
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **119/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**
Custode: Avv. Salvini Gianluca

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Via Sabotino 7/9 - 05100 Terni
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA FABIO FILZI n. 7 - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1

Corpo: Appartamento VIA FABIO FILZI n. 7 - TERNI

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2]

CECCOTTI Giovanni nato a TERNI (TR) il 27/12/1965, foglio 107, particella 197, subalterno 51, indirizzo VIA FABIO FILZI n. 7, piano 9, comune Terni, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 200 mq. , rendita € 832,79

2. Stato di possesso

Bene: VIA FABIO FILZI n. 7 - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1

Corpo: Appartamento VIA FABIO FILZI n. 7 - TERNI

Possesso: Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA FABIO FILZI n. 7 - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1

Corpo: Appartamento VIA FABIO FILZI n. 7 - TERNI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA FABIO FILZI n. 7 - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1

Corpo: Appartamento VIA FABIO FILZI n. 7 - TERNI

Creditori Iscritti: BANCA DELLE MARCHE S.P.A., BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, CONDOMINIO DI VIA FILZI N. 3-5-7-9 CONDOMINIO, AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE SOC, FEDAIA SPV SRL, PURPLE SPV S.R.L.

5. Comproprietari

Beni: VIA FABIO FILZI n. 7 - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1

Corpo: Appartamento VIA FABIO FILZI n. 7 - TERNI

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: VIA FABIO FILZI n. 7 - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1

Corpo: Appartamento VIA FABIO FILZI n. 7 - TERNI

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA FABIO FILZI n. 7 - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1

Corpo: Appartamento VIA FABIO FILZI n. 7 - TERNI

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA FABIO FILZI n. 7 - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 1

Valore complessivo intero: € 161.596,70



Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione **TERNI**
VIA FABIO FILZI n. 7

Lotto: 1

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento VIA FABIO FILZI n. 7 - TERNI.

Abitazione di tipo civile [A/2] sito in frazione: TERNI, VIA FABIO FILZI n. 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] foglio 107, particella 197, subalterno 51, indirizzo VIA FABIO FILZI n. 7, piano 9, comune Terni, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 200 mq. , rendita € 832,79

Derivante da: Vedere Visura storica per immobile allegata

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale depositata non è stata aggiornata con le modifiche apportate a seguito della ristrutturazione dell'anno 2000.

Regularizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento della planimetria catastale

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona di via Filzi è una zona centralissima della città. A ridosso del centro storico, a due passi dalla storica piazza di S. Francesco, risulta una delle aree residenziali più pregiate di Terni. La sua posizione baricentrica è ben collegata a tutte le altre aree del centro cittadino. Il fabbricato realizzato negli anni 70, è esterno dalla zona a traffico limitato.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Palestre - Stadio - Campo Atletica - Circolo della Scherma.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore - Spoleto - Narni.



Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 660.000,00; Importo capitale: € 330.000,00; A rogito di NOTAIO FABIO DI RUSSO in data 28/07/2009 ai nn. 20199/6189; Iscritto/trascritto a TERNI in data 07/08/2009/1889

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 174.732,55; A rogito di TRIBUNALE CIVILE in data 22/11/2013 ai nn. 1146/2013; Iscritto/trascritto a TERNI in data 29/11/2013/1277

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 48.360,02; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 06/08/2014 ai nn. 983; Iscritto/trascritto a TERNI in data 12/09/2014/833

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CONDOMINIO DI VIA FILZI N. 3-5-7-9 CONDOMINIO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 27.000,00; Importo capitale: € 18.754,65; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 05/06/2014 ai nn. 704; Iscritto/trascritto a TERNI in data 18/12/2015/1486



- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE SOC contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 244.239,64; Importo capitale: € 122.119,82 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 05/06/2018 ai nn. 966/10918; Iscritto/trascritto a TERNI in data 06/06/2018/762

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di FEDAIA SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE in data 06/03/2020 ai nn. 483 iscritto/trascritto a TERNI in data 06/04/2020 ai nn. /2020;

- Pignoramento a favore di PURPLE SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TERNI in data 13/09/2022 ai nn. 1751 iscritto/trascritto a TERNI in data 19/10/2022 ai nn. /8835;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO ; A rogito di TRIBUNALE DI PERUGIA in data 21/03/2017 ai nn. 2566/1 iscritto/trascritto a TERNI in data 19/04/2017 ai nn. /2605;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Le spese scadute sono in fase di definizione da parte dall'Amministratore del condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni [REDACTED] - Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 24/01/2007 **proprietario/i ante ventennio al 24/01/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO LUCIANO CLERICO', in data 28/04/2000, ai nn. 110481; trascritto a TERNI, in data 03/05/2000, ai nn. /2964.

Note:

A [REDACTED], la quota dell'intero in usufrutto in regime di separazione dei beni, a [REDACTED] la quota dell'intero in nuda proprietà in regime di separazione dei beni è pervenuto per atto di compravendita del 28-04-2000 da potere di Asciutti Valchiarra - Atto del Notaio Clericà Luciano REp 110481 del 28-04-2000 trascritto il 03-05-2000 (Ante ventennio)

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Nuda proprietà 1/2 fino al 23/10/2012

[REDACTED] - Nuda proprietà 1/2 fino al 23/10/2012 dal 23/01/2008 al 23/10/2012

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 23/01/2008, ai nn. 75/1008; trascritto a TERNI, in data 22/04/2008, ai nn. /3056.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 23/10/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO FILIPPO CLERICO', in data 23/10/2012, ai nn. 13217/9085; trascritto a TERNI, in data 07/11/2012, ai nn. /8446.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 112
 Intestazione: Impresa Albert
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Realizzazione di complesso edilizio
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 28/04/1961 al n. di prot. 8461
 Abitabilità/agibilità in data 04/08/1962 al n. di prot. 16045

Numero pratica: 314
 Intestazione [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria
 Oggetto: Manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 04/01/2000 al n. di prot.
 Rilascio in data 12/01/2000 al n. di prot. 314



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A/2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zone A e B di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)) 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d). Processo di attuazione 4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica. B) Intervento edilizio diretto 5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978. 5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano. 5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi. 5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione. 5.4 Nell'ambito dei</p>



Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1. 5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2. 5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari. 5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati: Piano A.ttuativo BV(1) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552 ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione Piano A.ttuativo BV(2) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700 ALTEZZA: 4 piani + 1 piano negozi con portico PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale Piano A.ttuativo BV(3) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: sopraelevazione Piano A.ttuativo BV(4) DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento. Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo. 5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai rela-



tivi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti: NUCLEO Bc(2.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata. E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualficazione tipologica e funzionale - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 8.0 mc./mq.. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto. Sono prescritti massimo 3 piani + negozi nei fronti di Via Vollusiano e Via Curio Dentato. 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Nessuna. NUCLEO Bc(5.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ricostruzione e ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viario. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso al comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale- commerciale-uffici. Edifici specialistici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). Attività alberghiera o para alberghiera. 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualficazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 3.0 mc./mq. esteso all'area di comparto. Parcheggi - v. art. 31. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto unitario. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così



come definito in planimetria. NUCLEO Bc(12.2) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume) fortemente degradato. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq) 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto Verde pubblico: v. art. 149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da stabilire con il PA. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Vedi punti 6 e 8. NUCLEO Bc(12.10) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare). Verde pubblico: v.art.149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a



verde pubblico compresa nel comparto. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro. 5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza. 6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità. 6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1. 6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte. 6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in un apposito regolamento comunale. 7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari: 7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano: 1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380); 2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione – ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio – Bb(2) 3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi art. 3 DPR n.380/2001); 4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4); 5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5); 6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6); 7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel



	<p>rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali. 7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). 7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni: - gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa; - l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso; - negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra; - negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti. 8. Per la zona di L.go Cairoli, così come delimitata nella tav.B (comprendente parte del nucleo di conservazione e completamento A#Bb(3.5)b, le vie Cairoli ed Angeloni e la zona GV), si rinvia alle prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività commerciali di L.go manni, L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto – L.go Manni, adottata con DCC n.176 del 7.07.2008.</p> <p>Tabella dati Campo Valore OBJECTID_1</p> <p>5565 DXF_HANDLE A2 DXF_TEXT</p> <p>Bb(9.12)b ARTNTA 2 SHAPE_AREA</p> <p>20652.5017972 ARTTERRIT ARTAC</p> <p>137 ARTCS ARTICOLO 137 VARI- ANTE</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A/2]** di cui al punto **Appartamento VIA FABIO FILZI n. 7 - TERNI**

Trattasi di un appartamento con cantina posto al piano attico del condominio di via Filzi n. 7 situato in zona centralissima del comune di Terni. Il bene di circa 200 mq. di superficie si presenta in un buono stato di conservazione. E' composto da tre camere da letto, due bagni, una cucina ed un grande soggiorno. Tutti gli ambienti sono collegati tra loro da un disimpegno rettilineo a cui si accede dall'ingresso posto in posizione baricentrica. L'appartamento è dotato inoltre di 4 ampi terrazzi perimetrali collegati direttamente agli ambienti adiacenti, con affaccio sia ad EST che ad OVEST. Le pavimentazioni messe in opera sono di tre tipologie: Parquette (nei disimpiegni, nelle camere e nel soggiorno), Gres porcellanato (nei bagni), Bullonato in PVC nella cucina. Le finestre e le porte finestre sono in legno con doppi vetri, provviste di tapparelle oscuranti in pvc. Le porte interne sono in legno o legno con specchiature in vetro. Le pareti ed i solai sono tinteggiati con pittura di colore bianco. In alcune zone sono visibili delle tracce di umidità dovute alla presenza di ponti termici che evidenziano le classiche macchie brune. Il bene è sia collegato al riscaldamento centralizzato del condominio, sia provvisto di autonomo riscaldamento sempre alimentato a gas con caldaia posta su terrazzo. Entrambi gli impianti sono collegati e corpi radianti in alluminio. E' presente impianto di aria condizionata con vari splitter posti in diversi ambienti. L'accesso al piano è garantito da due ascensori condominiali. Non è stato possibile verificare le conformità impiantistiche. Nel complesso l'appartamento è in un buono stato di conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **215,79**

E' posto al piano: 9

L'edificio è stato costruito nel: 1961

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: Appartamenti materiale: intonaco plastico condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone

Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Come riportato in descrizione l'immobile oggetto della seguente perizia è dotato anche di riscaldamento alimentato da gas di città autonomo collegato a corpi radianti in ghisa

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico da un controllo effettuato a vista risulta rispondente alle Normative di settore vigenti

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a termosifoni in alluminio
Epoca di realizzazione/adequamento	2000



Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto di riscaldamento da un controllo effettuato a vista risulta rispondente alla Normative Normative di settore vigenti

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	La documentazione dell'impianto ascensore non è stata reperita al momento del sopralluogo.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

CONSISTENZE:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO	sup reale netta	8,72	1,00	8,72
SOGGIORNO 1	sup reale netta	29,00	1,00	29,00
SOGGIORNO 2	sup reale netta	30,44	1,00	30,44
CUCINA	sup reale netta	15,17	1,00	15,17
CAMERA 1	sup reale netta	21,38	1,00	21,38
CAMERA 2	sup reale netta	6,37	1,00	6,37
CAMERA 3	sup reale netta	15,24	1,00	15,24
BAGNO 1	sup reale netta	6,19	1,00	6,19
BAGNO 2	sup reale netta	6,66	1,00	6,66
DIS	sup reale netta	13,21	1,00	13,21
RIP 1	sup reale netta	2,70	0,25	0,68
RIP 2	sup reale netta	3,58	0,25	0,90
RIP 3	sup reale netta	4,53	0,25	1,13
RIP 4	sup reale netta	9,13	0,25	2,28
TERRAZZO 1	sup reale netta	11,43	0,25	2,86
TERRAZZO 2	sup reale netta	21,74	0,25	5,44
TERRAZZO 3	sup reale netta	4,53	0,25	1,13
VERANDA 1	sup reale netta	5,77	0,35	2,02
		215,79		168,81



--	--	--	--	--

Accessori

Appartamento VIA FABIO FILZI n. 7

- TERNI Posto al piano 1-S

1. Cantina Sviluppa una superficie complessiva di 6,75 mq mq

Valore a corpo: **€ 5.000,00**

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

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

La presente perizia di stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del seguente bene oggetto di pignoramento, costituito da un appartamenti di tipo civile così censiti al CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di TERNI: Foglio: 107 Particella: 197 Sub.: 51 A/5 , e ; Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio diretto sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Tutti i beni sono stati attentamente visionati e con strumento di misurazione digitale sono stati effettuati i relativi rilievi, riportandone la consistenza in planimetria con l'ausilio di un software di assistenza alla progettazione (AutoCad). Sono state quindi verificate le regolarità edilizie e catastali, attraverso il controllo sia dei titoli edilizi autorizzativi rilasciati nel corso del tempo sia delle planimetrie catastali depositate. Il valore individuato è espresso in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza degli immobili, dei valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli immobili confrontati. Tanto premesso, nel corso delle analisi effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del centro di Terni. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che, opportunamente estrapolate ed analizzate, hanno dato informazioni del tutto attendibili. Per la valutazione dei beni, oltre alla loro ubicazione e territorio, si è tenuto conto in particolare: delle loro caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, alla vetustà, al grado di conservazione, alla qualità delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione ed altezza degli ambienti, alla tipologia e qualità degli impianti installati, alla conformità edilizia e catastale, alla destinazione d'uso specifica nonché alla sua rispondenza. Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate, Anno 2023 - Semestre 3, che riporta per la zona di riferimento, i seguenti valori per categorie: ABITAZIONE CIVILE (stato conservativo normale) - MIN €/mq. 900,00 MAX €/mq. 1750,00;

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di beni simili, i seguenti valori per categorie: ABITAZIONE CIVILE (stato conservativo normale) - MIN €/mq. 1.000,00 MAX €/mq. 1.900,00;

Listino dei prezzi degli Immobili Umbria (II bimestre 2023) che riporta, per immobili in condizioni normali ubicati in zone comparabili, i seguenti valori per categorie: ABITAZIONE CIVILE - MIN €/mq. 1.400,00 MAX €/mq.1.900,00;

Dallo scenario immobiliare rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dei beni da stimare e del loro stato di conservazione, ed in funzione delle eventuali percentuali di detrazione applicate ai beni presi in considerazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di: € 1100,00/mq.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Camera di Commercio di Terni e Perugia - Agenzia del Territorio di Terni - Agenzie immobiliari di Terni operanti nella zona;

Altre fonti di informazione: Altre fonti di informazione: Archivio Notarile di Terni..

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento VIA FABIO FILZI n. 7 - TERNI. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 185.702,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO	8,72	€ 1.100,00	€ 9.592,00
SOGGIORNO 1	29,00	€ 1.100,00	€ 31.900,00
SOGGIORNO 2	30,44	€ 1.100,00	€ 33.484,00
CUCINA	15,17	€ 1.100,00	€ 16.687,00
CAMERA 1	21,38	€ 1.100,00	€ 23.518,00
CAMERA 2	6,37	€ 1.100,00	€ 7.007,00
CAMERA 3	15,24	€ 1.100,00	€ 16.764,00
BAGNO 1	6,19	€ 1.100,00	€ 6.809,00
BAGNO 2	6,66	€ 1.100,00	€ 7.326,00
DIS	13,21	€ 1.100,00	€ 14.531,00
RIP 1	0,68	€ 1.100,00	€ 748,00
RIP 2	0,90	€ 1.100,00	€ 990,00
RIP 3	1,13	€ 1.100,00	€ 1.243,00
RIP 4	2,28	€ 1.100,00	€ 2.508,00
TERRAZZO 1	2,86	€ 1.100,00	€ 3.146,00
TERRAZZO 2	5,44	€ 1.100,00	€ 5.984,00
TERRAZZO 3	1,13	€ 1.100,00	€ 1.243,00
VERANDA 1	2,02	€ 1.100,00	€ 2.222,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 185.702,00
Valore corpo			€ 185.702,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 190.702,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 190.702,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento VIA FABIO FILZI n. 7 - TERNI	Abitazione di tipo civile [A/2] con annesso Cantina	168,81	€ 190.702,00	€ 190.702,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 28.605,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 161.596,70
---	---------------------

Allegati:

- A. Estratto di mappa catastale
- B. Elaborato planimetrico
- C. Visure storiche immobili
- D. Titoli edilizi
- E. Atti Notarili, Note e Contratti
- F. Documentazione fotografica

Data generazione: 06-11-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Tiberi



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

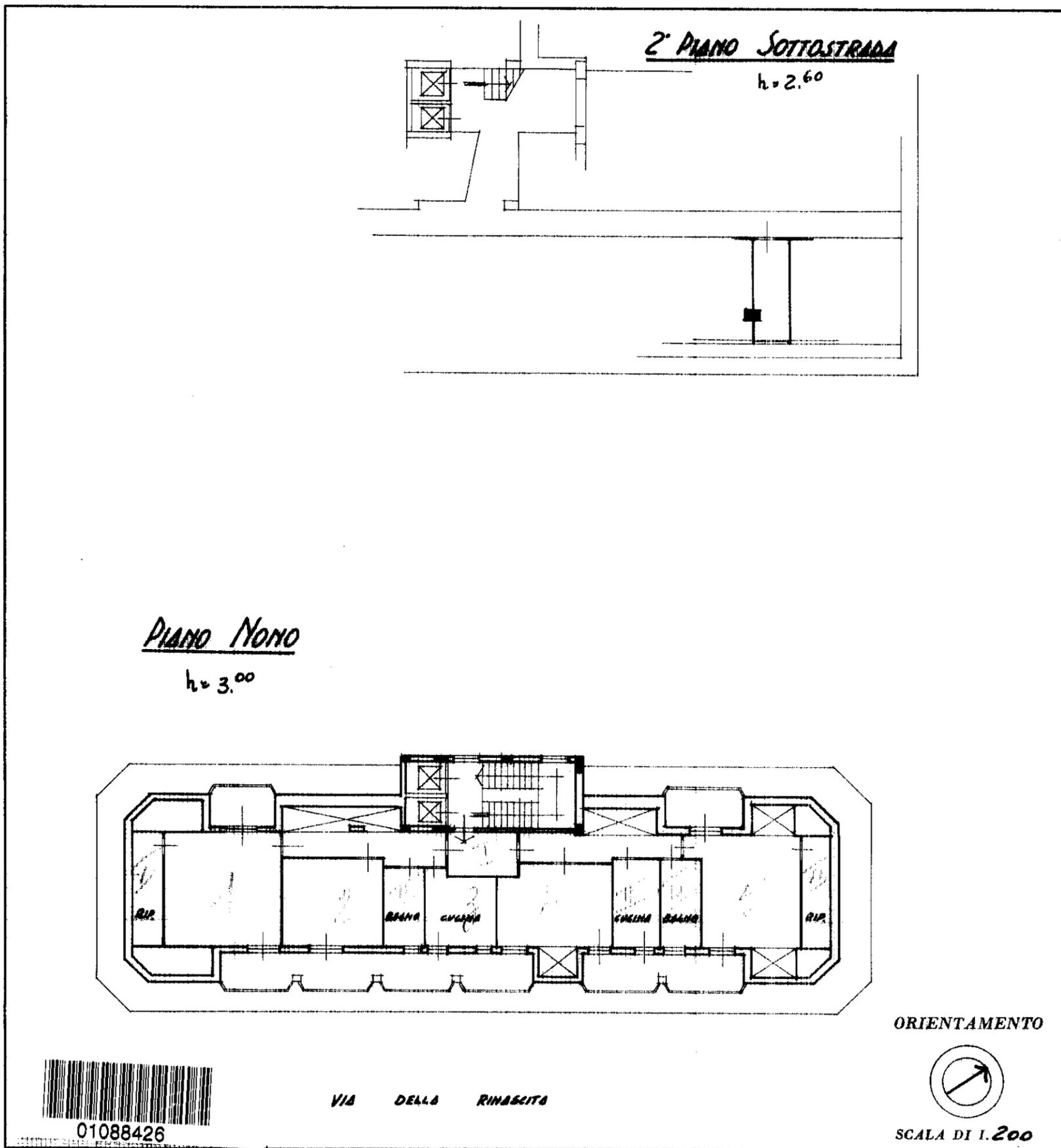
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via F. FILZI - SCALA A - INT. 29
Ditta ALBERT ARMANDO n. a Milano il 21-9-1914 per 1/2; ALBERT ENRICO n. a Milano il 28-1-1917 per 1/2
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI - Scheda AA n. 0036396



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	1962
PROT. N°	32901

107
197/21

Compilata dal Dott. Ing. Armando Albert
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ingegneri
della Provincia di Terni

DATA

Firma: Armando Albert

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

LOTTO 1

RILIEVO FOTOGRAFICO

APPARTAMENTO FOGLIO 107 PART 197 SUB 51_A2



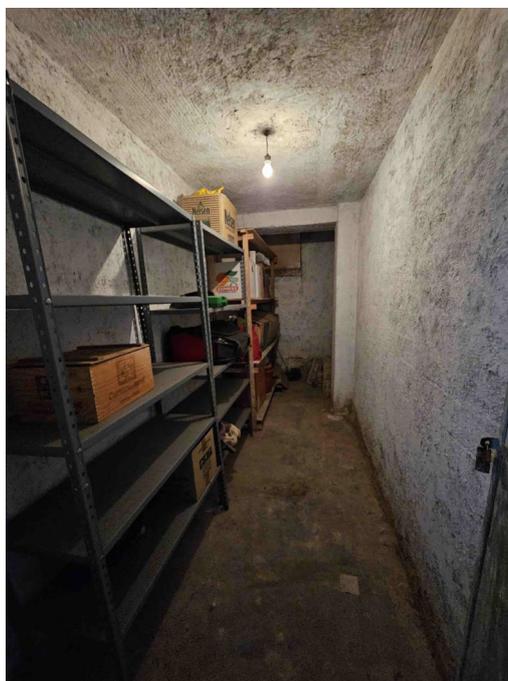
VISTA INGRESSO AL PIANO ATTICO

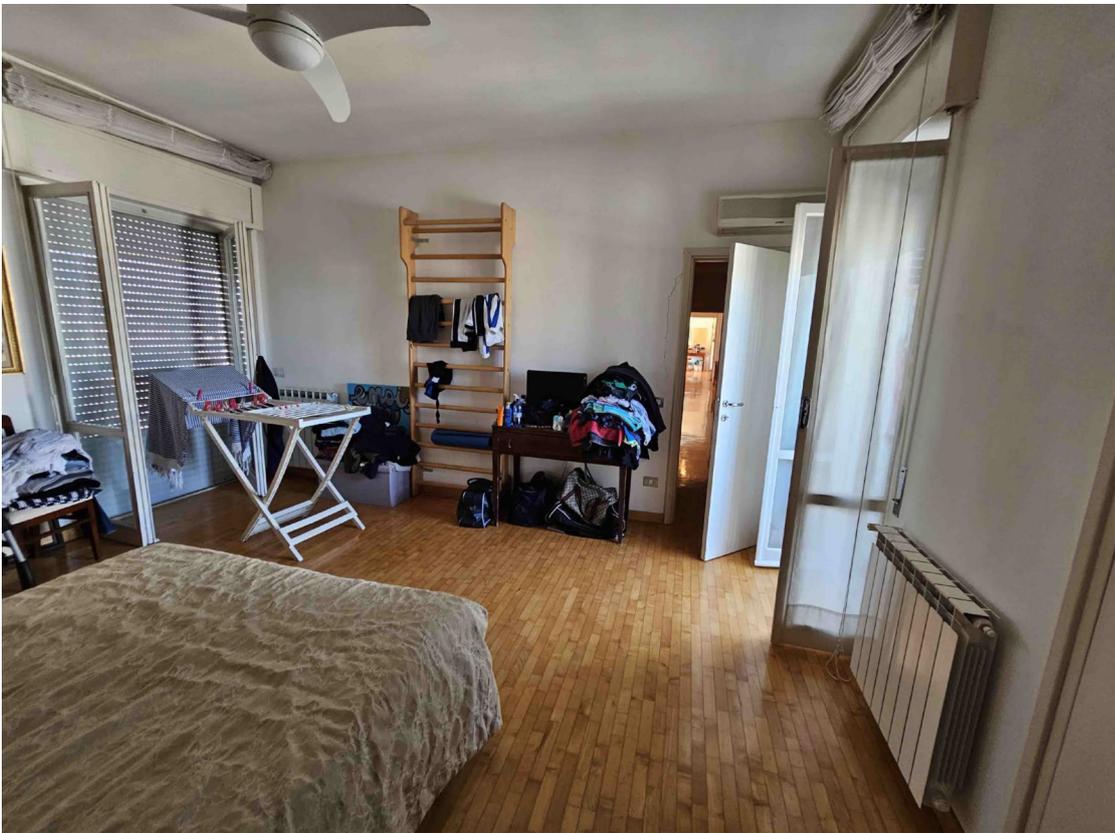


VISTA TERRAZZO



CANTINA ANNESSA







Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **119/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**
Custode: Avv. Gianluca Salvini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 2

Esperto alla stima: Arch. Alberto Tiberi
Codice fiscale: TBRLRT67B02L117N
Studio in: Via Sabotino 7/9 - 05100 Terni
Email: albertotiberi@gmail.com
Pec: alberto.tiberi@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 2

Corpo: Appartamento VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 - TERNI

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

[REDACTED], foglio 116, particella 155, subalterno 60, indirizzo VIA FRANCESCO MANCINI n. 22, scala A, interno 7, piano 2, comune Terni, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie 39 mq., rendita € 317,62

2. Stato di possesso

Bene: VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 2

Corpo: Appartamento VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 - TERNI

Possesso:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 03/02/2019 per l'importo di euro 3,60 con cadenza mensile Registrato a Terni il 21/02/2019 ai nn.19022110141064884 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/01/2023

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 2

Corpo: Appartamento VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 - TERNI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 2

Corpo: Appartamento VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 - TERNI

Creditori Iscritti: BANCA DELLE MARCHE S.P.A., BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, CONDOMINIO DI VIA FILZI N. 3-5-7-9 CONDOMINIO, AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE SOC, PURPLE SPV S.R.L.

5. Comproprietari

Beni: VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 2



Corpo: Appartamento VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 - TERNI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 2

Corpo: Appartamento VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 - TERNI

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 2

Corpo: Appartamento VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 - TERNI

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 - TERNI - Terni (TR) - 05100

Lotto: 2

Valore complessivo intero: 24.984,90



Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione **TERNI**
VIA FRANCESCO MANCINI n. 22

Lotto: 2

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 - TERNI.

Abitazione di tipo economico [A/3] sito in frazione: TERNI, VIA FRANCESCO MANCINI n. 22

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:

Nella visura storica è riportata l'intestazione come: Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 116, particella 155, subalterno 60, indirizzo VIA FRANCESCO MANCINI n. 22, scala A, interno 7, piano 2, comune Terni, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie 39 mq. , rendita € 317,62

Derivante da: Vedere Visura storica per immobile allegata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona di via VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 è una zona centralissima della città. All'interno dell'area del centro storico, a due passi da corso Tacito e dalla omologa famosa piazza circolare, risulta anch'essa una delle aree residenziali più pregiate di Terni. La sua posizione baricentrica è ben collegata a tutte le altre aree del centro cittadino. Il fabbricato è interno dalla zona a traffico limitato.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Palestre - Stadio - Campo Atletica - Circolo della Scherma.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore - Spoleto - Narni.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato

da Lucarelli Antonella, con contratto di locazione stipulato in data 03/02/2019 per l'importo di euro 3.600,00 €/anno con cadenza mensile

Registrato a Terni il 21/02/2019 ai nn.19022110141064884

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/01/2023

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 174.732,55 ; A rogito di TRIBUNALE CIVILE in data 22/11/2013 ai nn. 1146/2013; Iscritto/trascritto a TERNI in data 29/11/2013/1277

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 48.360,02 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 06/08/2014 ai nn. 983; Iscritto/trascritto a TERNI in data 12/09/2014/833

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CONDOMINIO DI VIA FILZI N. 3-5-7-9 CONDOMINIO contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 27.000,00; Importo capitale: € 18.754,65 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 05/06/2014 ai nn. 704; Iscritto/trascritto a TERNI in data 18/12/2015/1486



- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE SOC contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 244.239,64; Importo capitale: € 122.119,82 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 05/06/2018 ai nn. 966/10918; Iscritto/trascritto a TERNI in data 06/06/2018/762

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di PURPLE SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TERNI in data 13/09/2022 ai nn. 1751 iscritto/trascritto a TERNI in data 19/10/2022 ai nn. /8835;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO ; A rogito di TRIBUNALE DI PERUGIA in data 21/03/2017 ai nn. 2566/1 iscritto/trascritto a TERNI in data 19/04/2017 ai nn. /2605;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/10/1993 al 12/05/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO LUCIANO CLERICO', in data 22/10/1993, ai nn. 155658/27578; trascritto a TERNI, in data 22/10/1993, ai nn. /6275.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 12/05/2006, ai nn. 155658/27578; trascritto a TERNI, in data 23/05/2006, ai nn. /4199.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 112
Intestazione: Soc. Lausi Mariani
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Realizzazione di edificio per civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 21/12/1967 al n. di prot. 36860
Abitabilità/agibilità in data 10/10/1970 al n. di prot. 25787

Numero pratica: 361/67
Intestazione: Geomm. Lausi e Mariani
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Variante al progetto originale
Oggetto: variante
Rilascio in data 29/07/1969 al n. di prot. 18600
NOTE: Successiva variante al progetto è stata approvata con nota 4101 il 29-04-1970

Numero pratica: 57408
Intestazione: Condominio di Via Mancini 22
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Lavori di adeguamento alla Normativa Antincendio
Presentazione in data 19/07/2002 al n. di prot. 57408

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A/3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A/3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zone A residenziali
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.163 Categorie di intervento 1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo). 2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A: Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa); Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare: 1. Gli ambienti interni: - riparazione degli impianti interni - tinteggiatura, integrazione intonaci interni - riparazione infissi interni - riparazione ed integrazione di pavimenti 2. Gli ambienti esterni - pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti - pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti - riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C. Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa); Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso. In particolare sono consentite le seguenti opere: - modifica della posizione dei fondelli; - inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;</p>



- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purchè ne sia conservata la posizione originaria. Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno. Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme. Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale) Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione. Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione. Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico. Ristrutturazione edilizia Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione,



la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione: - che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero; - che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico. Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento. 1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale) Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione. Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria: - modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ; - rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio - possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6); - possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte; - possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato. Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale. 2 - Ristrutturazione pesante



b3(sigla finale) Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato. Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera": - possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio; - possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale; - possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati; - obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi; - obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano; - possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato. La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento. In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali. Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale) Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente. Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione



	<p>del volume esistente. L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente. L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto. Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale) Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati. Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale) Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto. Ricostruzione - c3 (sigla finale) Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati. In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime. La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata. Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale) Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAc) 1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore". Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162. 2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")</p> <p>Tabella dati Campo Valore OBJECTID_1 4831 DXF_HANDLE A2 DXF_TEXT AAb1 ARTNTA 3 SHAPE_AREA 790.383815993 ARTTERRIT ARTAC ARTCS 163-169 ARTICOLO 163-169 VARIANTE</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A/3]**
Appartamento VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 - TERNI

Trattasi di un appartamento con cantina posto al piano secondo del condominio di VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 situato in zona centralissima del comune di Terni. Il bene di circa 37 mq. di superficie si presenta in un mediocre stato di conservazione. E' composto da una camera da letto, un ingresso, una cucina ed un bagno. Tutti gli ambienti sono collegati tra loro da un disimpegno rettilineo a cui si accede dall'ingresso posto in posizione baricentrica. Le pavimentazioni messe in opera sono di gres porcellanato. Le finestre sono in legno con vetro singolo, provviste di tapparelle oscuranti in pvc. Le porte interne sono in legno o legno con specchiature in vetro. Le pareti ed i solai sono tinteggiati con pittura di colore bianco. Tutte le finiture sono in un mediocre stato di conservazione. Il bene è collegato al riscaldamento centralizzato del condominio. Il fornello presente in cucina è scollegato dalla linea del gas di città (che risulta essere stata dismessa) ed è sostituito da una piastra a conduzione alimentata a corrente. L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno posto nel locale bagno dell'abitazione. L'accesso al piano avviene oltre che dal corpo scala condominiale anche da un ascensore. Non è stato possibile verificare le conformità impiantistiche. Nel complesso l'appartamento è in un discreto stato di conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **31,64**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 ml

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono mediocre

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: tap- parallele materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: Appartamenti materiale: intonaco plastico condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone

Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Come riportato in descrizione l'immobile oggetto della seguente perizia è dotato anche di riscaldamento alimentato da gas di città autonomo collegato a corpi radianti in ghisa

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico da un controllo effettuato a vista risulta rispondente alle Normative di settore vigenti

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a termosifoni in alluminio
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Note	L'impianto di riscaldamento da un controllo effettuato a vista risulta rispondente alla Normative Normative di settore vigenti
------	--

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	La documentazione dell'impianto ascensore non è stata reperita al momento del sopralluogo.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO	sup reale netta	5,00	1,00	5,00
CUCINA	sup reale netta	6,94	1,00	6,94
BSGNO	sup reale netta	4,20	1,00	4,20
CAMERA	sup reale netta	15,50	1,00	15,50
		31,64		31,64

Accessori

Appartamento VIA FRANCESCO

MANCINI n. 22 - TERNI Posto al piano 1-S

1. Cantina

Sviluppa una superficie complessiva di 4 mq mq

Valore a corpo: € 2.500,00

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

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

La presente perizia di stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del seguente bene oggetto di pignoramento, costituito da un appartamenti di tipo civile così censiti



al CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di TERNI: Foglio: 107 Particella: 197 Sub.: 51 A/5 , e ; Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio diretto sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Tutti i beni sono stati attentamente visionati e con strumento di misurazione digitale sono stati effettuati i relativi rilievi, riportandone la consistenza in planimetria con l'ausilio di un software di assistenza alla progettazione (AutoCad). Sono state quindi verificate le regolarità edilizie e catastali, attraverso il controllo sia dei titoli edilizi autorizzativi rilasciati nel corso del tempo sia delle planimetrie catastali depositate. Il valore individuato è espresso in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza degli immobili, dei valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli immobili confrontati. Tanto premesso, nel corso delle analisi effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del centro di Terni. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che, opportunamente estrapolate ed analizzate, hanno dato informazioni del tutto attendibili. Per la valutazione dei beni, oltre alla loro ubicazione e territorio, si è tenuto conto in particolare: delle loro caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, alla vetustà, al grado di conservazione, alla qualità delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione ed altezza degli ambienti, alla tipologia e qualità degli impianti installati, alla conformità edilizia e catastale, alla destinazione d'uso specifica nonché alla sua rispondenza. Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

Banca dati delle Quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate, Anno 2023 - Semestre 3, che riporta per la zona di riferimento, i seguenti valori per categorie: ABITAZIONE CIVILE (stato conservativo normale) - MIN €/mq. 900,00 MAX €/mq. 1750,00;

Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di beni simili, i seguenti valori per categorie: ABITAZIONE CIVILE (stato conservativo normale) - MIN €/mq. 1.000,00 MAX €/mq. 1.400,00;

Listino dei prezzi degli Immobili Umbria (II bimestre 2023) che riporta, per immobili in condizioni normali ubicati in zone comparabili, i seguenti valori per categorie: ABITAZIONE CIVILE - MIN €/mq. 800,00 MAX €/mq. 1.300,00;

Dallo scenario immobiliare rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dei beni da stimare e del loro stato di conservazione, ed in funzione delle eventuali percentuali di detrazione applicate ai beni presi in considerazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di: € 850,00/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Camera di Commercio di Terni e Perugia - Agenzia del Territorio di Terni - Agenzie immobiliari di Terni operanti nella zona;

Altre fonti di informazione: Altre fonti di informazione: Archivio Notarile di Terni..



8.3 Valutazione corpi:**Appartamento VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 - TERNI. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.894,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO	5,00	€ 850,00	€ 4.250,00
CUCINA	6,94	€ 850,00	€ 5.899,00
BSGNO	4,20	€ 850,00	€ 3.570,00
CAMERA	15,50	€ 850,00	€ 13.175,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.894,00
Valore corpo			€ 26.894,00
Valore Accessori			€ 2.500,00
Valore complessivo intero			€ 29.394,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.394,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento VIA FRANCESCO MANCINI n. 22 - TERNI	Abitazione di tipo economico [A/3] con annesso Can- tina	31,64	€ 29.394,00	€ 29.394,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 4.409,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.984,90
---	--------------------

Allegati:

- A. Estratto di mappa catastale
- B. Elaborato planimetrico
- C. Visure storiche immobili
- D. Titoli edilizi
- E. Atti Notarili, Note e Contratti
- F. Documentazione fotografica

Data generazione: 06-11-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Tiberi

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizi Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

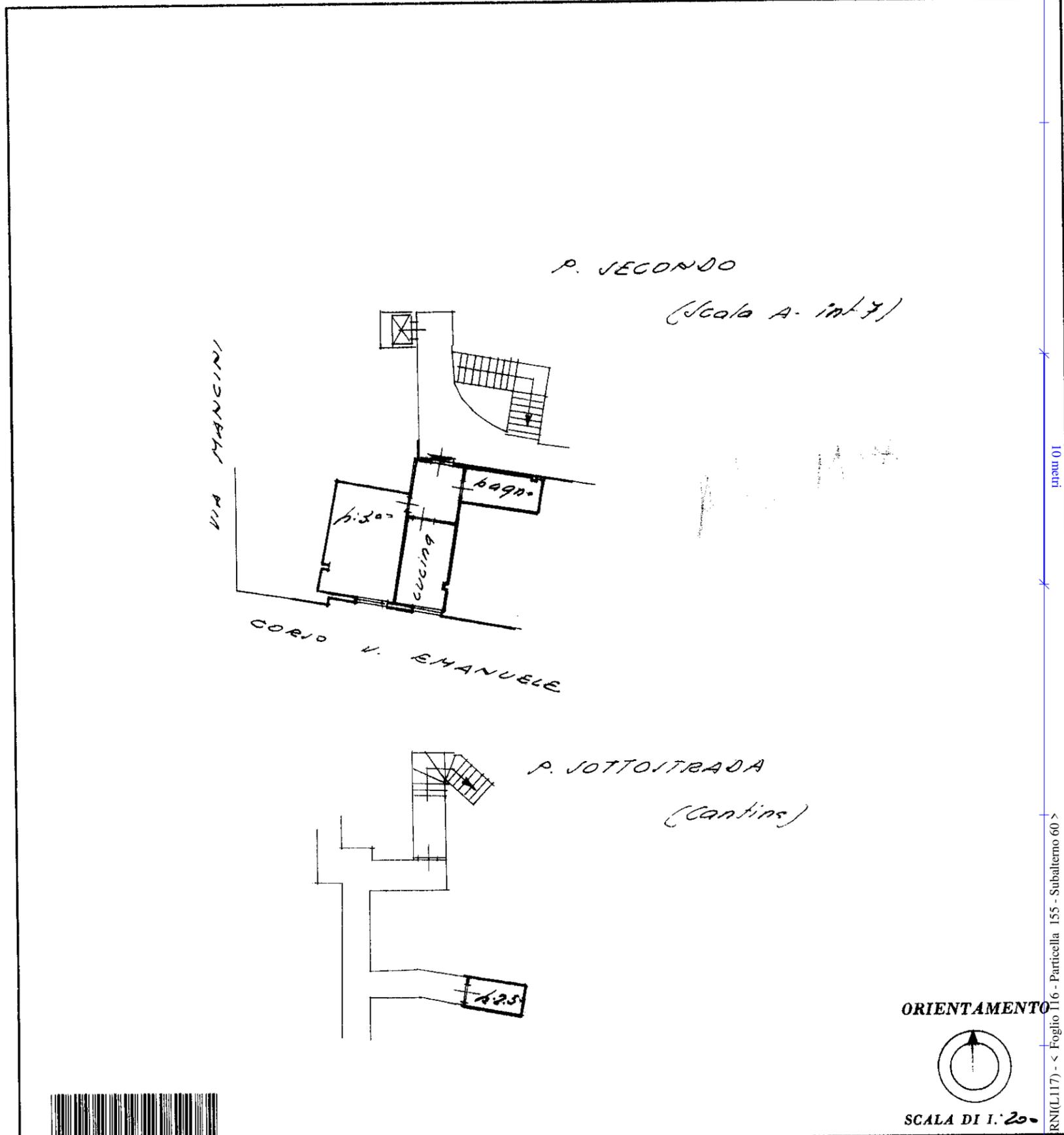
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via Mancini

Ditta PICCHIANTE Olga

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Terni

Scheda n. 0429299



01147503

PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

01147503

Compilata dal geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Laura Mari

Iscritto all'Albo de ig. geom. b.
della Provincia di Terni

DATA

Firma:

ISTITUTO GEOGRAFICO DELLO STATO

LOTTO 2
RILIEVO FOTOGRAFICO
APPARTAMENTO FOGLIO 116 PART 155 SUBA 60_A3

INGRESSO AL PIANO



