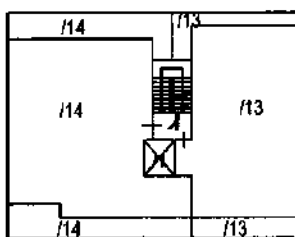
PIANO SECONDO



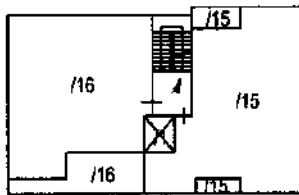
PIANO TERZO



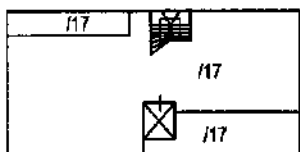
PIANO QUARTO



PIANO QUINTO



PIANO SESTO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2020 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 107 - Particella: 573 - Elaborato planimetrico >

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0045419 del 30/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Damiano Chiesa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 107

Particella: 573

Subalterno: 25

Compilata da:

D'Amario Gianfranco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

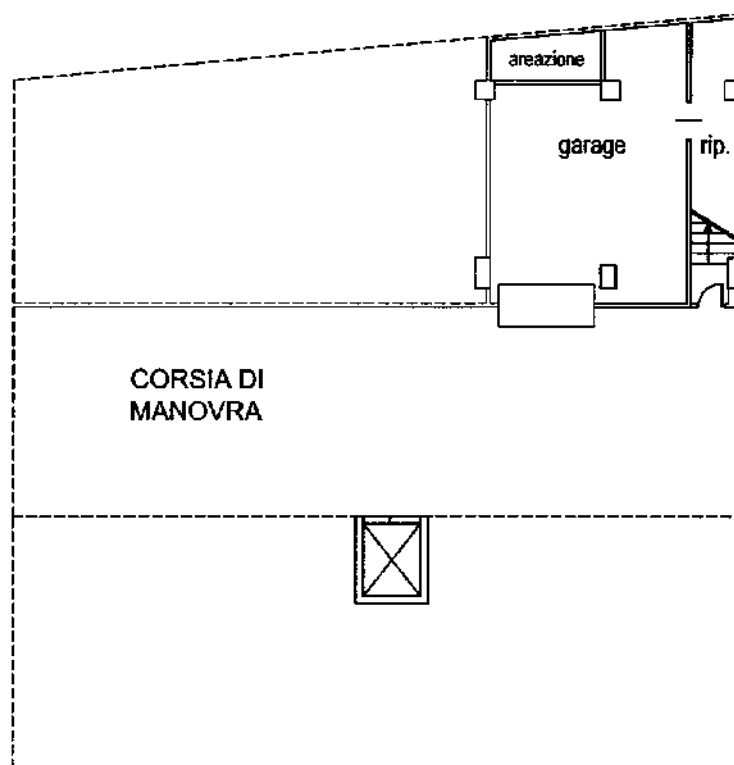
N. 670

Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO 2° INTERRATO

h = 2,50



Ultima planimetria in atti

Data: 23/01/2020 - n. T236212 - Richiedente: BRTFNC72H63L117G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2020 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 107 - Particella: 573 - Subalterno: 25 >  
VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 25</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	25	1		C/6	10	39 m <sup>2</sup>	Totale: 39 m <sup>2</sup>	Euro 189,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;
<b>Annotazioni</b>	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 25</b>

### INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1/1
---	--	------------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	25	1		C/6	10	39 m <sup>2</sup>	Totale: 39 m <sup>2</sup>	Euro 189,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	25	1		C/6	10	39 m <sup>2</sup>		Euro 189,33	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2015 protocollo n. TR0041548 in atti dal 30/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13757.1/2015)
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	25	1		C/6	10	39 m <sup>2</sup>		Euro 189,33	Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 30/05/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)			

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno



Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

Data: 23/01/2020 - Ora: 16.28.14 Fine

Visura n.: T256701 Pag: 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 1</b>

### Bene comune non censibile dal 01/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	1								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 protocollo n. TR0139137 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 74820.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S1-1-2-3-4-5;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	1								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1-1-2-3-4-5;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 2</b>

### Bene comune non censibile dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	2								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 protocollo n. TR0002409 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1358.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S2;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	2								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 3</b>

### Bene comune non censibile dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	3								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 protocollo n. TR0002410 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1359.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S1;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	3								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

#### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 020**

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**ESTRATTI P.R.G./N.T.A./VINCOLI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



Interrogazione coordinata: 2326575.55, 4715314.06

Scala 1:2000

## **Tavola A - Zonizzazione**

Piano Regolatore Generale: [Bb(9.10)b] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

## **Tavola B - Modalità di attuazione**

Perimetro aree centrali (art. 132)

Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

## **Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali**

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

## **Tavola D - Zonizzazione acustica**

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

## **Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree**

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

## **Gestione del Piano**

Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappрге)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L\_13\_09\_si)

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 020

IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)

Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**RILIEVO del 10/11/2020**

**ELABORATO GRAFICO**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

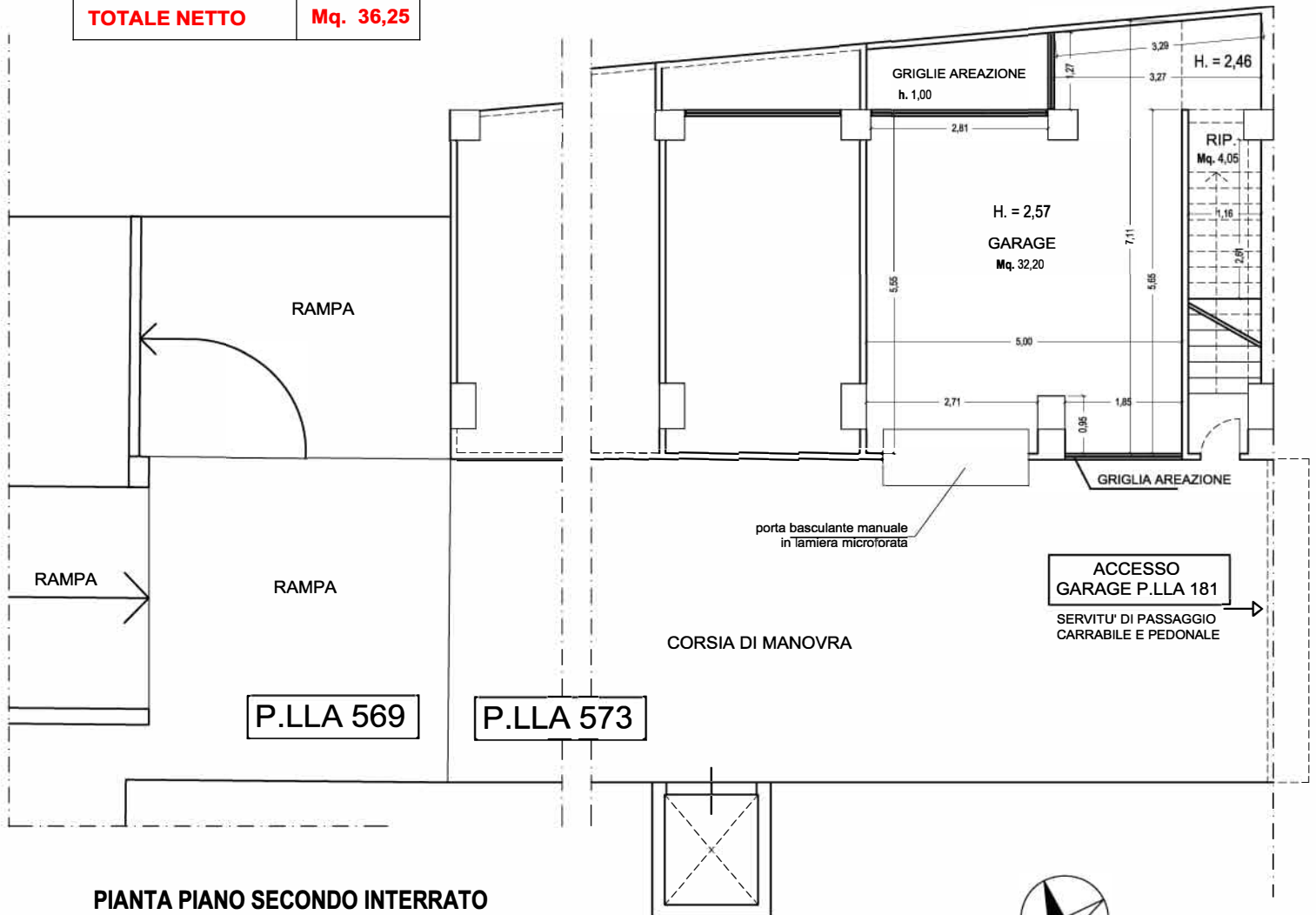
---

**PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE**

**TABELLA:**  
**Ambienti - Superfici utili**

**Fg. 107, P.IIIa 573, sub. 25**  
**Via Damiano Chiesa, n. 15 (Nazario Sauro, n. 32) - Terni (TR)**

<b>Piano 2° INTERRATO</b>	
<b>Ambienti</b>	<b>Mq.</b>
<b>GARAGE</b>	<b>Mq. 32,20</b>
<b>RIPOSTIGLIO</b>	<b>Mq. 4,05</b>
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>Mq. 36,25</b>



**PIANTA PIANO SECONDO INTERRATO**



scala 1:100

**TRIBUNALE DI TERNI - Esecuzione Forzata n. 00183/2018**

**"BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa"**  
**contro "...OMISSIS..."**

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 020**

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato Interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Centrale (CENTRO STORICO) (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUME NERA)

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	600	900	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2500	L			
Abitazioni civili	NORMALE	900	1600	L	3,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1300	L	3,5	5,5	L
Box	NORMALE	900	1600	L	5,5	8,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	600	900	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio C/N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 020

IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)

Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI

---

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 11/02/2020 -

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

**LOTTO 020**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA**

**Foto n. 01:** vista aerea Via Nazario Sauro – Terni (TR)

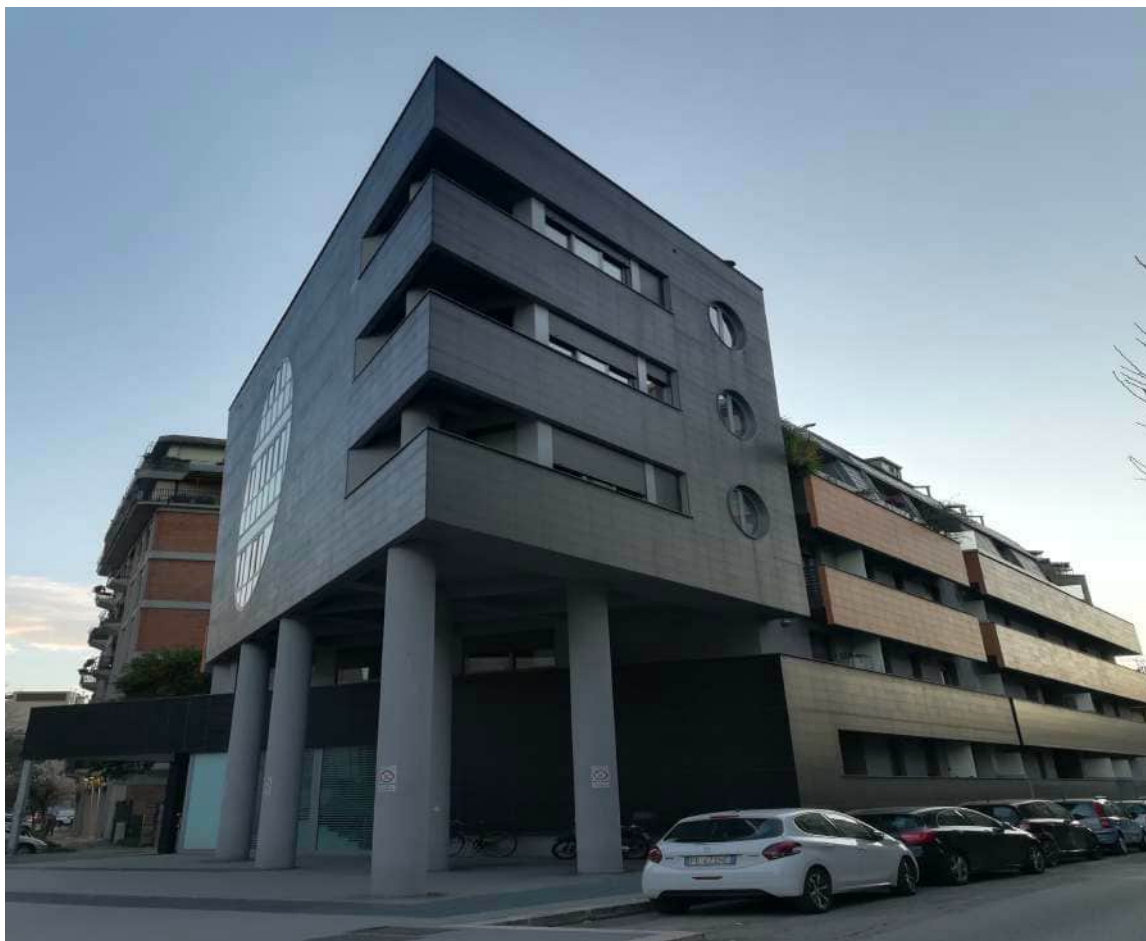


**Foto n. 02:** prospetto laterale del fabbricato lungo Via Nazario Sauro.





**Foto n. 03:** prospetto del fabbricato angolo Via Damiano Chiesa – Via Nazario Sauro.



**Foto n. 04:** prospetto laterale del fabbricato lungo Via Damiano Chiesa.



**Foto n. 05-06:** vista dell'ingresso ai locali autorimesse lungo Via Damiano Chiesa e dell'ingresso del locale Centrale Termica.





Foto n. 07-08: vista interna della rampa di accesso ai garages.



**FOTO INTERNE AUTORIMESSA**

**(NCEU del Comune di Terni, Fg. 107, p.IIa 573, sub. 25 – C/6)**

**Foto n. 09-10:** vista dell'ascensore al piano 2° interrato – garages.



**Foto n. 11:** vista della porta basculante manuale in lamiera microforata.





**Foto n. 12-13:** vista del garage dalla corsia di manovra.



Foto n. 14-15: vista interna del garage.



**Foto n. 16:** vista del ripostiglio sotto la scala.



Terni, li 10/11/2020

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



---

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“..OMISSIS...”**

**Lotto 021**

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

Beni in **Terni (TR)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2**

**LOTTO 021**

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 DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A**

**Autorimessa (C/6):** Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 – 05100 Terni (TR).

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 - **Piena proprietà**

**Intestatario:** "...Omissis..." (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti:** "...Omissis..." e "...Omissis..."

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una **autorimessa** posta al piano secondo interrato di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrato su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico "La Passeggiata".

Il fabbricato ricade in un Super-condominio - "Condominio Via Damiano Chiesa n.15", di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, "Condominio Via Nazario Sauro, n. 32" e il "Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32" per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

I locali delle autorimesse sono posti nei due piani interrati dei due fabbricati contigui censiti al Fg. 107, p.la 569 e p.la 573 e risultano costituire un'unica entità edilizia, possedendo una sola rampa di accesso/uscita posta tra i due fabbricati.

La rampa di accesso comune è su Via Damiano Chiesa ed è dotata di un cancello in alluminio elettrico; ha un doppio senso di marcia (entrata/uscita) su due livelli.

Le unità immobiliari residenziali poste ai livelli superiori, sono servite da un ascensore condominiale per blocco che conduce fino ai suddetti piani interrati.

\*\*\*\*\*

**Nota:** Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. i fabbricati in cui sono ubicate le autorimesse fanno parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (**Fg. 107, p.la 569, sub.20**) ricade nella **UMI 3/A**.

E' stato costruito nel 2008 dalla Ditta "...Omissis..." e ultimato nel 2011 (**Permesso di costruire n. 397 del 19/09/2008 - Agibilità prot. n. 126635 del 24/09/2015**).

\*\*\*\*\*

Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali l'**edificio (sub-comparto 3B)** risulterebbe **non aver acquisito l'Agibilità** (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015) e, inoltre, che per l'**intero locale autorimessa condominiale**, sembrerebbe **non sia stata presentata l'istanza per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.)** ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01/08/2011.

L'assoggettabilità delle autorimesse ai procedimenti prevenzione incendi è riferito, infatti, alle autorimesse con superficie maggiore di 300 mq. e non più secondo i posti auto (n. 9). Da 300 a 1000 mq., come il caso in oggetto, ricadono nella categoria 75.A e, pertanto, devono essere rispettate le disposizioni stabilite dall'art. 4, comma 1 del D.P.R. 151/2011 nel **punto 75 dell'allegato I**.

In merito al locale della **centrale termica condominiale**, posta al piano terra del fabbricato con accesso dall'esterno (attiguo al cancello della rampa dei garages), è rinvenuta dalle ricerche effettuate solamente la pratica edilizia allegata alla Variante del titolo edilizio (Permesso di costruire n. 554 del 17/03/2013), ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né tanto meno della richiesta di una SCIA Antincendio o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

**Si fa presente, che alla data della presente valutazione, non sono state fornite alla sottoscritta C.T.U. dagli Amministratori dei Condomini le documentazioni richieste relative alla Dichiarazione di conformità della suddetta centrale termica.**

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale delle autorimesse e della centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare è costituita da una autorimessa posta al piano secondo interrato del fabbricato, con accesso dalla rampa dotata di cancello carrabile elettrico lungo la sede stradale - Via Damiano Chiesa.

Il locale con struttura in c.a. si presenta con le murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiati di bianco, porta basculante manuale in metallo zincato con sopraluce di ampiezza 2,15 ml., pavimento in cemento di tipo industriale e impianto elettrico per un punto luce e un punto presa. Difficoltà di manovra essendo posizionato in fondo alla corsia a confine con la parete del fabbricato, che di accesso, avendo un'apertura non molto ampia.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 16,60**.

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,50 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a **"...Omissis..."** (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: **"...Omissis..."**nato a xxxxx (xx) il xxxxx e **"...Omissis..."** nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 569, Subalterno 20, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 10, Consistenza 19 mq, Superficie catastale 20 mq, Rendita € 92,24, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA n. 15 - piano S2.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040385 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.13544.1/2019).

Coerenze: Spazio di manovra, rampa, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale (ottima) a traffico intenso con parcheggi sufficienti.  
 Servizi offerti dalla zona: istituti comprensivi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), servizi (ottimo), impianti sportivi (ottimo), farmacie (buono), banche (buono), istituti religiosi (ottimo).  
 La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
 Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (5), Lago di Piediluco (15).  
 Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)  
 Principali collegamenti pubblici: autobus (0), ferrovia (1), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo del 10/11/2020, l'immobile risulta essere occupato dal **Sig. "...Omissis..."**, **senza un contratto di locazione dell'immobile** regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

L'immobile è stato promesso in vendita al Sig. "...Omissis..." mediante **"Appendice 1" del 08/11/2013 del "Contratto preliminare di compravendita"** stipulato in data **22/11/2012** con l'"...Omissis..." e non registrato.

**Tale contratto preliminare di vendita dell'autorimessa (Fg. 107, p.la 569, sub. 20) non ha alcun effetto traslativo della proprietà in quanto il rogito notarile di compravendita, alla data della presente stima, non è stato stipulato tra le parti.**

**Nota:** In data 10/11/2020 la sottoscritta C.T.U. ha provveduto, come da Vs. richiesta, ad una **valutazione di mercato del canone di locazione** per l'occupazione del suddetto immobile, in quanto il detentore dell'immobile - Sig. "...Omissis..." aveva manifestato la volontà di continuare ad occuparlo. La scrivente ha ritenuto congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta, un valore di locazione compreso tra € 120,00/mese e € 100,00/mese, stabilito poi dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 18/11/2021 in € 100,00/mese.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Sulla base di quanto indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE N. 9** del 11/12/2018, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., è stato certificato dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia quanto segue:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- che l'immobile risulta alla data del 29/11/2018 di piena proprietà esclusiva della società **"...Omissis..."** e libera da pesi, oneri e vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti, ad eccezione delle seguenti formalità:

**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:

- **Convenzione edilizia n. 203 del 13/01/2009** – Registro particolare **203** Registro Generale **265** - ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del Segretario Generale del Comune di Terni del 23/12/2008

a favore: Comune di Terni

a carico: società **"...Omissis..."** con sede in xxxxx.

Relativa ai seguenti immobili posti nel Comune di Terni, in Via Nazario Sauro - Via Oberdan, censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 107, p.lle 185-184 e nel Catasto Terreni al Fg. 107, p.la 452.

(Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569); UMI 3/B:Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

- **Costituzione di Servitù di passaggio carrabile e pedonale n. 4683 del 10/07/2015** – ATTO NOTARILE a rogito del 15/06/2015 Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 64122/17912



a favore: Sigg. "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nata a xxxxx della xxxxx (xx) il xxxxx

a carico: società "...Omissis..." con sede in xxxxx.

**Servitù di passaggio pedonale e carrabile a titolo gratuito** per accesso al garage/magazzino posto al piano 2° interrato delle autorimesse, ma edificato sulla p.lla 181, in aderenza alla p.lla 573. Fondo servente: Fg. 107, p.lla 573, sub. 2 (corsia manovra pS2) – Fg. 107, p.lla 569, sub. 1 (rampa/corsia manovra) – Fg. 107, p.lla 570 (ente urbano) – Fondo dominante: Fg. 107, p.lla 181.

4.1.4 Altre limitazioni d'ulo: **Nessuna**

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria n. 615 del 18/03/2008** - Registro particolare **3306** Registro Generale **615** - ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 3885 del 13/03/2008, Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per € 3.868.000,00 - capitale: € 1.934.000,00 – durata: 20 anni a favore: Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. (domicilio ipotecario eletto in Terni, Corso Tacito n. 49)

contro: società "...Omissis..." con sede in xxxxx per la quota di 1/1.

- **Annotazione di Riduzione di Somma n. 1217 del 25/05/2011** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 11015/7452 del 25/03/2011, Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni.

- **Annotazione di Frazionamento in Tredici Quote n. 1219 del 25/05/2011** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 11015/7452 del 25/03/2011, Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni.

Annotazione con la quale si accantonava la seguente **quota n. 12** (unità immobiliare NCEU del Comune di Terni, **Fg. 107, p.lla 569, sub. 20**): ipoteca € 34.000,00 – capitale € 17.000,00.

- **Ipoteca giudiziale n. 1157 del 09/08/2017** - Registro particolare **1157** Registro Generale **8448** - ATTO GIUDIZIARIO del 18/07/2017, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di TERNI, Rep. n. 745/2017 derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale : € 260.000,00

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31.

contro:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- Società "...Omissis..." con sede in xxxxx;

per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 1/1**.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare n. 7170 del 17/10/2018** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Terni, Rep. n. 2352 del 24/09/2018

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31

contro :

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- Società "...Omissis..." con sede in xxxxx;

per il diritto di PROPRIETA' per la **quota di 1/1**.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

#### NOTA:

- **CERTIFICATO NOTARILE N. 9** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli

con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)  
 - **Ispezione ipotecaria** alla Conservatoria dei R.I. di Terni aggiornata dal C.T.U. in via telematica in data **06/03/2021** (Cfr.: ispezione ipotecaria)

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** Nessuna

**4.3 Misure penali:** Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### 5.1 Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

(preventivo ANNO 2019/2020):

- proprietario "...Omissis..."

€ 0,00

(rata annuale di € .....,00)

- conduttore Sig. "...Omissis..."

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

acconto versato:

€ 0,00

rimanenza da versare:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data del **31/12/2020**

(preventivo ANNO 2020)

€ 0,00

(vedasi dettaglio):

**Totale**

**€ 0,00**

### Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolte:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale, dopo molteplici richieste sia telefoniche che formali da parte della sottoscritta C.T.U., l'Amministratore p.t. del "Condominio Via Damiano Chiesa, n. 15" – **Sig. Paolucci Alessio** – "**Alessio Paoluci Amministrazioni Condominiali**" – via Cesare Battisti, n. 119 – Terni, comunica quanto segue senza specificare le quote singole per ogni unità immobiliare pignorata di cui la Ditta esecutata risulta essere proprietaria (Cfr. Allegato).

### Verbale assemblea condominiale "Condominio Via Damiano Chiesa, n. 15" del 18/09/2020:

- 1) approvazione Bilancio consuntivo Anno 2019 pari a € 6.173,42;
- 2) approvazione Bilancio preventivo Anno 2020 pari a € 4.869,62;
- 3) **debito accumulato da "...Omissis..." alla data del 21/09/2020 pari a € 1.794,00.**
- 4) Spese legali per il recupero del credito dell'immobile esecutato: **Non specificato.**
- 5) Liti attive e passive in essere: **Non specificato.**
- 6) Spesa straordinaria deliberata nell'anno 2020: **Non specificato.**
- 7) Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **Non specificato.**

**Pertanto, non è possibile attribuire all'unità oggetto di pignoramento la quota parte della somma complessiva del debito accumulato dalla Ditta esecutata pari a Euro € 1.794,00.**

\*\*\*\*\*

### 5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si.

L'ingresso dell'autorimessa è posto al piano secondo interrato, accessibile con l'ascensore condominiale, rispondente alle normative vigenti per il superamento delle barriere architettoniche di una persona disabile.

### 5.3 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presente.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal risultato della certificazione notarile allegata al fascicolo e dalle visure storiche effettuate dalla scrivente C.T.U. per l'immobile in oggetto, risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio, come di seguito indicato:

### 6.1 Attuali proprietari:

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, proprietà per 1/1.

### 6.2 Precedenti proprietari:

#### Dal 15/11/2011 al 23/07/2019

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, proprietà per 1/1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 prot. n. TR0040385 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13544.1/2019).

#### Dal 25/02/2011 al 15/11/2011

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, proprietà per 1/1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2011 prot. n. TR0153001 in atti dal 15/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25475.1/2011); **situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente (Fg. 107, p.IIa 569, sub. 20, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 10, consistenza 19 mq, rendita € 92,24 – Via Damiano Chiesa piano S2)**
- COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 COSTITUZIONE (n. 426.1/2011).

### PROVENIENZA VENTENNALE DEI TERRENI

Il terreno censito al Catasto Terreni del comune di Terni al Fg. 107, p.IIa 569, ente urbano di 327 mq. (attuale) è stato originato dalla soppressione e fusione dei seguenti terreni:

#### A) Fg. 107, p.IIa 185; Fg. 107, p.IIa 452:

Dati derivanti da: Denuncia di Accatamento n. 108.1/1992 - Introduzione delle unità immobiliari – Proprietà: "...Omissis..." ;

#### B) Fg. 107, p.IIa 184:

Dati derivanti da: Dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987 sub. 1-2-,3 – Proprietà: "...Omissis..." .

Il Fg. 107, p.IIa 184 a sua volta è stato soppresso e ha originato la **p.IIa 568 (ente urbano) di mq. 255.**

Con Tipo Mappale n.167975.1/2010 prot. n. TR0167975 il terreno censito al Fg. 107, p.IIa 568 ente urbano di mq. 255 veniva soppresso e sostituito dal terreno censito al Fg. 107, **p.IIa 569** ente urbano di mq. 255.

I terreni sono stati soppressi e fusi originando il terreno censito al **Fg. 107, p.IIa 569 ente urbano di mq. 327(attuale).**

#### Dal 25/02/2011 al 17/09/1987 – Terreni censiti C.T. al Fg. 107, p.IIe 185 e 452

- "...Omissis..." , nato a xxxxx (xx) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 – BENE PERSONALE.

Dati derivanti da:

- SUCCESSIONE (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/197 den. 88, vol. 629 al n. 5946 di formalità - SUCCESSIONE DI "...Omissis..." ;
- DIVISIONE (ATTO NOTARILE PUBBLICO), Notaio Fulvio Sbroli del 19/10/1987 Rep. 13301/1963, Trascritto a Terni in 04/11/1987 al n. 7167 di formalità.

#### Dal 25/02/2011 al 25/07/1957 – Terreno censito C.T. al Fg. 107, p.IIa 569

- "...Omissis..." , nato a xxxxx (xx) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di

1/2 – BENE PERSONALE.

- "...**Omissis...**", nata a xxxxx (xx) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 – BENE PERSONALE.

Dati derivanti da:

- SUCCESSIONE (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/06/1957 Roma den. 9, vol. 3058 Trascritta a Spoleto al n. 2306 di formalità - SUCCESSIONE DI "...**Omissis...**".

**NOTA:**

- **CERTIFICATO NOTARILE N. 9** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle indagini effettuate presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni tramite richiesta di accesso agli atti con pec del 03/02/2020 e accesso del 03/09/2020, è stato possibile reperire i seguenti titoli abilitativi con relativi elaborati grafici allegati inerenti il fabbricato (Fg. 107, p.IIa 569), in possesso in copia fotografica della scrivente C.T.U.:

- **Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" 41.16** – nuclei di conservazione e completamento (9B10b – 9B13a), approvato con DC.C. n. 351 in data 03/11/2007 **UMI 3 (UMI 3/a – UMI 3/b)**

**UMI 3/a:** Fg. 107, p.IIe 185-452-184 (attuale p.IIa 569);

**UMI 3/b:** Fg. 107, p.IIe 183-240-182-560 (attuale p.IIa 573).

**Completamento UMI 3: UMI 3/a – edificio Fg. 107, p.IIa 569**

- **Permesso di costruire n. 397 prot. gen. 32758 del 19/02/2008** – rilasciato in data 12/01/2009 prot. 2544/2009 Intestatario: "...**Omissis...**", xxxxx, n. xx – xxxxx (xx)

Progetto: Realizzazione di un edificio con destinazione residenziale. Attuazione UMI 3/A del Piano Attuativo 41.16 – nuclei di conservazione e completamento 9B10b 9B13a – Via Sauro Nazario-V.G. Oberdan-D. Chiesa

**Estremi catastali:** Fg. 107, p.IIe 184-185-452 - (Fg. 107, p.IIa 569)

Progettista: Arch. Luciano Baldi - Direttore dei lavori: Arch. Paola Margheriti

Data inizio lavori: 19/01/2009

Data ultimazione lavori: 22/03/2011

- Progetto acustico : prot. n. 202937 del 28/10/2008;

- Scarico ATO: prot. n. 212903 del 13/11/2008;

- Progetto fotovoltaico: prot. n. 202937 del 28/10/2008;

- **Parere conformità antincendio V.V.F.F. - Autorimesse in box n. 12:**

**prot. n. 14688 del 27/11/2008: Condizioni-Richiesta del Certificato di prev. incendi**

- **Variante P. di C. n. 397/2008 - DIA prot. 0020350 del 07/02/2011**

- Progetto: Opere interne

- Progettista: Arch. Paola Margheriti

- **Agibilità FABBRICATO del 24/09/2015 prot. 126635: UMI 3/A** - Fg. 107, p.IIa 569 dal sub. 3 al sub. 23 e sub. 1 BCNC: n. 9 u.i. (Abitazioni) e n. 12 u.i. (Autorimesse).

**7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:**

**7.1.1 Conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Lotto 021** risulta essere **non conforme alla documentazione catastale depositata** presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati (**Planimetria in atti del 25/02/2011 – Dich. Prot. n. TR0026362**). (Cfr allegato)

Sono state riscontrate, infatti, alcune difformità nella posizione dei tramezzi, con un ridimensionamento, seppur minimo, della superficie utile prevista.

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un **Elaborato grafico** rappresentativo dello stato dei luoghi per evidenziare le difformità riscontrate. (Cfr allegato)  
Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità catastale**.

Si dovrà provvedere, pertanto, alla presentazione delle seguenti pratiche:  
Variazione Catastale dell'unità immobiliare e correzione dell'Elaborato planimetrico (piano S2) presso Agenzia delle Entrate tramite procedura Doc.fa.  
Onorario professionale per la presentazione della pratica Doc.fa : **€ 500,00**  
**Oneri totali: € 500,00**

---

#### **7.1.2 Conformità urbanistica:**

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare del **Lotto 021** oggetto di perizia e dalle indagini esperite presso gli uffici tecnici del Comune di Terni – Archivio Edilizia, la scrivente C.T.U. ha potuto verificare solamente gli elaborati grafici inerenti il Permesso di Costruire n. 397 del 19/09/2008 in cui il piano secondo interrato aveva una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto alla planimetria catastale in atti e allo stato attuale. In merito alla successiva Variante al suddetto titolo edilizio per interventi di opere interne - **DIA prot. 0020350 del 07/02/2011**, non sono rinvenuti gli elaborati grafici allegati, in cui presumibilmente era presente la diversa distribuzione interna del piano suddetto, presentata successivamente nella richiesta di **Agibilità del 24/09/2015 con prot. 126635**.  
Pertanto, per quanto sopra si dichiara la **conformità edilizia**.

Tuttavia, dalle indagini svolte, non vi è stato nessun riscontro in merito alla richiesta di una SCIA Antincendio (centrale termica) o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco per i locali delle autorimesse poste nei due piani interrati dei fabbricati contigui (UMI/3A e UMI/3B).

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità edilizia**.

Le certificazioni di seguito elencate sono funzionali rispetto a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio e oggetto di eventuali agibilità parziali dei singoli immobili:

- Certificazione della centrale termica per l'impianto centralizzato (termico e acqua calda sanitaria con pannelli fotovoltaici) in gestione comune con il Condominio di Via Nazario Sauro, n. 32;
- Certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) con progetto conforme alle vigenti normative per le autorimesse situate nei due piani interrati degli edifici contigui (p.Ila 573 e p.Ila 569).

Tale situazione è regolarizzabile mediante la presentazione della richiesta del Certificato di Agibilità in sanatoria dell'intero edificio (comprensivo dei Collaudi, delle Certificazioni degli impianti e del relativo Certificato di Prevenzioni Incendi con eventuali adeguamenti alle normative vigenti in materia), per importo complessivo presunto di € 25.000,00 circa da suddividersi eventualmente in base alle quote condominiali di ogni singola unità immobiliare.

**A parere della sottoscritta C.T.U., la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile e dei locali adibiti ad autorimesse, oltre alla centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

Regolarizzazione per ogni singola unità immobiliare: mediante Agibilità-Scia Antincendio -CPI in sanatoria.

Importo presunto di € 1.500,00

**Oneri Totali: € 1.500,00**

---

#### **7.2 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica: Non dovuto.**

### 7.3 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni**

In forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008

Zona omogenea: **B – insediamenti residenziali di conservazione dei volumi [BbV7] - IF 3.0 mc/mq: BbV7**

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

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

B) Intervento edilizio diretto

#### **Tavola B - Modalità di attuazione**

- Perimetro aree centrali (art. 132)
- Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)
- Perimetro centri abitati (art. 28)

*Estratto di Mappa PRG (Cfr allegata).*

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità: **Nessuna.**

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

Descrizione : **Autorimessa** di cui al punto **A****Identificativo corpo: A****Autorimessa (C/6):** Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 – 05100 Terni (TR).**Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Piena proprietà****Intestatario:** "...Omissis..." (P. iva: xxxxx)**Sede:** xxxxx, n. xx**Legali rappresentanti:** "...Omissis..." e "...Omissis..."**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una **autorimessa** posta al piano secondo interrato di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrate su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico "La Passeggiata".

Il fabbricato ricade in un Super-condominio - "Condominio Via Damiano Chiesa n.15", di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, "Condominio Via Nazario Sauro, n. 32" e il "Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32" per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

I locali delle autorimesse sono posti nei due piani interrati dei due fabbricati contigui censiti al Fg. 107, p.la 569 e p.la 573 e risultano costituire un'unica entità edilizia, possedendo una sola rampa di accesso/uscita posta tra i due fabbricati.

La rampa di accesso comune è su Via Damiano Chiesa ed è dotata di un cancello in alluminio elettrico; ha un doppio senso di marcia (entrata/uscita) su due livelli.

Le unità immobiliari residenziali poste ai livelli superiori, sono servite da un ascensore condominiale per blocco che conduce fino ai suddetti piani interrati.

\*\*\*\*\*

**Nota:** Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. i fabbricati in cui sono ubicate le autorimesse fanno parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.la 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.la 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (**Fg. 107, p.la 569, sub.20**) ricade nella **UMI 3/A**.

E' stato costruito nel 2008 dalla Ditta "...Omissis..." e ultimato nel 2011 (**Permesso di costruire n. 397 del 19/09/2008 - Agibilità prot. n. 126635 del 24/09/2015**).

Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali l'**edificio (sub-comparto 3B)** risulterebbe **non aver acquisito l'Agibilità** (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015) e, inoltre, che per l'**intero locale autorimessa condominiale**, sembrerebbe **non sia stata presentata l'istanza per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.)** ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01/08/2011.

In merito al locale della **centrale termica condominiale**, posta al piano terra del fabbricato con accesso dall'esterno (attiguo al cancello della rampa dei garages), è rinvenuta dalle ricerche effettuate solamente la pratica edilizia allegata alla Variante del titolo edilizio (Permesso di costruire n. 554 del 17/03/2013), ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né tanto meno della richiesta di una SCIA Antincendio o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco.



**Si fa presente, che alla data della presente valutazione, non sono state fornite alla sottoscritta C.T.U. dagli Amministratori dei Condomini le documentazioni richieste relative alla Dichiarazione di conformità della suddetta centrale termica.**

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale delle autorimesse e della centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

\*\*\*\*\*

**Nota:** L'Amm.re p.t. del "Condominio Via Nazario Sauro, n. 32"- Sig. Trionfetti Massimo, riferisce nella **pec del 21/02/2021** che vi sono delle copiose infiltrazioni di acqua meteorica lungo la corsia di manovra dei garages. (Cfr. allegata: Documentazione fotografica Amm.re Trionfetti).

La sottoscritta, visionando le foto inviatemi, prende atto che esiste attualmente una criticità in prossimità del solaio prefabbricato in lastre predalles della rampa, causata presumibilmente dalla perdita di tubi di scarico (forse di acque nere o inerenti il riscaldamento centralizzato) in corrispondenza del locale tecnico-Centrale termica posto al piano terra e da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla pavimentazione del lastrico solare superiore.

Tali criticità sono legate ad una precaria manutenzione generale del fabbricato nelle sue parti condominiali, che necessitano a parere della scrivente C.T.U., di una riparazione dei guasti delle tubazioni e di una successiva sigillatura dei solai prefabbricati attraverso iniezioni di resine idroespansive, al fine di interrompere le infiltrazioni d'acqua all'interno della struttura del solaio, che ne pregiudicherebbe ulteriormente lo stato di conservazione.

Quanto sopra esposto non compromette, alla data della presente stima, l'utilizzo né tanto meno la valutazione delle unità immobiliari situate nei piani interrati dell'autorimessa.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare è costituita da una autorimessa posta al piano secondo interrato del fabbricato, con accesso dalla rampa dotata di cancello carrabile elettrico lungo la sede stradale - Via Damiano Chiesa.

Il locale con struttura in c.a. si presenta con le murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiate di bianco, porta basculante manuale in metallo zincato con sopra luce di ampiezza 2,15 ml., pavimento in cemento di tipo industriale e impianto elettrico per un punto luce e un punto presa. Difficoltà di manovra essendo posizionato in fondo alla corsia a confine con la parete del fabbricato, che di accesso, avendo un'apertura non molto ampia.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 16,60**.

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,50 metri.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a "..."**Omissis**..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "..."**Omissis**..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "..."**Omissis**..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 569, Subalterno 20, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 10, Consistenza 19 mq, Superficie catastale 20 mq, Rendita € 92,24, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA n. 15 - piano S2.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040385 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.13544.1/2019).

Coerenze: Spazio di manovra, rampa, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali*

Materiale: **c.a.**, condizioni: **buone**

*Copertura*

Tipologia: **curva**, materiale: **legno lamellare-isolante-lastre di zinco**, condizioni: **buone**

*Fondazioni*

Tipologia: **travi continue rovesce**, materiale: **c.a.**

<i>Solai</i>	condizioni: <b>non rilevabili</b> Tipologia: <b>misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Serranda di ingresso</i>	Tipologia: <b>serranda basculante</b> , materiale: <b>metallo zincato</b> , accessori: <b>apertura manuale</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Cancello di ingresso rampa</i>	Tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio</b> , accessori: <b>apertura elettrica</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pareti interne</i>	Materiale: <b>muratura di mattoni poroton</b> , coibentazione: <b>assente</b> , rivestimento: <b>intonaco/tinteggiatura</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. interna</i>	materiale: <b>cemento livellato</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<b>Impianti:</b>	
<i>Ascensore</i>	Quantità: <b>n. 1</b> (persone) tipologia: <b>a pistoni</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b> .
<i>Elettrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Autorimessa	Sup. reale netta	16,60	0,50	8,30
<b>Sup. reale netta</b>		<b>16,60</b>		<b>8,30</b>

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 8,30/ 0,90 = **9,22 mq.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di altri fabbricati di recente costruzione, innovativi sia dal punto di vista architettonico che dal quello impiantistico e utilizzo dei materiali di costruzione, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta, Duomo della città, oltre al parco pubblico de "La Passeggiata" e il Centro storico.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'autorimessa possono essere così riassunte: locale con struttura in c.a., murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiate, porta basculante manuale in metallo zincato, pavimento in cemento livellato di tipo industriale e impianto elettrico. Minima difficoltà di manovra all'interno della corsia dei garages essendo posta nella parte terminale della corsia, a confine con il muro del fabbricato/areazione bocche di lupo.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare (n. 3 situati nel centro di Terni/Via Farini, V.F. Rismondo, V.G. Romagnosi), al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **2° semestre 2020**

- Provincia: Terni;
  - Comune: Terni;
  - Fascia–zona/**Centrale**/CENTRO STORICO (confini:V.Cassero,V.Giannelli,**V.Rinascita**, V.Cesare Battisti,P.Tacito,V.Mazzini,V.Brin,Fiume Nera);
  - Codice di zona: B5;
  - Tipologia prevalente: **Box**;
  - Destinazione: **Residenziale**;
  - Stato conservativo: **Normale**,
- propone prezzi di mercato compresi tra **€ 900,00/mq ed € 1.600,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile costruito nel 2008, con metodi costruttivi innovativi e di pregio, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione, pressochè ottimo sia nelle finiture interne e che nella qualità dei materiali utilizzati. Non vi sono problemi di infiltrazioni o umidità all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima. Problemi di infiltrazioni si rilevano in un punto specifico in prossimità della rampa di accesso, causati presumibilmente da un guasto sulle tubazioni condominiali e/o infiltrazioni dalla pavimentazione del lastrico solare superiore. Criticità legate alla precaria manutenzione straordinaria delle parti condominiali.

A ciò è da aggiungersi, però, l'attuale trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale.

In ragione di quanto sopra esposto, la sottoscritta C.T.U. ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta, un **valore medio unitario a mq pari € 1.250,00 di superficie commerciale lorda**.

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie dei vani dell'autorimessa un coefficiente del 50%.

Successivamente la superficie netta dei vani è stata trasformata dividendola per **0,90** in **superficie lorda**, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di superficie commerciale lorda previsto nel sopracitato listino dell'Agenzia del Territorio.

Per **superficie commerciale lorda** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.*

## **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, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

**A. Autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Autorimessa	9,22	€ 1.250,00	€ 11.525,00
	<b>9,22</b>		<b>€ 11.525,00</b>

- Valore corpo:	€ 11.525,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 11.525,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 11.525,00
"...Omissis..."	

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 1.728,75
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.: <b>DA VERIFICARE CON IL CALCOLO DEGLI ONERI EFFETTIVI DOVUTI – AMM.RE P.T. CONDOMINIO</b>	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - Doc.Fa	€ 500,00
- Certificazioni Centrale termica – CPI	€ 1.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per **diritto e quota (1/1)** : "...Omissis..."

€ 7.796,25

che può essere arrotondato al valore di:

€ 7.795,00

\*\*\*\*\*

Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, li **06/03/2021**

Data generazione: 08-03-2020 20:35:13

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



\*\*\*\*\*

**Allegati:**

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G/Vincoli;
- Rilievo - Elaborati grafici;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari – Estratto 2° sem. 2020 (Agenzia del Territorio);
- Documentazione fotografica:
  - sopralluogo del **10/11/2020** n. **13** foto;
  - documentazione corsia manovra/rampa garages – Amm.re Trionfetti Massimo **pec del 21/02/2021** n. **3** foto.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 021

IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)

Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## DOCUMENTAZIONE CATASTALE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

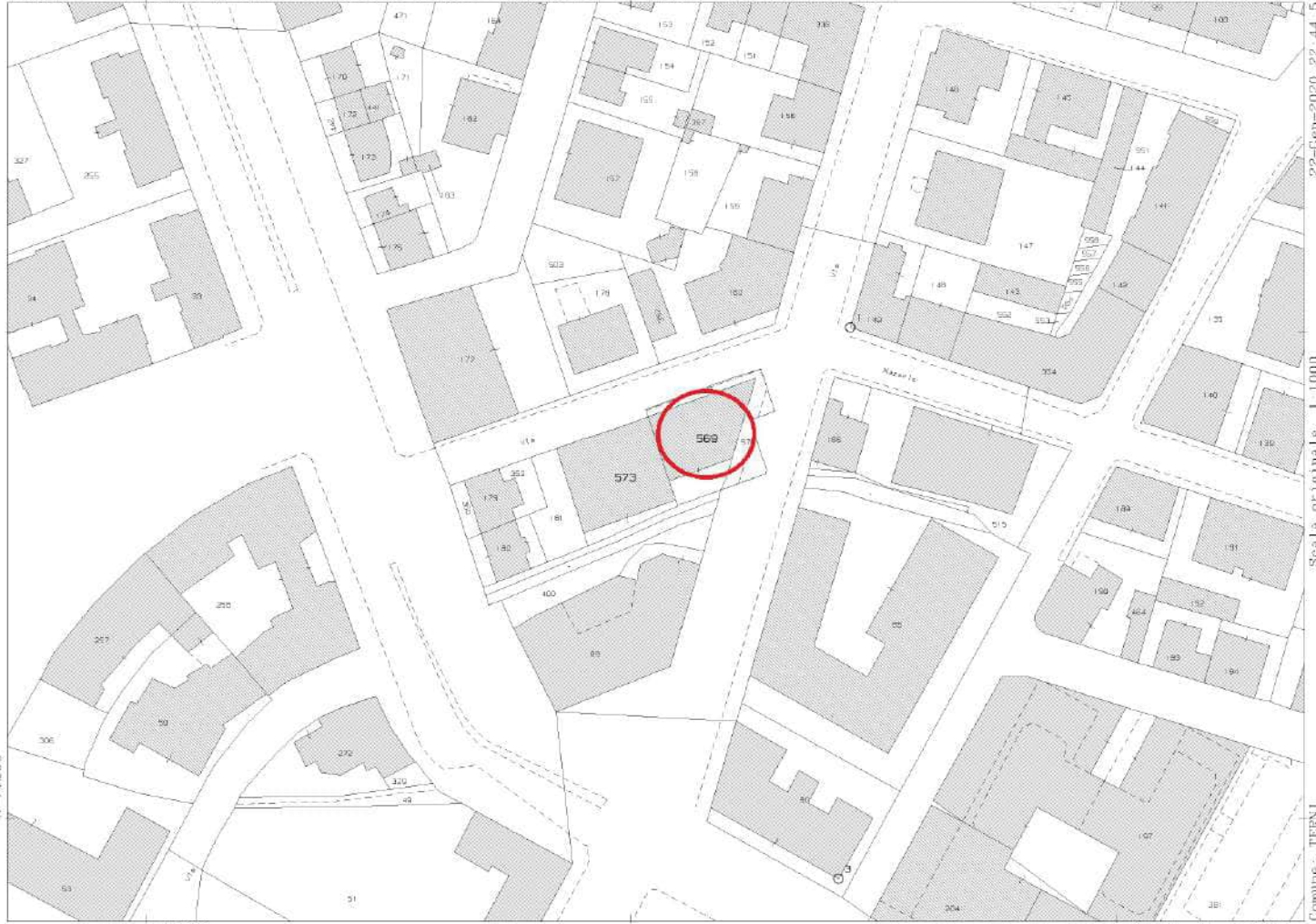
*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



E=15600

2 Particelle: 569,573

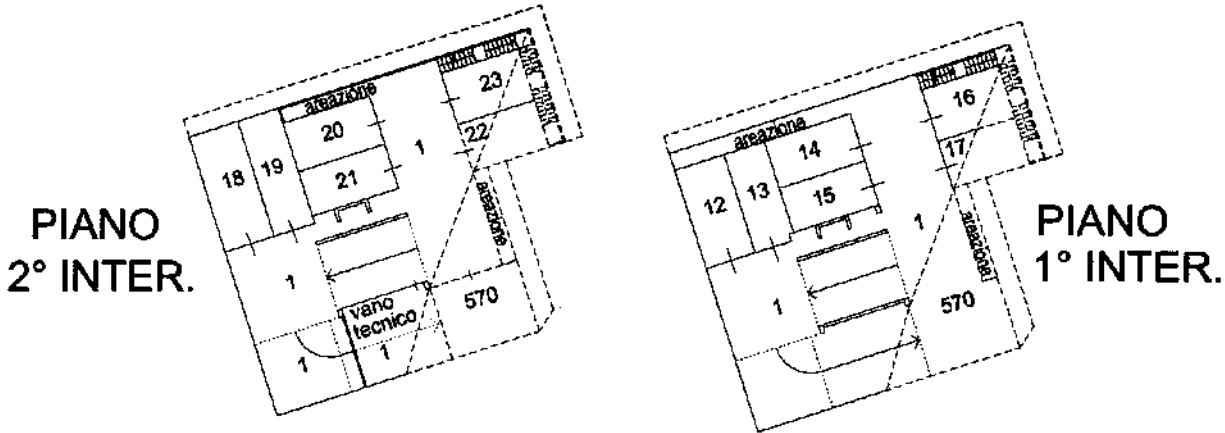


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: D'amaro Gianfranco	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 670

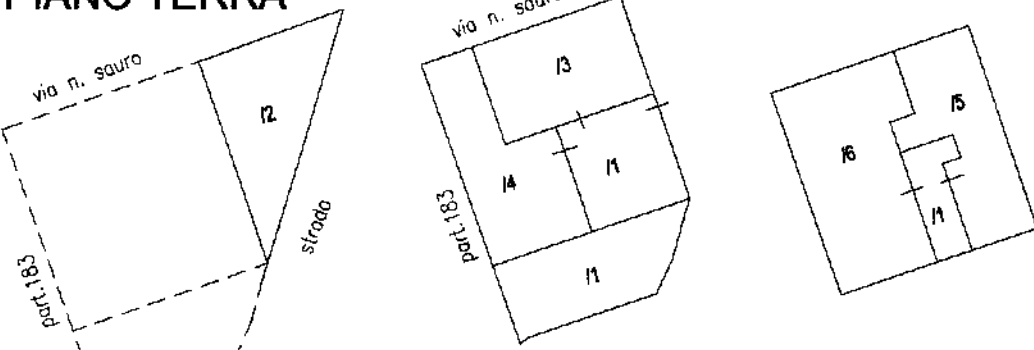
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Terni**

Comune di Terni		Protocollo n. TR0078802 del 11/08/2014	
Sezione:	Foglio: 107	Particella: 569	Tipo Mappale n. del

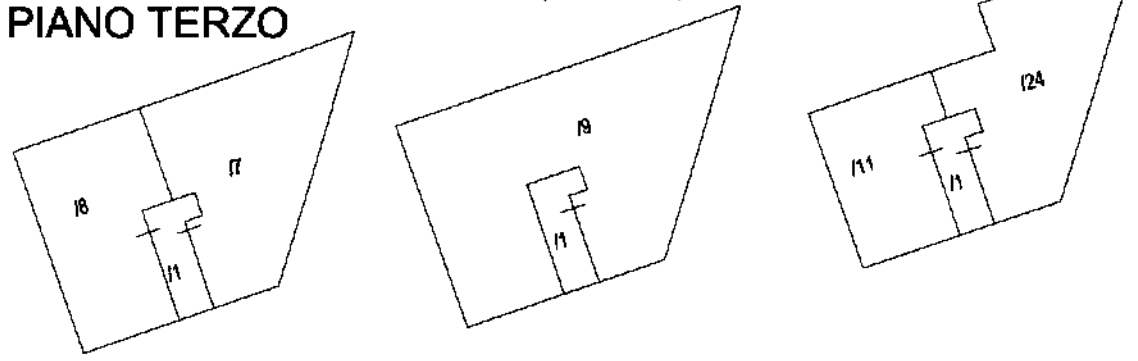
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



**PIANO TERRA**      **PIANO PRIMO**      **PIANO SECONDO**



**PIANO TERZO**      **PIANO QUARTO**      **PIANO QUINTO**



**PIANO SESTO**



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/02/2021 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 107 - Particella: 569 - Elaborato planimetrico >

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0026362 del 25/02/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Damiano Chiesa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 107

Particella: 569

Subalterno: 20

Compilata da:

D'amario Gianfranco

Iscritto all'albo:

Geometri

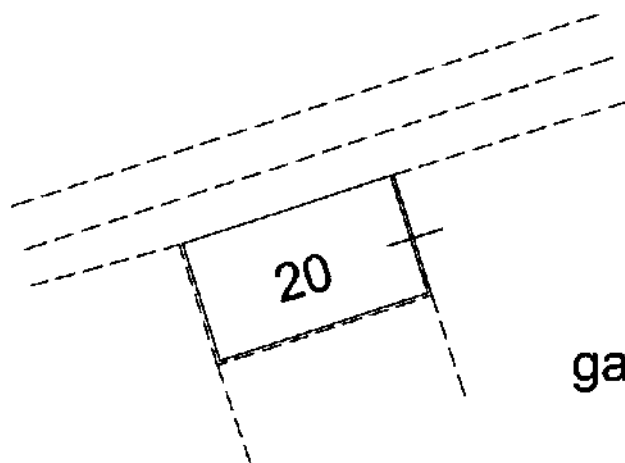
Prov. Terni

N. 670

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO 2° INTER.**



garage h = 2.50



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2020 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 107 - Particella: 569 - Subalterno: 20 >  
VIA DAMIANO CHIESA n. 15 piano: S2;

Ultima planimetria in atti

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 107 Particella: 569 Sub.: 20</b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	20	1		C/6	10	19 m <sup>2</sup>	Totale: 20 m <sup>2</sup>	Euro 92,24	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040385 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13544.1/2019)
<b>Indirizzo</b>		VIA DAMIANO CHIESA n. 15 piano: S2;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 25/02/2011 protocollo n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)	

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 569**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>
	<b>Foglio: 107 Particella: 569 Sub.: 20</b>

### INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1/1
---	--	------------------------

### Unità immobiliare dal 23/07/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	20	1		C/6	10	19 m <sup>2</sup>	Totale: 20 m <sup>2</sup>	Euro 92,24	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040385 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13544.1/2019)
<b>Indirizzo</b>				VIA DAMIANO CHIESA n. 15 piano: S2;								
<b>Annotazioni</b>				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 569

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	20	1		C/6	10	19 m <sup>2</sup>	Totale: 20 m <sup>2</sup>	Euro 92,24	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;								
<b>Annotazioni</b>				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/01/2020

### Situazione dell'unità immobiliare dal 15/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	20	1		C/6	10	19 m <sup>2</sup>		Euro 92,24	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2011 protocollo n. TR0153001 in atti dal 15/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25475.1/2011)
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;								
<b>Annotazioni</b>				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

### Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	20	1		C/6	10	19 m <sup>2</sup>		Euro 92,24	COSTITUZIONE del 25/02/2011 protocollo n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)
<b>Indirizzo</b>				, VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 25/02/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 25/02/2011 protocollo n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 1</b>

### Bene comune non censibile dal 01/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	1								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 protocollo n. TR0139137 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 74820.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S1-1-2-3-4-5;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	1								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1-1-2-3-4-5;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 2</b>

### Bene comune non censibile dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	2								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 protocollo n. TR0002409 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1358.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S2;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	2								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 3</b>

### Bene comune non censibile dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	3								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 protocollo n. TR0002410 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1359.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S1;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	3								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

#### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 021**

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**ESTRATTI P.R.G./N.T.A./VINCOLI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



# Sit Terni

## Legenda

### Numeri particelle

□ Strade  
catastali

▨ Varie  
catastali

□ Particelle  
catastali

■ Acque  
catastali

▨ Campiture  
Fogli  
catastali







Interrogazione coordinata: 2326575.55, 4715314.06

Scala 1:2000

## **Tavola A - Zonizzazione**

Piano Regolatore Generale: [Bb(9.10)b] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

## **Tavola B - Modalità di attuazione**

Perimetro aree centrali (art. 132)

Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

## **Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali**

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

## **Tavola D - Zonizzazione acustica**

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

## **Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree**

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

## **Gestione del Piano**

Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappрге)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L\_13\_09\_si)



# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 021

IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)

Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**RILIEVO del 10/11/2020**

**ELABORATO GRAFICO**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

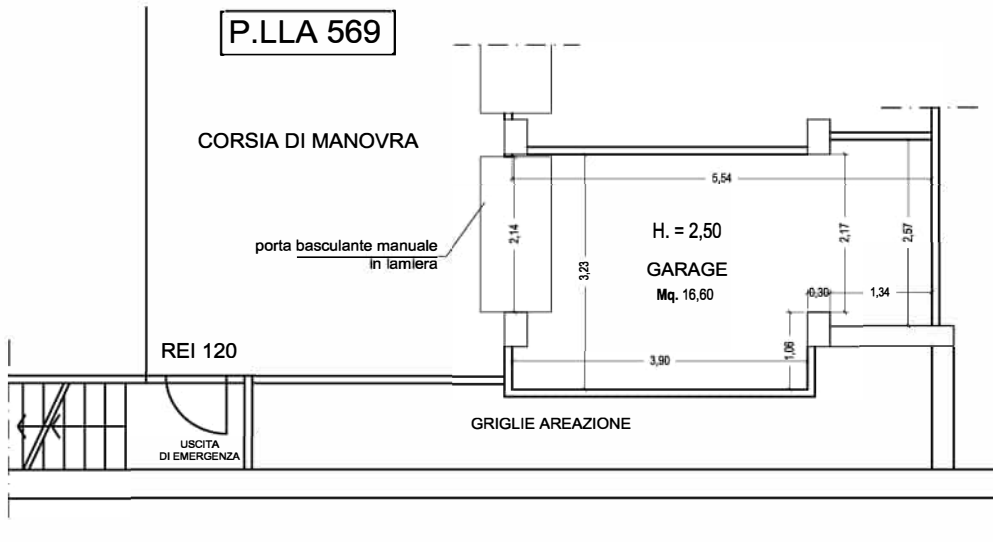
---

**PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE**

**TABELLA:**  
**Ambienti - Superfici utili**

Fg. 107, P.IIa 569, sub. 20  
Via Damiano Chiesa, n. 15 - Terni (TR)

<b>Piano 2° INTERRATO</b>	
<b>Ambienti</b>	<b>Mq.</b>
<b>GARAGE</b>	<b>Mq. 16,60</b>
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>Mq. 16,60</b>



**PIANTA PIANO SECONDO INTERRATO**



scala 1:100

**TRIBUNALE DI TERNI - Esecuzione Forzata n. 00183/2018**

**"BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa"  
contro "...OMISSIS..."**

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 021**

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato Interrogazione** Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Centrale CENTRO STORICO (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUME NERA)

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	600	900	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2500	L			
Abitazioni civili	NORMALE	900	1600	L	3,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1300	L	3,5	5,5	L
Box	NORMALE	900	1600	L	5,5	8,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	600	900	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio CV N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 021**

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**- 10/11/2020 -**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

---

**LOTTO 021**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA**

**Foto n. 01:** vista aerea Via Nazario Sauro – Terni (TR)

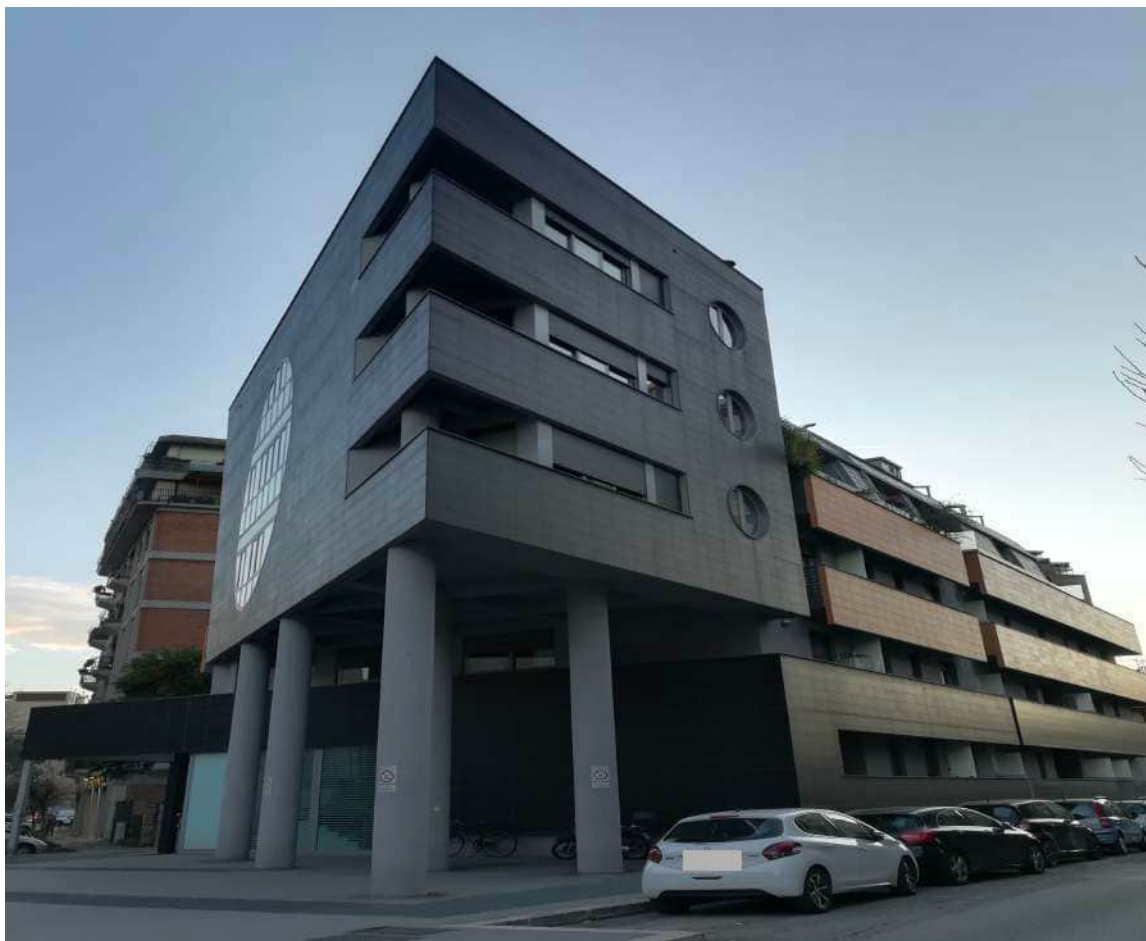


**Foto n. 02:** prospetto laterale del fabbricato lungo Via Nazario Sauro.





**Foto n. 03:** prospetto del fabbricato angolo Via Damiano Chiesa – Via Nazario Sauro.



**Foto n. 04:** prospetto laterale del fabbricato lungo Via Damiano Chiesa.

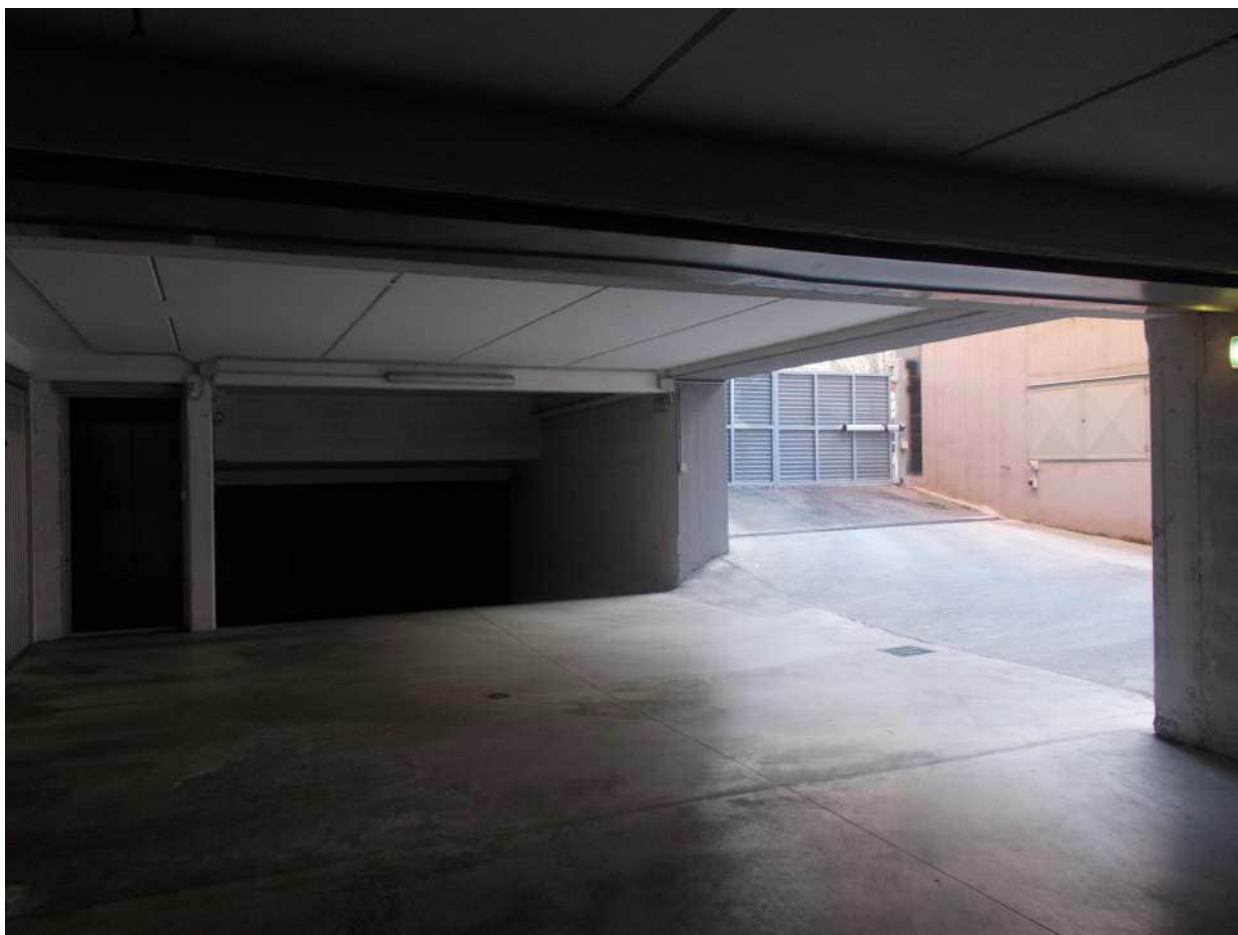




**Foto n. 05-06:** vista dell'ingresso ai locali autorimesse lungo Via Damiano Chiesa e dell'ingresso del locale Centrale Termica.



Foto n. 07-08: vista interna della rampa di accesso ai garages.



**FOTO INTERNE AUTORIMESSA**

**(NCEU del Comune di Terni, Fg. 107, p.IIa 569, sub. 20 – C/6)**

**Foto n. 09:** vista dell'ascensore al piano 2° interrato – garages.



**Foto n. 10:** vista della porta basculante manuale in lamiera.





**Foto n. 11:** vista del garage dalla corsia di manovra.



**Foto n. 12:** vista interna del garage.



Foto n. 13: vista interna del garage.



Terni, li 10/11/2020

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 021**

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S2 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**- Infiltrazioni corsia manovra/rampa garages -**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

**LOTTO 021**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**CORSIA DI MANOVRA - RAMPA GARAGES**

**Foto n. 1-2:** vista interna della corsia di manovra/rampa.  
Infiltrazioni d'acqua nel solaio a predalles.





**Foto n. 3:** vista dei tubi di scarico danneggiati.



Terni, li **23/02/2020**

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



---

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 022**

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 399/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

Beni in **Terni (TR)**Via **Damiano Chiesa, n. 15, piano S1****LOTTO 022**

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 DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:****PREMESSA****Identificativo corpo: A****Autorimessa (C/6):** Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 – 05100 Terni (TR).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione - **Autorimessa** posta al piano primo interrato di un fabbricato condominiale, è costituita catastalmente dall'unione di n. 2 particelle, porzioni di unità immobiliari unite di fatto per la rendita catastale ai fini fiscali:

**Parte A - Fg. 107, p.lla 569, sub. 16** di Mq. 14,00 – di **Proprietà esclusiva (1/1)** della Società “...Omissis...”.

**Parte B - Fg. 107, p.lla 570, sub. 3** di Mq. 4,00 – di **Proprietà superficiaria (1/1) per anni 47 (degli originari 60)** della Società “...Omissis...” (durata 60 anni dalla data del 23/12/2008 - “Convenzione Edilizia n. 203” del 13/01/2009 tra Comune di Terni e Società “...Omissis...”).

**Risulta essere un immobile gravato parzialmente da diritto di superficie.**

Il diritto di superficie, diritto reale “minore” di godimento disciplinato dall'art. 952 e seguenti del c.c., consiste nel diritto di costruire sul fondo di proprietà altrui (sottosuolo: art. 955 c.c.) e di acquistare la proprietà solamente della costruzione venutasi ad edificare, ma senza divenirne proprietario del suolo.

Solo in caso di estinzione del diritto di superficie generalmente “a tempo” (durata della convenzione), la proprietà riacquista la sua pienezza: riscatto della proprietà al termine della scadenza o accessione della costruzione al proprietario del suolo.

\*\*\*\*\*

**Autorimessa** posta al piano primo interrato di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrate su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico “La Passeggiata”.

Il fabbricato ricade in un Super-condominio - “Condominio Via Damiano Chiesa n.15”, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, “Condominio Via Nazario Sauro, n. 32” e il “Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32” per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

I locali delle autorimesse sono posti nei due piani interrati dei due fabbricati contigui, censiti al Fg. 107, p.lla 569 e p.lla 573 e risultano costituire un'unica entità edilizia, possedendo di fatti una sola rampa di accesso/uscita (doppio senso di marcia) posta tra i due fabbricati. La rampa di accesso comune è su Via Damiano Chiesa ed è dotata di un cancello in alluminio elettrico.

Lungo la sede stradale comunale -Via Damiano Chiesa, insiste un'ampio marciapiede pubblico, censito al Catasto Terreni al **Fg. 107, p.IIa 570 (ente urbano)**, contiguo al porticato del fabbricato. Tale area è stata oggetto di una **Convenzione edilizia n. 203 del 13/01/2009 tra il Comune di Terni, proprietario della stessa e la "...Omissis..."**, in merito alla costituzione di un **diritto di superficie** da esercitarsi nel sottosuolo ai sensi dell'art. 955 c.c., per la realizzazione nei due piani interrati di autorimesse private, per una durata di 60 anni dalla data del 23/12/2008 (**AREA PUBBLICA con uso privato del sottosuolo**).

**Nota:** La scrivente C.T.U. a seguito delle indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Terni, alla data della presente stima, non ha ancora potuto prendere visione della sopraccitata Convenzione stipulata in data 23/12/2008 (durata 60 anni) al fine di verificare le regole individuate nell'atto della convenzione tra il costruttore e l'Ente concedente, per l'eventuale calcolo del riscatto della piena proprietà al termine della durata del diritto di superficie in atto (47 anni residui).

\*\*\*\*\*

**Nota:** Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. i fabbricati in cui sono ubicate le autorimesse fanno parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.IIe 185-452-184 (attuale p.IIa 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.IIe 183-240-182-560 (attuale p.IIa 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (**Fg. 107, p.IIa 569, sub.20**) ricade nella **UMI 3/A**.

E' stato costruito nel 2008 dalla Ditta "...Omissis..." e ultimato nel 2011 (**Permesso di costruire n. 397 del 19/09/2008 - Agibilità prot. n. 126635 del 24/09/2015**).

Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali l'edificio (**sub-comparto 3B**) risulterebbe **non aver acquisito l'Agibilità** (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015) e, inoltre, che per l'intero locale autorimessa condominiale, sembrerebbe **non sia stata presentata l'istanza per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.)** ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01/08/2011.

L'assoggettabilità delle autorimesse ai procedimenti prevenzione incendi è riferito, infatti, alle autorimesse con superficie maggiore di 300 mq. e non più secondo i posti auto (n. 9). Da 300 a 1000 mq., come il caso in oggetto, ricadono nella categoria 75.A e, pertanto, devono essere rispettate le disposizioni stabilite dall'art. 4, comma 1 del D.P.R. 151/2011 nel **punto 75 dell'allegato I**.

Dalle indagini svolte, inoltre, in merito al locale della **centrale termica condominiale**, posta al piano terra con accesso dall'esterno (attiguo al cancello della rampa dei garages), è rinvenuta la pratica edilizia allegata alla Variante del titolo edilizio (Permesso di costruire n. 554 del 17/03/2013), ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né tanto meno della richiesta di una SCIA Antincendio o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

**Si fa presente, che alla data della presente valutazione, non sono state fornite alla sottoscritta C.T.U. dagli Amministratori dei Condomini le documentazioni richieste relative alla Dichiarazione di conformità della suddetta centrale termica.**

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile e dei locali adibiti ad autorimesse, oltre alla centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

\*\*\*\*\*

**Parte A - Identificazione catastale: Fg. 107, p.Ila 569, sub. 16 (C/6)**

**Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Proprietà**

**Intestatario: "...Omissis..."** (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti: "...Omissis..." e "...Omissis..."**

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

**Parte B - Identificazione catastale: Fg. 107, p.Ila 570, sub. 3 (C/6)**

**Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Proprietà superficaria**

**Intestatario: "...Omissis..."** (P. iva: xxxxx)

**Sede:** xxxxx, n. xx

**Legali rappresentanti: "...Omissis..." e "...Omissis..."**

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

L'unità immobiliare è costituita da una autorimessa posta al piano primo interrato del fabbricato, con accesso dalla rampa dotata di cancello carrabile elettrico lungo la sede stradale - Via Damiano Chiesa.

Il locale avente una struttura in c.a., è costituito da murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiati di bianco, solai in pannelli prefabbricati, pavimento in cemento del tipo industriale e griglie di areazione. E' dotato di una porta basculante manuale in metallo zincato con sopraluce di ampiezza 2,30 ml. e impianto elettrico per un punto luce e un punto presa.

Difficoltà di manovra a causa della posizione terminale alla corsia di manovra, a confine con la parete del fabbricato e dell'uscita di sicurezza.

Sviluppa una superficie netta complessiva (unione delle n. 2 particelle) pari a circa **mq. 18,00**.

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,50 metri.

**Parte A - Identificato al catasto fabbricati: intestato a "...Omissis..."** (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il "...Omissis..." e l'"...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 569, Subalterno 16, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 10, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 16 mq, Rendita € 67,97, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA n. 15 - piano S1.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040381 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.13540.1/2019).

Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94); di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 107 n. 570 sub 3, rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali.

Coerenze: Spazio di manovra, rampa, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

**Parte B - Identificato al catasto fabbricati:**

1. intestato a **COMUNE DI TERNI** con sede in TERNI (P. iva: 00175660554)-**Proprietà per l'Area**

2. intestato a "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx – **Proprietà superficaria per 1/1**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026369 in atti dal 25/02/2011  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 428.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 570, Subalterno 3, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 10, Consistenza 4 mq, Superficie catastale 6 mq, Rendita € 19,42, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA - piano S1.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94); di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 107 n. 569 sub 16, rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale (ottima) a traffico intenso con parcheggi sufficienti.  
 Servizi offerti dalla zona: istituti comprensivi (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), servizi (ottimo), impianti sportivi (ottimo), farmacie (buono), banche (buono), istituti religiosi (ottimo).  
 La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali  
 Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore (5), Lago di Piediluco (15).  
 Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae (10)  
 Principali collegamenti pubblici: autobus (0), ferrovia (1), superstrada (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo del 20/02/2020, l'immobile risulta essere occupato da mobilio vario appartenente presumibilmente al costruttore o alle **Sig.re "...Omissis..."**.  
 L'immobile autorimessa, infatti, risulta collegato all'unità abitativa oggetto del **Contratto preliminare di COMPRAVENDITA con PERMUTA** stipulato con l'"**...Omissis...**" in data **08/07/2011** a favore delle Sig.re "**...Omissis...**" (quota 1/2) e "**...Omissis...**" (quota 1/2). Atto registrato all'Agenzia delle Entrate in data **08/07/2011** al n. 4004 Mod. III, ma non trascritto successivamente. (Cfr. allegato: *Contratto preliminare di Compravendita*)

**Tale contratto preliminare di vendita con permuta dell'unità abitativa e dell'autorimessa (Fg. 107, p.lla 569, sub. 16) non ha alcun effetto traslativo della proprietà, in quanto il rogito notarile di compravendita, alla data della presente stima, non è stato stipulato tra le parti.**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Sulla base di quanto indicato nel **CERTIFICATO NOTARILE n. 9 e n. 10** del 11/12/2018, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., è stato certificato dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia quanto segue:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- che l'immobile risulta alla data del 29/11/2018 di piena proprietà esclusiva della società "**...Omissis...**" e libera da pesi, oneri e vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti, ad eccezione delle seguenti formalità:

**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:

- **Convenzione edilizia n. 203 del 13/01/2009** – Registro particolare **203** Registro Generale **265** - ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del Segretario Generale del Comune di Terni del 23/12/2008

a favore: Comune di Terni

a carico: società "**...Omissis...**" con sede in xxxxx.

Relativa ai seguenti immobili posti nel Comune di Terni, in Via Nazario Sauro - Via Oberdan, censiti al catasto fabbricati al Fg. 107, p.lle 185-184 e nel catasto terreni al Fg. 107, p.lla 452.

(Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.lle 185-452-184 (attuale p.lla 569); UMI 3/B:Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (attuale p.lla 573).

- **Costituzione di Servitù di passaggio carrabile e pedonale n. 4683 del 10/07/2015** – ATTO NOTARILE a rogito del 15/06/2015 Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR), Rep. 64122/17912

a favore: Sigg. "**...Omissis...**" nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "**...Omissis...**" nata a xxxxx della xxxxx (xx) il xxxxx

a carico: società "**...Omissis...**" con sede in xxxxx.

**Servitù di passaggio pedonale e carrabile a titolo gratuito** per accesso al garage/magazzino posto al piano 2° interrato delle autorimesse, ma edificato sulla p.lla

181, in aderenza alla p.la 573. Fondo servente: Fg. 107, p.la 573, sub. 2 (corsia manovra pS2) – Fg. 107, p.la 569, sub. 1 (rampa/corsia manovra) – Fg. 107, p.la 570 (ente urbano) – Fondo dominante: Fg. 107, p.la 181.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria n. 615 del 18/03/2008** - Registro particolare **3306** Registro Generale **615** - ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 3885 del 13/03/2008, Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni, Registrato a Terni (TR),  
derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per € 3.868.000,00 - capitale: € 1.934.000,00 – durata: 20 anni  
a favore: Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a. (domicilio ipotecario eletto in Terni, Corso Tacito n. 49)

contro: società “...Omissis...” con sede in xxxxx per la quota di 1/1.

- **Annotazione di Restrizione di Beni n. 990 del 03/05/2011**– in dipendenza di SCRITTURA PRIVATA Rep. 2349111786 del 29/03/2011, Notaio Dott. Vincenzo Clericò sede di Terni.

Annotazione con la quale si rendono libere dal vincolo ipotecario le unità immobiliari censite al Comune di Terni Fg. 107, p.la 569, sub. 2 e sub. 16.

- **Annotazione di Riduzione di Somma n. 1217 del 25/05/2011** – in dipendenza dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 11015/7452 del 25/03/2011, Notaio Dott. Filippo Clericò sede di Terni.

- **Ipoteca giudiziale n. 1157 del 09/08/2017** - Registro particolare **1157** Registro Generale **8448** - ATTO GIUDIZIARIO del 18/07/2017, Pubblico ufficiale TRIBUNALE di TERNI, Rep. n. 745/2017 derivante da DECRETO INGIUNTIVO – capitale : € 260.000,00  
a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31.

contro:

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- Società “...Omissis...” con sede in xxxxx;

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare n. 7170 del 17/10/2018** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Terni, Rep. n. 2352 del 24/09/2018

a favore: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società cooperativa con sede in Perugia (PG), Piazza IV Novembre, n. 31

contro :

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx), nato a xxxxx il xxxxx;

- Società “...Omissis...” con sede in xxxxx;

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

#### NOTA:

- **CERTIFICATO NOTARILE n. 9 e n. 10** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)

- **Ispezione ipotecaria** alla Conservatoria dei R.I. di Terni aggiornata dal C.T.U. in via telematica in data **06/03/2021** (Cfr.: ispezione ipotecaria)

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna

#### 4.3 Misure penali: Nessuna.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****5.1 Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

**(preventivo ANNO 2019/2020):**

- proprietario "...Omissis..."

€ 0,00

(rata annuale di € .....,00)

- conduttore **Sig.re "...Omissis..."**

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia:

€ 0,00

acconto versato:

€ 0,00

rimanenza da versare:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del **31/12/2020****(preventivo ANNO 2020)**

€ 0,00

(vedasi dettaglio):

**Totale****€ 0,00****Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolute:**

Alla data della redazione del presente elaborato peritale, dopo molteplici richieste sia telefoniche che formali da parte della sottoscritta C.T.U., l'Amministratore p.t. del "Condominio Via Damiano Chiesa, n. 15" – **Sig. Paolucci Alessio** – "**Alessio Paolucci Amministrazioni Condominiali**" – via Cesare Battisti, n. 119 – Terni, comunica quanto segue senza specificare le quote singole per ogni unità immobiliare pignorata di cui la Ditta eseguita risulta essere proprietaria (Cfr. *Allegato*).

**Verbale assemblea condominiale "Condominio Via Damiano Chiesa, n. 15" del 18/09/2020:**

1) approvazione Bilancio consuntivo Anno 2019 pari a € 6.173,42;

2) approvazione Bilancio preventivo Anno 2020 pari a € 4.869,62;

3) **debito accumulato da "...Omissis..." alla data del 21/09/2020 pari a € 1.794,00.**4) Spese legali per il recupero del credito dell'immobile eseguito: **Non specificato.**5) Liti attive e passive in essere: **Non specificato.**6) Spesa straordinaria deliberata nell'anno 2020: **Non specificato.**7) Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **Non specificato.**

**Pertanto, non è possibile attribuire all'unità oggetto di pignoramento la quota parte della somma complessiva del debito accumulato dalla Ditta eseguita pari a Euro € 1.794,00.**

\*\*\*\*\*

**Nota:** Si segnala, inoltre, che il "Condominio Via Damiano Chiesa-Via Nazario Sauro – Terni" (cod. fisc. 91071140551) in data **06/02/2020** ha depositato **Decreto Ingiuntivo** n. 187/2020 del 04/05/2020 RG n. 254/2020 Rep. n. 357/2020 del 04/05/2020, nei confronti della società "...Omissis..." (cod. fisc. xxxxx) per un importo di **€ 5.203,14** oltre interessi come da domanda e spese del procedimento monitorio e successivo **Atto di Precetto** del 14/05/2020 per un importo totale pari a **€ 6.688,13** oltre eventuale residuo tassa di registro, interessi legali, spese di notifica e successive spese occorrenti.

\*\*\*\*\*

**5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si.

L'ingresso dell'autorimessa è posto al piano secondo interrato, accessibile con l'ascensore condominiale, rispondente alle normative vigenti per il superamento delle barriere architettoniche di una persona disabile.

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Parte A - Fg. 107, p.IIa 569, sub. 16:** Dal risultato delle Certificazione notarile n. 9 allegata al fascicolo e dalle visure storiche effettuate dalla scrivente C.T.U. per l'immobile in oggetto, risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio, come di seguito indicato:

**6.1 Attuali proprietari:**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, proprietà per 1/1.

**6.2 Precedenti proprietari:****Dal 15/11/2011 al 23/07/2019**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, proprietà per 1/1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 prot. n. TR00403851 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13540.1/2019).
- VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Dal 25/02/2011 al 15/11/2011**

- "...Omissis..." (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx e "...Omissis..." nato a xxxxx (xx) il xxxxx, proprietà per 1/1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE nel CLASSAMENTO del 15/11/2011 prot. n. TR0153001 del 15/11/2011 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25475.1/2011);
- VARIAZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026635 in atti dal 25/02/2011 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 1766.1/2011); Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94); di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 107 n. 570 sub 3, rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali.
- COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 COSTITUZIONE (n. 426.1/2011).

**PROVENIENZA VENTENNALE DEI TERRENI**

Il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Terni al **Fg. 107, p.IIa 569**, ente urbano di 327 mq. (attuale) è stato originato dalla soppressione e fusione dei seguenti terreni:

**A) Fg. 107, p.IIa 185; Fg. 107, p.IIa 452:**

Dati derivanti da: Denuncia di Accatastamento n. 108.1/1992 - Introduzione delle unità immobiliari – Proprietà: "...Omissis...";

**B) Fg. 107, p.IIa 184:**

Dati derivanti da: Dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987 sub. 1-2-,3 – Proprietà: "...Omissis...".

Il Fg. 107, p.IIa 184 a sua volta è stato soppresso e ha originato la **p.IIa 568 (ente urbano) di mq. 255.**

Con Tipo Mappale n.167975.1/2010 prot. n. TR0167975 il terreno censito al Fg. 107, p.IIa 568 ente urbano di mq. 255 veniva soppresso e sostituito dal terreno censito al Fg. 107, **p.IIa 569** ente urbano di mq. 255.

I terreni sono stati soppressi e fusi originando il terreno censito al **Fg. 107, p.IIa 569 ente urbano di mq. 327(attuale).**

**Dal 25/02/2011 al 17/09/1987 – Terreni censiti C.T. al Fg. 107, p.IIe 185 e 452**

- "...Omissis..." , nato a xxxxx (xx) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 – BENE PERSONALE.

Dati derivanti da:

- SUCCESSIONE (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/197 den. 88, vol. 629 al n. 5946 di formalità - SUCCESSIONE DI "...Omissis...";

– DIVISIONE (ATTO NOTARILE PUBBLICO), Notaio Fulvio Sbroli del 19/10/1987 Rep. 13301/1963, Trascritto a Terni in 04/11/1987 al n. 7167 di formalità.

**Dal 25/02/2011 al 25/07/1957 – Terreno censito C.T. al Fg. 107, p.IIa 569**

- “...Omissis...”, nato a xxxxx (xx) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 – BENE PERSONALE.

- “...Omissis...”, nata a xxxxx (xx) il xxxxx per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 – BENE PERSONALE.

Dati derivanti da:

- SUCCESSIONE (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/06/1957 Roma den. 9, vol. 3058 Trascritta a Spoleto al n. 2306 di formalità - SUCCESSIONE DI “...Omissis...”.

**NOTA:**

- **CERTIFICATO NOTARILE n. 9 ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)**

**Parte B - Fg. 107, p.IIa 570, sub. 3:** Dal risultato delle Certificazione notarile n. 10 allegata al fascicolo e dalle visure storiche effettuate dalla scrivente C.T.U. per l'immobile in oggetto, risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio, come di seguito indicato:

**6.1 Attuali proprietari:**

- “...Omissis...” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietà per 1/1.**

**6.2 Precedenti proprietari:**

**Dal 15/11/2011 al 09/11/2015**

1. intestato a **COMUNE DI TERNI** con sede in TERNI (P. iva: 00175660554)

**Proprietà per l'Area**

2. intestato a “...Omissis...” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx – **Proprietà superficaria per 1/1**

Dati derivanti da:

– VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Dal 25/02/2011 al 15/11/2011**

1. intestato a **COMUNE DI TERNI** con sede in TERNI (P. iva: 00175660554)

**Proprietà per l'Area**

2. intestato a “...Omissis...” (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx e “...Omissis...” nato a xxxxx (xx) il xxxxx – **Proprietà superficaria per 1/1**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2011 prot. n. TR0153004 del 15/11/2011 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25478.1/2011);

- VARIAZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026650 in atti dal 25/02/2011 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 1771.1/2011); Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94); di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 107 n. 569 sub 16, rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali.

- COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026369 in atti dal 25/02/2011 COSTITUZIONE (n. 428.1/2011).

**PROVENIENZA VENTENNALE DEI TERRENI**

Il terreno sotto il quale è stato scavato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare risultava essere di proprietà del **Comune di Terni** in quanto strada pubblica comunale. **Fg. 107, p.IIa 570 ente urbano** (ex p.IIa 562 – strada pubbliche) di 140 mq. In data 28/12/2008 viene stipulato un atto pubblico amministrativo di concessione di diritto di superficie sul suddetto terreno alla Società “...Omissis...” per una durata di 60 anni. AREA PUBBLICA con uso privato del sottosuolo.

**NOTA:**

- **CERTIFICATO NOTARILE N. 10 ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. - Notaio Dott. Giuseppe Brunelli con sede a Perugia del 11/12/2018. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle indagini effettuate presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni tramite richiesta di accesso agli atti con pec del 03/02/2020, è stato possibile reperire i seguenti titoli abilitativi con relativi elaborati grafici allegati inerenti il fabbricato (Fg. 107, p.la 569), in possesso in copia fotografica della scrivente C.T.U. (Cfr. allegati):

- **Piano Attuativo "Oberdan, Battisti, Chiesa" 41.16** – nuclei di conservazione e completamento (9B10b-9B13a), approvato con DC.C. n. 351 in data 03/11/2007 **UMI 3 (UMI 3/a – UMI 3/b)**

**UMI 3/a:** Fg. 107, p.lle 185-452-184 (**attuale p.la 569**);

**UMI 3/b:** Fg. 107, p.lle 183-240-182-560 (**attuale p.la 573**).

**7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia:****7.1.1 Conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Lotto 022** risulta essere **conforme alla documentazione catastale depositata** presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati (**Planimetrie in atti del 25/02/2011 – Dich. Prot. n. TR0026362 - TR0026369**). (Cfr allegati: Planimetrie)

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un **Elaborato grafico** rappresentativo dello stato dei luoghi per evidenziare le difformità riscontrate. (Cfr allegato)

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**.

**7.1.2 Conformità urbanistica:**

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare del **Lotto 022** oggetto di perizia e dalle indagini esperite presso gli uffici tecnici del Comune di Terni – Archivio Edilizia, la scrivente C.T.U. ha potuto verificare solamente gli elaborati grafici inerenti il Permesso di Costruire n. 397 del 19/09/2008 in cui il piano primo interrato risulta conforme con lo stato di fatto. (Cfr. allegati: Titoli abilitativi)

Pertanto, per quanto sopra si dichiara la **conformità edilizia**.

Tuttavia, dalle indagini svolte, non vi è stato nessun riscontro in merito alla richiesta di una SCIA Antincendio (centrale termica) o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco per i locali delle autorimesse poste nei due piani interrati dei fabbricati contigui (UMI/3A e UMI/3B).

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità edilizia**.

Le certificazioni di seguito elencate sono funzionali rispetto a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio e oggetto di eventuali agibilità parziali dei singoli immobili:

- Certificazione della centrale termica per l'impianto centralizzato (termico e acqua calda sanitaria con pannelli fotovoltaici) in gestione comune con il Condominio di Via Nazario Sauro, n. 32;

- Certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) con progetto conforme alle vigenti normative per le autorimesse situate nei due piani interrati degli edifici contigui (p.la 573 e p.la 569);

Tale situazione è regolarizzabile mediante la presentazione della richiesta del Certificato di Agibilità in sanatoria dell'intero edificio (comprensivo dei Collaudi, delle Certificazioni degli impianti e del relativo Certificato di Prevenzioni Incendi con eventuali adeguamenti alle normative vigenti in materia), per importo complessivo presunto di € 25.000,00 circa da suddividersi eventualmente in base alle quote condominiali di ogni singola unità immobiliare.

**A parere della sottoscritta C.T.U., la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile e dei locali adibiti ad autorimesse, oltre alla centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

Le eventuali limitazioni derivanti dall'Autorizzazione dei Vigili del Fuoco, potranno essere valutate soltanto con un attento progetto di adeguamento e di messa a norma dello stato attuale, che esula dalle competenze della scrivente C.T.U.

Regolarizzazione per ogni singola unità immobiliare: mediante Agibilità-Scia Antincendio-CPI in sanatoria.

Importo presunto di € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

**7.2 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica:** Non dovuto.

**7.3 Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni**

In forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008

Zona omogenea: **B – insediamenti residenziali di conservazione dei volumi [BbV7] - IF 3.0 mc/mq: BbV7**

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

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

B) Intervento edilizio diretto.

**Tavola B - Modalità di attuazione**

- Perimetro aree centrali (art. 132)

- Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.16.01] (art. 22)

- Perimetro centri abitati (art. 28)

*Estratto di Mappa PRG (Cfr allegata).*

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità: **Nessuna.**

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

Descrizione : **Autorimessa** di cui al punto **A****Identificativo corpo: A****Autorimessa (C/6):** Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 – 05100 Terni (TR).**ParteA - Identificazione catastale: Fg. 107, p.Ila 569, sub. 16 (C/6)****Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Proprietà****Intestatario:** “...Omissis...” (P. iva: xxxxx)**Sede:** xxxxx, n. xx**Legali rappresentanti:** “...Omissis...” e “...Omissis...”**Eventuali comproprietari:** Nessuno**Parte B - Identificazione catastale: Fg. 107, p.Ila 570, sub. 3 (C/6)****Quota e tipologia del diritto: 1/1 - Proprietà superficiaria****Intestatario:** “...Omissis...” (P. iva: xxxxx)**Sede:** xxxxx, n. xx**Legali rappresentanti:** “...Omissis...” e “...Omissis...”**Eventuali comproprietari:** Nessuno

**Autorimessa** posta al piano primo interrato di un moderno e prestigioso fabbricato condominiale costituito da due blocchi, che si articolano uno in sei piani fuori terra e l'altro in quattro, aventi destinazione residenziale, con autorimesse interrate su due livelli.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta duomo della città, e il parco pubblico “La Passeggiata”.

Il fabbricato ricade in un Super-condominio - “Condominio Via Damiano Chiesa n.15”, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, “Condominio Via Nazario Sauro, n. 32” e il “Condominio Via Damiano Chiesa n.15 - Via Nazario Sauro, n. 32” per la gestione delle parti comuni ai fabbricati (Centrale termica per impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria e cancello della corsia dei garages).

I locali delle autorimesse sono posti nei due piani interrati dei due fabbricati contigui, censiti al Fg. 107, p.Ila 569 e p.Ila 573 e risultano costituire un'unica entità edilizia, possedendo di fatti una sola rampa di accesso/uscita (doppio senso di marcia) posta tra i due fabbricati. La rampa di accesso comune è su Via Damiano Chiesa ed è dotata di un cancello in alluminio elettrico.

Lungo la sede stradale comunale -Via Damiano Chiesa, insiste un'ampio marciapiede pubblico, censito al Catasto Terreni al **Fg. 107, p.Ila 570 (ente urbano)**, contiguo al porticato del fabbricato. Tale area è stata oggetto di una **Convenzione edilizia n. 203 del 13/01/2009 tra il Comune di Terni, proprietario della stessa e la “...Omissis...”**, in merito alla costituzione di un **diritto di superficie** da esercitarsi nel sottosuolo ai sensi dell'art. 955 c.c., per la realizzazione nei due piani interrati di autorimesse private, per una durata di 60 anni dalla data del 23/12/2008 (**AREA PUBBLICA con uso privato del sottosuolo**).

\*\*\*\*\*

**Nota:** Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. i fabbricati in cui sono ubicate le autorimesse fanno parte di un progetto di riqualificazione delle aree centrali della città di Terni, Piano Attuativo “Oberdan, Battisti, Chiesa” approvato con delibera comunale in data 03/11/2007 - **UMI 3 (UMI 3/A – UMI 3/B)**. UMI 3/A: Fg. 107, p.Ile 185-452-184 (attuale p.Ila 569); UMI 3/B: Fg. 107, p.Ile 183-240-182-560 (attuale p.Ila 573).

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (**Fg. 107, p.Ila 569, sub.20**) ricade nella **UMI 3/A**.

E' stato costruito nel 2008 dalla Ditta “...Omissis...” e ultimato nel 2011 (**Permesso di costruire n. 397 del 19/09/2008 - Agibilità prot. n. 126635 del 24/09/2015**).

Dalle indagini svolte presso gli uffici comunali l'**edificio (sub-comparto 3B)** risulterebbe **non aver acquisito l'Agibilità** (ai sensi dell'art. 137, comma 2, e art. 138 della L.R. 1/2015) e, inoltre, che per l'**intero locale autorimessa condominiale**, sembrerebbe **non sia stata presentata l'istanza per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.)** ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01/08/2011.

Dalle indagini svolte, inoltre, in merito al locale della **centrale termica condominiale**, posta al piano terra con accesso dall'esterno (attiguo al cancello della rampa dei garages), è rinvenuta la pratica edilizia allegata alla Variante del titolo edilizio (Permesso di costruire n. 554 del 17/03/2013), ma nessun riscontro degli elaborati grafici, né tanto meno della richiesta di una SCIA Antincendio o un vecchio CPI (Certificato Prevenzione Incendi) al competente Comando dei Vigili del Fuoco.

**Si fa presente, che alla data della presente valutazione, non sono state fornite alla sottoscritta C.T.U. dagli Amministratori dei Condomini le documentazioni richieste relative alla Dichiarazione di conformità della suddetta centrale termica.**

A parere della sottoscritta C.T.U., **la mancata regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile e dei locali adibiti ad autorimesse, oltre alla centrale termica condominiale, potrebbe inficiarne l'uso dei locali da parte dei competenti Organi di vigilanza.**

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare è costituita da una autorimessa posta al piano primo interrato del fabbricato, con accesso dalla rampa dotata di cancello carrabile elettrico lungo la sede stradale - Via Damiano Chiesa.

Il locale avente una struttura in c.a., è costituito da murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiati di bianco, solai in pannelli prefabbricati, pavimento in cemento del tipo industriale e griglie di areazione. E' dotato di una porta basculante manuale in metallo zincato con sopra luce di ampiezza 2,30 ml. e impianto elettrico per un punto luce e un punto presa.

Difficoltà di manovra a causa della posizione terminale alla corsia di manovra, a confine con la parete del fabbricato e dell'uscita di sicurezza.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **mq. 18,00**.

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,50 metri.

**Parte A** - Identificato al catasto fabbricati: intestato a **"...Omissis..."** (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: **"...Omissis..."** nato a xxxxx (xx) il xxxxx e **"...Omissis..."** nato a xxxxx (xx) il xxxxx, **proprietaria per 1/1**,

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 569, Subalterno 16, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 10, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 16 mq, Rendita € 67,97, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA n. 15 - piano S1.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040381 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.13540.1/2019).

Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94); di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 107 n. 570 sub 3, rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali.

Coerenze: Spazio di manovra, rampa, spazi condominiali per più lati, salvo altri.

**Parte B** - Identificato al catasto fabbricati:

1. intestato a **COMUNE DI TERNI** con sede in TERNI (P. iva: 00175660554)-**Proprietà per l'Area**

2. intestato a **"...Omissis..."** (P. iva: xxxxx), con sede in xxxxx, xxxxx, n. xx, Legali rappresentanti: **"...Omissis..."** nato a xxxxx (xx) il xxxxx e **"...Omissis..."** nato a xxxxx (xx) il xxxxx – **Proprietà superficiaria per 1/1**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 25/02/2011 prot. n. TR0026369 in atti dal 25/02/2011  
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 428.1/2011)

distinto al **N.C.E.U. del Comune di TERNI al Foglio 107, Particella 570, Subalterno 3, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 10, Consistenza 4 mq, Superficie catastale 6 mq,**



**Rendita € 19,42, Indirizzo: VIA DAMIANO CHIESA - piano S1.**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94); di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 107 n. 569 sub 16, rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali.

**Nota:** L'Amm.re p.t. del "Condominio Via Nazario Sauro, n. 32"- Sig. Trionfetti Massimo, riferisce nella **pec del 21/02/2021** che vi sono delle copiose **infiltrazioni di acqua meteorica lungo la corsia di manovra dei garages.**

(Cfr. allegata: Documentazione fotografica Amm.re Trionfetti).

La sottoscritta, visionando le foto inviatemi, prende atto che esiste attualmente una criticità in prossimità del solaio prefabbricato in lastre predalles della rampa, causata presumibilmente dalla perdita di tubi di scarico (forse di acque nere o inerenti il riscaldamento centralizzato) in corrispondenza del locale tecnico-Centrale termica posto al piano terra e da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla pavimentazione del lastrico solare superiore.

Tali criticità sono legate ad una precaria manutenzione generale del fabbricato nelle sue parti condominiali, che necessitano a parere della scrivente C.T.U. di una riparazione dei guasti delle tubazioni e di una successiva sigillatura dei solai prefabbricati attraverso iniezioni di resine idroespansive, al fine di interrompere le infiltrazioni d'acqua all'interno della struttura del solaio, che ne pregiudicherebbe ulteriormente lo stato di conservazione.

Quanto sopra esposto non compromette, alla data della presente stima, l'utilizzo né tanto meno la valutazione delle unità immobiliari situate nei piani interrati dell'autorimessa.

\*\*\*\*\*

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Copertura</i>	Tipologia: <b>curva</b> , materiale: <b>legno lamellare-isolante-lastre di zinco</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: <b>travi continue rovesce</b> , materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
<i>Solai</i>	Tipologia: <b>misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> , condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Serranda di ingresso</i>	Tipologia: <b>serranda basculante</b> , materiale: <b>metallo zincato</b> , accessori: <b>apertura manuale</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Cancello di ingresso rampa</i>	Tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio</b> , accessori: <b>apertura elettrica</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pareti interne</i>	Materiale: <b>muratura di mattoni poroton</b> , coibentazione: <b>assente</b> , rivestimento: <b>intonaco/tinteggiatura</b> , condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. interna</i>	materiale: <b>cemento livellato</b> , condizioni: <b>ottime</b>

**Impianti:**

<i>Ascensore</i>	Quantità: <b>n. 1</b> (persone) tipologia: <b>a pistoni</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative.</b>
<i>Elettrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Autorimessa <b>parte A</b>	Sup. reale netta	14,00	0,50	7,00
Autorimessa <b>parte B</b>	Sup. reale netta	4,00	0,50	2,00
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>18,00</b>		<b>9,00</b>

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

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di altri fabbricati di recente costruzione, innovativi sia dal punto di vista architettonico che dal quello impiantistico e utilizzo dei materiali di costruzione, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona residenziale in cui è inserito il fabbricato ricade nel centro cittadino della città di Terni, confinante con il centro storico, servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona sono presenti molti negozi per la vendita al dettaglio, servizi, farmacie e complessi ricreativi, sportivi, religiosi – la Chiesa di San Francesco con il suo oratorio e la Cattedrale di Santa Maria Assunta, Duomo della città, oltre al parco pubblico de "La Passeggiata" e il Centro storico.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'autorimessa possono essere così riassunte: locale con struttura in c.a., murature divisorie in blocchi di cemento tinteggiati, porta basculante manuale in metallo zincato, pavimento in cemento livellato di tipo industriale e impianto elettrico. Minima difficoltà di manovra all'interno della corsia dei garages essendo posta nella parte terminale della corsia, a confine con il muro del fabbricato/area bocche di lupo.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare, al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **2° semestre 2020**

- Provincia: Terni;
- Comune: Terni;
- Fascia–zona/**Centrale**/CENTRO STORICO (confini:V.Cassero,V.Giannelli,**V.Rinascita**, V.Cesare Battisti,P.Tacito,V.Mazzini,V.Brin,Fiume Nera);
- Codice di zona: B5;
- Tipologia prevalente: **Box**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Stato conservativo: **Normale**,

propone prezzi di mercato compresi tra **€ 900,00/mq ed € 1.600,00/mq** di superficie lorda.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile costruito nel 2008, con metodi costruttivi innovativi e di pregio, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione, pressochè ottimo sia nelle finiture interne e che nella qualità dei materiali utilizzati. Non vi sono problemi di infiltrazioni o umidità all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima. Problemi di infiltrazioni si rilevano in un punto specifico in prossimità della rampa di accesso, causati presumibilmente da un guasto sulle tubazioni condominiali e/o infiltrazioni dalla pavimentazione del lastrico solare superiore. Criticità legate alla precaria manutenzione straordinaria delle parti condominiali. A ciò è da aggiungersi, però, l'attuale trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale.

Un fattore importante di **deprezzamento dell'unità immobiliare**, risulta essere il **regime di proprietà superficaria di una porzione della stessa**, poiché **il mancato riscatto della suddetta piena proprietà alla scadenza della convenzione in atto, comprometterebbe l'utilizzo dell'intero immobile**.

Si ritiene congruo, pertanto, un deprezzamento pari a **circa il 20-25%** del valore medio unitario al mq per la procedura di riscatto della piena proprietà della porzione dell'immobile (Fg. 107, p.IIa 570, sub. 3).

In ragione di quanto sopra esposto, la sottoscritta C.T.U. ritiene opportuno adottare per l'unità immobiliare suddetta, un **valore medio unitario a mq pari € 900,00 di superficie commerciale lorda**.

La superficie è stata calcolata al netto, attribuendo alla superficie dei vani dell'autorimessa un coefficiente del 50%.

Successivamente la superficie netta dei vani è stata trasformata dividendola per **0,90** in **superficie lorda**, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di superficie commerciale lorda previsto nel sopracitato listino dell'Agenzia del Territorio.

Per **superficie commerciale lorda** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.*

## 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, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

### A. Autorimessa

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario		Valore complessivo
Autorimessa <b>parte A</b>	<b>7,77</b>	<b>€ 900,00</b>		<b>€ 6.993,00</b>
Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore intero 1/1 (60 anni su 60 anni)	Valore di diritto e quota 1/1 (47 anni rimanenti)
Autorimessa <b>parte B</b>	<b>2,22</b>	<b>€ 900,00</b>	<b>€ 1.998,00</b>	<b>€ 1.565,10</b>

- Valore corpo:	<b>€ 8.558,10</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 8.558,10</b>
- Valore complessivo diritto e quota: “...Omissis...”	<b>€ 8.558,10</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	<b>€ 1.283,71</b>
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali come da quantificazione dell'Amm.re p.t.: <b>DA VERIFICARE CON IL CALCOLO DEGLI ONERI EFFETTIVI DOVUTI – AMM.RE P.T. CONDOMINIO</b>	<b>€ 0,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - Certificazioni Centrale termica – CPI	<b>€ 1.500,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	<b>Nessuna</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per **diritto e quota (1/1)** : "...Omissis..."

**€ 5.774,39**

che può essere arrotondato al valore di:

**€ 5.770,00**

\*\*\*\*\*

Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, li **06/03/2021**

Data generazione: 10-03-2020 09:15:45

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**



\*\*\*\*\*

**Allegati:**

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G/Vincoli;
- Rilievo - Elaborato grafico;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari – Estratto 1° sem. 2020 (Agenzia del Territorio);
- Documentazione fotografica: sopralluogo del **20/02/2020** n. **13** foto;
- Documentazione rampa garages/Amm.re Trionfetti Massimo: n. **3** foto.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 022

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**- Infiltrazioni corsia manovra/rampa garages -**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

**LOTTO 022**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**CORSIA DI MANOVRA - RAMPA GARAGES**

**Foto n. 1-2:** vista interna della corsia di manovra/rampa.  
Infiltrazioni d'acqua nel solaio a predalles.



**Foto n. 3:** vista dei tubi di scarico danneggiati.



Terni, li **23/02/2020**

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**





# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 022

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## DOCUMENTAZIONE CATASTALE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



N=71200

E=15600

22-Jan-2020 22:44:15  
Prot. n. T355809/2020  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
Comune: TERNI  
Foglio: 107

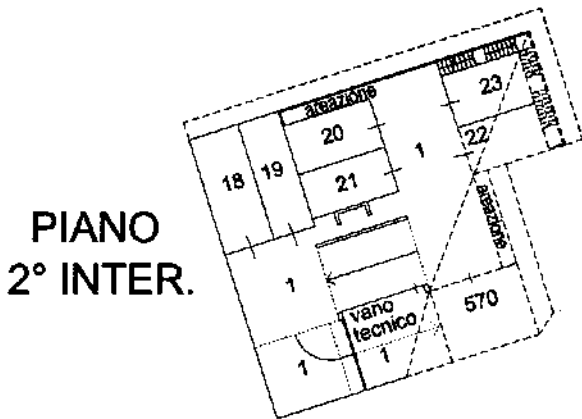
2 Particelle: 569,573

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: D'Amario Gianfranco	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 670

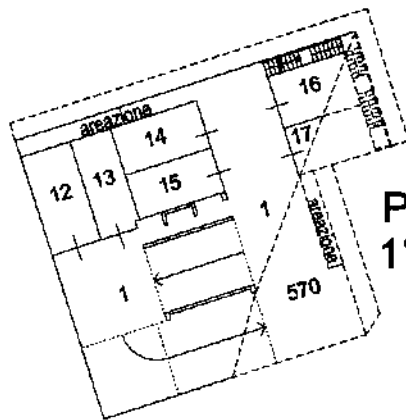
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Terni**

Comune di Terni	Protocollo n. TR0078802 del 11/08/2014
Sezione: Foglio: 107 Particella: 569	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

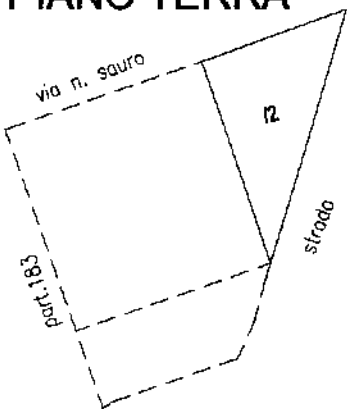


**PIANO 2° INTER.**

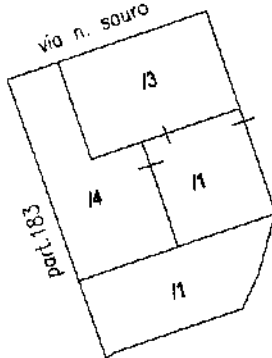


**PIANO 1° INTER.**

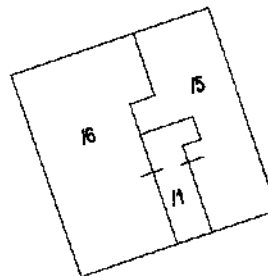
**PIANO TERRA**



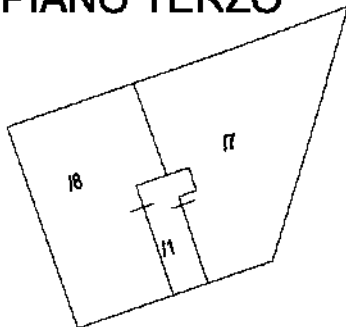
**PIANO PRIMO**



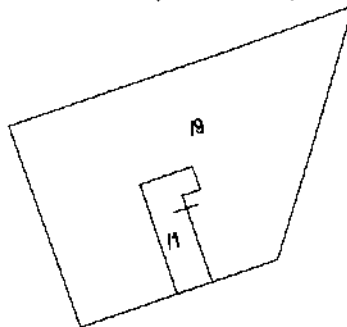
**PIANO SECONDO**



**PIANO TERZO**



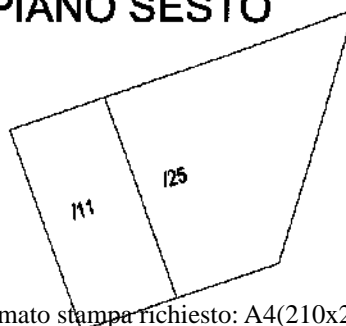
**PIANO QUARTO**



**PIANO QUINTO**



**PIANO SESTO**



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0026362 del 25/02/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Damiano Chiesa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 107

Particella: 569

Subalterno: 16

Compilata da:

D'amario Gianfranco

Iscritto all'albo:

Geometri

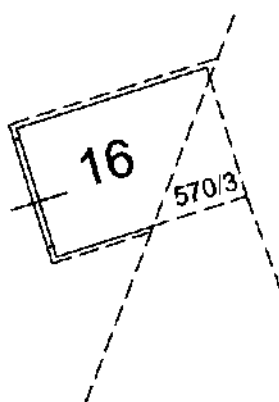
Prov. Terni

N. 670

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO 1° INTER.**



**garage h = 2.50**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2020 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 107 - Particella: 569 - Subalterno: 16 >  
VIA DAMIANO CHIESA n. 15 piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 23/01/2020 - n. T223305 - Richiedente: BRTFNC72H63L117G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2020

Data: 22/01/2020 - Ora: 22.22.51 Fine

Visura n.: T355206 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 107 Particella: 569 Sub.: 16</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	16	1		C/6	10	14 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 67,97	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040381 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13540.1/2019)
<b>Indirizzo</b>		VIA DAMIANO CHIESA n. 15 piano: S1;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di immobile: porzione di uuu unita di fatto con quella di foglio 107 n. 570 sub 3, rendita attribuita alla porzione di uuu ai fini fiscali										

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 25/02/2011 protocollo n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)	

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 569**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b>
	<b>Foglio: 107 Particella: 569 Sub.: 16</b>

### INTESTATO

1	(1) Proprieta` per 1/1
---	------------------------

### Unità immobiliare dal 23/07/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	16	1		C/6	10	14 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 67,97	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2019 protocollo n. TR0040381 in atti dal 23/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13540.1/2019)
<b>Indirizzo</b>		VIA DAMIANO CHIESA n. 15 piano: S1;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 107 n. 570 sub 3, rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 569

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	16	1		C/6	10	14 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 67,97	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 107 n. 570 sub 3, rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/01/2020

### Situazione dell'unità immobiliare dal 15/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	16	1		C/6	10	14 m <sup>2</sup>		Euro 67,97	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2011 protocollo n. TR0153001 in atti dal 15/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25475.1/2011)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 107 n. 570 sub 3, rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	16	1		C/6	10	14 m <sup>2</sup>		Euro 67,97	VARIAZIONE del 25/02/2011 protocollo n. TR0026635 in atti dal 25/02/2011 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 1766.1/2011)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) ;di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 107 n. 570 sub 3, rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	569	16	1		C/6	10	14 m <sup>2</sup>		Euro 67,97	COSTITUZIONE del 25/02/2011 protocollo n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

### Situazione degli intestati dal 25/02/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 25/02/2011 protocollo n. TR0026362 in atti dal 25/02/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 426.1/2011)	





Direzione Provinciale di Terni  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/01/2020

Data: 22/01/2020 - Ora: 22.24.33 Fine

Visura n.: T355257 Pag: 3

Visura telematica

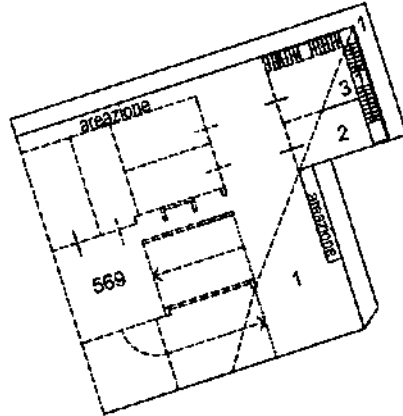
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: D'amarico Gianfranco	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 670

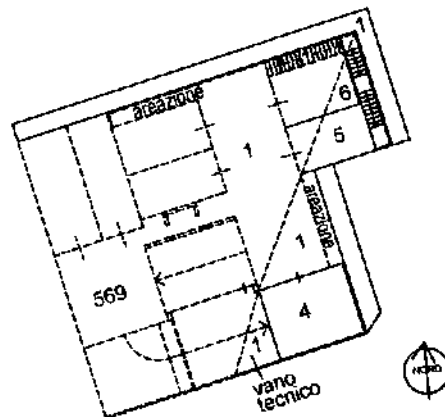
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Terni**

Comune di Terni	Protocollo n. TR0026369 del 25/02/2011
Sezione: Foglio: 107 Particella: 570	Tipo Mappale n. 10404 del 25/01/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

**PIANO 1° INTER.**



**PIANO 2° INTER.**



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0026369 del 25/02/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Damiano Chiesa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 107

Particella: 570

Subalterno: 3

Compilata da:

D'amario Gianfranco

Iscritto all'albo:

Geometri

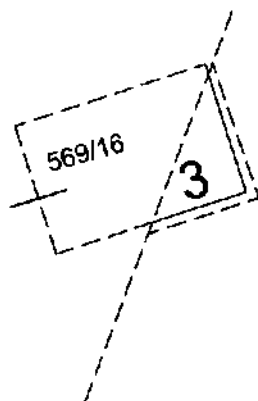
Prov. Terni

N. 670

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO 1° INTER.**



**garage h = 2.50**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2020 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 107 - Particella: 570 - Subalterno: 3 >  
VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
	<b>Provincia di TERNI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 107 Particella: 570 Sub.: 3</b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	570	3	1		C/6	10	4 m <sup>2</sup>	Totale: 6 m <sup>2</sup>	Euro 19,42	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;
<b>Annotazioni</b>	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 107 n. 569 sub 16, rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TERNI con sede in TERNI	00175660554*	(1t) Proprieta` per l'area
2			(1s) Proprieta` superficciaria per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 25/02/2011 protocollo n. TR0026369 in atti dal 25/02/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 428.1/2011)		

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 570**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 570 Sub.: 3</b>

### INTESTATI

1	COMUNE DI TERNI con sede in TERNI	00175660554*	(1t) Proprieta` per l'area
2			(1s) Proprieta` superficaria per 1/1

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	570	3	1		C/6	10	4 m <sup>2</sup>	Totale: 6 m <sup>2</sup>	Euro 19,42	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 107 n. 569 sub 16, rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 570

### Situazione dell'unità immobiliare dal 15/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	570	3	1		C/6	10	4 m <sup>2</sup>		Euro 19,42	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2011 protocollo n. TR0153004 in atti dal 15/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25478.1/2011)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di immobile: porzione di uiu unita di fatto con quella di foglio 107 n. 569 sub 16, rendita attribuita alla porzione di uiu ai fini fiscali										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/01/2020

### Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	570	3	1		C/6	10	4 m <sup>2</sup>		Euro 19,42	VARIAZIONE del 25/02/2011 protocollo n. TR0026650 in atti dal 25/02/2011 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 1771.1/2011)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) ;di immobile: porzione di uuu unita di fatto con quella di foglio 107 n. 569 sub 16, rendita attribuita alla porzione di uuu ai fini fiscali										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	570	3	1		C/6	10	4 m <sup>2</sup>		Euro 19,42	COSTITUZIONE del 25/02/2011 protocollo n. TR0026369 in atti dal 25/02/2011 COSTITUZIONE (n. 428.1/2011)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

### Situazione degli intestati dal 25/02/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TERNI con sede in TERNI	00175660554	(1t) Proprieta` per l` area
2			(1s) Proprieta` superficciaria per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 25/02/2011 protocollo n. TR0026369 in atti dal 25/02/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 428.1/2011)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 1</b>

### Bene comune non censibile dal 01/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	1								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 protocollo n. TR0139137 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 74820.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S1-1-2-3-4-5;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	1								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1-1-2-3-4-5;										



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			

### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 2</b>

### Bene comune non censibile dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	2								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 protocollo n. TR0002409 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1358.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S2;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	2								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S2;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TERNI ( Codice: L117)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TERNI</b> <b>Foglio: 107 Particella: 573 Sub.: 3</b>

### Bene comune non censibile dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	3								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 protocollo n. TR0002410 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1359.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZARIO SAURO n. 32 piano: S1;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L117 - Sezione - Foglio 107 - Particella 573

### Bene comune non censibile dal 30/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573	3								Variazione del 30/05/2014 protocollo n. TR0045419 in atti dal 30/05/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15416.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA DAMIANO CHIESA piano: S1;										

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/02/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 107	Particella 573	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 397 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1		107	573				area urbana		397 m <sup>2</sup>			DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)
<b>Indirizzo</b>				VIA NAZARIO SAURO;								

### Situazione degli intestati dal 04/04/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/05/2014
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DEMOLIZIONE TOTALE del 04/04/2014 protocollo n. TR0027823 in atti dal 04/04/2014 Registrazione: DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7724.1/2014)	

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 2
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 3
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 183 subalterno 4
- foglio 107 particella 182 subalterno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 022

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

**ELABORATO GRAFICO**

**- 20/02/2020-**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

## PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE

Fg. 107, P.Ila 569, sub. 16

Fg. 107, P.Ila 570, sub. 3

Via Damiano Chiesa, n. 15 - Terni (TR)

### TABELLA:

#### Ambienti - Superfici utili

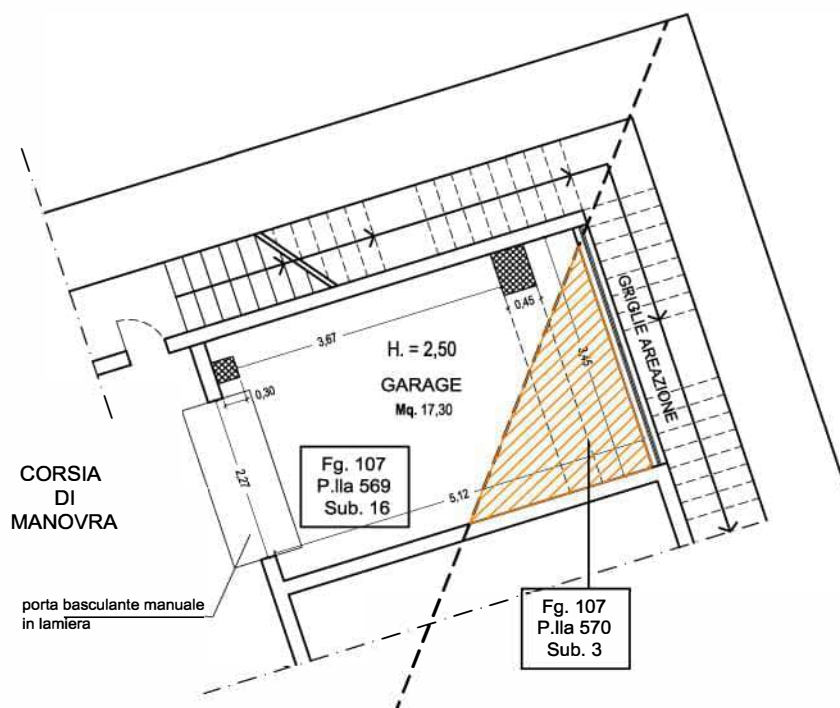
Piano 1° INTERRATO	
Ambienti	Mq.
GARAGE	Mq. 17,30
<b>TOTALE NETTO</b>	<b>Mq. 17,30</b>

 Fg. 107, P.Ila 569, sub. 16 - Mq. 13,25

 Fg. 107, P.Ila 570, sub. 3 - Mq. 4,05

- PROPRIETA' AREA: Comune di TERNI

- PROPRIETA' SUPERFICIARIA: "Impresa Costruzioni Edili Meriziola srl"



PIANTA PIANO PRIMO INTERRATO



scala 1:100

**TRIBUNALE DI TERNI - Esecuzione Forzata n. 00183/2018**

**"BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa"  
contro "...OMISSIS..."**



# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

## Lotto 022

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

### **BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: **Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Centrale (CENTRO STORICO) (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUME NERA)

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	600	900	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2500	L			
Abitazioni civili	NORMALE	900	1600	L	3,5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1300	L	3,5	5,5	L
<b>Box</b>	NORMALE	900	1600	L	5,5	8,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	600	900	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**“BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa”**

Contro:

**“...OMISSIS...”**

**Lotto 022**

**IMMOBILE: AUTORIMESSA (C/6)**

**Via Damiano Chiesa, n. 15, piano S1 - 05100 Terni (TR)**

**N. Gen. Rep. 00183/2018**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2021**

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Enrico PANFILI**

---

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**- 20/02/2020 -**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bartolucci*

*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*

*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*

*telefono: 0744/400283 fax: 0744/400283*

*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*

*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

---

**LOTTO 022**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA**

**Foto n. 01:** vista aerea Via Damiano Chiesa – Via Nazario Sauro – Terni (TR)



**Foto n. 02:** prospetto del fabbricato angolo Via Damiano Chiesa – Via Nazario Sauro.





**Foto n. 03:** prospetto laterale del fabbricato lungo Via Damiano Chiesa.



**Foto n. 04:** vista dell'ingresso ai locali autorimesse lungo Via Damiano Chiesa.



**FOTO INTERNE AUTORIMESSA**

**(NCEU del Comune di Terni, Fg. 107, p.lla 569, sub. 16 – p.lla 570, sub. 3 - C/6)**

**Foto n. 05:** vista del vano ascensore- scala piano 1° interrato – garages.



**Foto n. 06:** vista della porta basculante manuale in lamiera.



**Foto n. 07-08:** vista interna del garage - griglie di areazione in fondo alla parete  
(Fg. 107, p.lla 570, sub. 3 - diritto di proprietà superficaria)





**Foto n. 09-10:** vista interna della corsia di manovra piano 1° interrato.



Foto n. 11: vista del cancello di accesso lungo Via Damiano Chiesa.



Terni, li 20/02/2020

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**

