



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2023

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alessandro Panizza

CF:PNZLSN84T30L117P

con studio in TERNI (TR) VIA SIRIO 38

telefono: 3495391495

email: panizzastudio@gmail.com

PEC: alessandro.panizza@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TERNI Via dell'Argine 11, della superficie commerciale di **97,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di stima è sito nel Comune di Terni in via dell'Argine n. 11, e risulta censito al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 118 p.lla 21 sub. 25.

Lo stesso è ubicato all'interno di un fabbricato cielo-terra contiguo che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, completamente ad uso residenziale.

Edificato presumibilmente in data antecedente al 1942, in quanto presente sulle mappe di impianto, il fabbricato presenta una struttura in muratura con tetto a padiglione e si presenta complessivamente, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione

La zona in cui lo stesso si colloca, è caratterizzato da edifici prevalentemente residenziali; distante dalla città di Terni per circa 1,5 km, la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta distante dalla Cascata delle Marmore di circa 7,3 km.

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta accessibile da Via dell'Argine e posto al quarto piano del fabbricato residenziale al quale è possibile arrivare mediante il vano scala condominiale non dotato di ascensore.

L'unità si sviluppa su un unico livello composto una zona giorno dove trova luogo soggiorno, cucina abitabile ed un terrazzo abitabile; zona notte con disimpegno, bagno, due camere da letto e ripostiglio.

Complessivamente l'abitazione ha un'altezza utile interna di m 2.85 e sviluppa una superficie commerciale di mq 95,90 è dotata di una cantina posta al piano seminterrato di mq 11.60 con altezza di m 3.17.

Al momento del sopralluogo, si riscontra una pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato, porte interne ed infissi esterni in legno, quest'ultimi con doppio vetro e tapparelle in pvc a protezione.

Per quanto concerne la parte impiantistica, l'immobile risulta dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico, gas e riscaldamento autonomo. Si precisa che per gli stessi, non si è rinvenuta alcuna certificazione attestante la conformità alle attuali normative in materia.

Lo stato complessivo di manutenzione e conservazione risulta comunque discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-4, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 21 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 428,08 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Argine,11, piano: s1 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Altra UIU, vano scala condominiale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

A.1 **cantina.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,25 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,79 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.558,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.814,82
Data della valutazione:	09/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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:

abitazione, stipulata il 22/10/2012 a firma di NOTAIO CIRILLI PAOLO ai nn. 48248/19435 di repertorio, trascritta il 23/10/2012 a TERNI ai nn. RP 1413 RG 10530, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE FONTO PATRIMONIALE.

LA TITOLARITA' DEL BENE COSTITUENTE IL FONDO PATRIMONIALE IN OGGETTO RESTA IN CAPO ALLA SIG.RA BIXHEKU GENTIANA PER CUI NESSUN TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' DEVE AVVENIRE CON IL TRASCRIVENDO ATTO. L'AMMINISTRAZIONE DLE BENE STESSO E' REGOLATA DALLE NORME DELL'ART. 168 ULTIMO COMMA COD. CIV. CON RINVIO ALL'ART 180 COD CIV (NORME RELATIVE ALL'AMMINISTRAZIONE DELLA COM

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/05/2007 a firma di PASQUALINI GIANLUCA ai nn. RP 52145 di repertorio, iscritta il 10/05/2007 a TERNI ai nn. RP 1413 RG 5788, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 225.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 30 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/06/2023 a firma di UNEP TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 1058 di repertorio, trascritta il 13/07/2023 a TERNI ai nn. RP 5949 RG 8037, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.960,16**

Ulteriori avvertenze:

Esistenza di Cause Civili: Alla data del 16/11/2023, risultano iscritti presso il Tribunale di Terni, Cause Civili riguardanti l'esecutato. (vedi certificato di Attestazione del Tribunale di Terni allegato).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1,

DERIVANTE DA atto di compravendita (dal 08/05/2007), con atto stipulato il 08/05/2007 a firma di PASQUALINI GIAN LUCA ai nn. 52144 di repertorio, registrato il 14/05/2007 a TERNI ai nn. 3622.1/2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DERIVANTE DA atto di compravendita (dal 17/12/1986 fino al 21/11/1995), con atto stipulato il 17/12/1986 a firma di SBROLLI FULVIO ai nn. 8656 di repertorio, registrato il 07/01/1987 a TERNI ai nn. Volume 208 n. 48 .

DERIVANTE DA atto di compravendita (dal 21/11/1995 fino al 08/05/2007), con atto stipulato il 21/11/1995 a firma di FILIPPETTI CARLO ai nn. 24400 di repertorio, registrato il 07/12/1995 a TERNI ai nn. Volume 142 n. 2699.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DICHIARAZIONE DI INIZIO DELL'ATTIVITA' N. **30364/97**

Intestata a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** OPERE INTERNE

presentata il 12/06/1997 con il n. 30364 di protocollo

rilasciata il 28/06/1997 con il n. 30364 di protocollo

Condono Edilizio L. 47/85 N. **Pratica 7991 ID 6173 PROT. 41291/86,**

Intestata a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** lavori di CHIUSURA BALCONE CON AVVOLGIBILE, MODIFICA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI - Opere eseguite tra il 1965 e 1985

presentata il 11/08/1986 con il n. 6173 di protocollo

rilasciata il 24/08/1996 con il n. 41291/86 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera DCC n.307 del 15.12.2008

L'immobile ricade in zona OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.n.)). Norme tecniche di attuazione ed indici: 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 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 relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti: NUCLEO Bc(2.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata. E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualficazione tipologica e funzionale - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 8.0 mc./mq.. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto. Sono prescritti massimo 3 piani + negozi nei fronti di Via Vollusiano e Via Curio Dentato. 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Nessuna. NUCLEO Bc(5.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ricostruzione e ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viario. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso al comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale- commerciale-uffici. Edifici specialistici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). Attività alberghiera o para alberghiera. 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualficazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 3.0 mc./mq. esteso all'area di comparto. Parcheggi - v. art. 31. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto unitario. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così come definito in planimetria. NUCLEO Bc(12.2) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualficazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume) fortemente degradato. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq) 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto Verde pubblico: v. art. 149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da stabilire con il PA. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Vedi punti 6 e 8. NUCLEO Bc(12.10) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualficazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di

strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare). Verde pubblico: v.art.149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI 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 esistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro. 5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza. 6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità. 6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1. 6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte. 6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in un apposito regolamento comunale. 7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari: 7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano: 1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380); 2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione - ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio - Bb(2) 3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi art. 3 DPR n.380/2001); 4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4); 5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5); 6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6); 7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali. 7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). 7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni: - gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa; - l'aumento 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.. Tavola A - Zonizzazione Zone di piano regolatore: [Bb(6.2)a] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137) Tavola B - Modalità

di attuazione Perimetro aree centrali (art. 132) 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) Ordinanza sindacale acque (AST) (art. Ordinanza AST) Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappge) L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si) Piano del Commercio Ambito di rigenerazione urbana (art. commercio) Localizzazione strutture (art. commercio) Programmazione commerciale (art. commercio)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al momento del sopralluogo si riscontra l'inesattezza di alcuni dettagli planimetrici rispetto al titolo edilizio DIA prot. 30364/1997 ed allo stato dei luoghi (vedi rilievo), per tale motivo dovrà essere redatta variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche : €.500,00
- Diritti di segreteria ed oneri: €.100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERNI VIA DELL'ARGINE 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERNI Via dell'Argine 11, della superficie commerciale di **97,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di stima è sito nel Comune di Terni in via dell'Argine n. 11, e risulta censito al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 118 p.lla 21 sub. 25.

Lo stesso è ubicato all'interno di un fabbricato cielo-terra contiguo che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, completamente ad uso residenziale.

Edificato presumibilmente in data antecedente al 1942, in quanto presente sulle mappe di impianto, il fabbricato presenta una struttura in muratura con tetto a padiglione e si presenta complessivamente, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione

La zona in cui lo stesso si colloca, è caratterizzato da edifici prevalentemente residenziali; distante dalla città di Terni per circa 1,5 km, la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta distante dalla Cascata delle Marmore di circa 7,3 km.

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta accessibile da Via dell'Argine e posto al quarto piano del fabbricato residenziale al quale è possibile arrivare mediante il vano scala condominiale non dotato di ascensore.

L'unità si sviluppa su un unico livello composto una zona giorno dove trova luogo soggiorno, cucina abitabile ed un terrazzo abitabile; zona notte con disimpegno, bagno, due camere da letto e ripostiglio.

Complessivamente l'abitazione ha un'altezza utile interna di m 2.85 e sviluppa una superficie commerciale di mq 95,90 è dotata di una cantina posta al piano seminterrato di mq 11.60 con altezza di m 3.17.

Al momento del sopralluogo, si riscontra una pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato, porte interne ed infissi esterni in legno, quest'ultimi con doppio vetro e tapparelle in pvc a protezione.

Per quanto concerne la parte impiantistica, l'immobile risulta dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico, gas e riscaldamento autonomo. Si precisa che per gli stessi, non si è rinvenuta alcuna certificazione attestante la conformità alle attuali normative in materia.

Lo stato complessivo di manutenzione e conservazione risulta comunque discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-4, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 21 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 428,08 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Argine, 11, piano: s1 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Altra UIU, vano scala condominiale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono TERNI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'indicazione della Classe Energetica è presunta in quanto l'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica.

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	97,25	x	100 %	=	97,25
Totale:	97,25				97,25

ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	11,57	x	50 %	=	5,79
Totale:	11,57				5,79

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/07/2022

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 674/2014

Descrizione: Appartamento al piano 9 int. 1 (lotto 14 Perizia Borseti), distinto a NCEU di Terni al Fg.118, Particella 471, sub 248, cat. A2, classe 4, consistenza 3,5, vani, rendita € 460,94. , 4

Indirizzo: Via Giandimartalo Di Vitalone, n.20 Terni, TR

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 642,86 Euro/mq

Valore Ctu: 75.770,00 pari a: 1.082,43 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.000,00 pari a: 642,86 Euro/mq

Distanza: 352.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/02/2024

Fonte di informazione: STIMATRIX ATTO COMPRAVENDITA 09/2023

Descrizione: A 3 - Abitazione economica - C 2 - Magazzini e locali deposito

Indirizzo: Via dell'Argine, 9

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/02/2024

Fonte di informazione: STIMATRIX

Descrizione: A 3 - Abitazione economica ATTO COMPRAVENDITA 07/2021

Indirizzo: Via dell'Argine, 9

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.000,00 pari a 477,78 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2023

Fonte di informazione: STIMATRIX

Descrizione: A 3 - Abitazione economica

Indirizzo: Via dell'Argine, 9

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 188,03 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di quantificare la consistenza degli immobili oggetto di divisione, si considera la superficie commerciale, intendendosi con ciò la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, desunte attraverso misurazioni effettuate sul posto; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore:

- cantine e soffitte non collegate: da 0,25 a 0,50
- cantine e soffitte collegate: da 0,30 a 0,60
- balconi scoperti sino a 10 mq: da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq: da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq: da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq: da 0,10 a 0,30
- autorimesse non collegate: da 0,40 a 0,70
- cantine trasformate: da 0,50 a 0,8

- aree esterne di prop. Esclusiva: 0,10

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	60.000,00	43.000,00
Consistenza	103,03	84,00	90,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	714,29	477,78

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	477,78	477,78

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		60.000,00	43.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		9.092,11	6.225,44
Prezzo corretto		69.092,11	49.225,44

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **59.158,78**

Divergenza: 28,75% < **15%**

A seguito delle indagini effettuate e dei valori reperiti da comparabili presenti nella zona, è parere delle scrivente attestare che la divergenza del 28,75 % > 15%, viste le caratteristiche intrinseche che estrinseche del bene è accettabile, in relazione anche ai valori degli ask in priceask in price reperibili presso le agenzie immobiliari della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	97,25	x	574,19	=	55.839,98
Valore superficie accessori:	5,78	x	574,19	=	3.318,82
					59.158,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 59.158,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 59.158,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli standard internazionali di valutazione immobiliare sono un complesso di regole uniformi

e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico.

La rilevazione e la raccolta dei dati e delle informazioni di mercato sono la base materiale degli Standard valutativi. Si reputa, infatti, che la stima del valore di mercato di un immobile si deve fondare sui dati di mercato reali. Per compiere stime veritiere non esiste altra via che quella della rilevazione e della raccolta dei prezzi veri laddove si formano.

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di trasformazione ovvero differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e il più probabile costo della trasformazione. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter oggettivare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni e mediante la redazione di un computo metrico estimativo. Si andrà quindi ad attribuire un valore di mercato considerando uno stato finito ed abitabile dell'immobile, al quale verranno poi detratti tutti i costi di trasformazione attualizzati.

E' stata fatta un'analisi puntuale delle principali agenzie che operano nel Comune di Terni;

Parametri medi di zona per destinazione principale (GEOPOI - €/mq.):

Anno 2023 – Semestre 1

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Semicentrale/CONFINI: FIUME NERA, V. BRIN, V.CENTURINI, VIA MART IN LUTER KING, V.DI VITTORIO, VIALE VILLAFRANCA E VIALE PRATI

Codice zona: C22

Microzona: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni Civili Normali 450 800

Abitazioni Civili Scadenti 700 1200

Abitazioni Civili Ottimo 600 1050

Abitazioni di tipo economico 600 1100

Altre fonti di informazione: Valore medio da compravendite

(Fonte Borsinoimmobiliare.it) per la Zona Semicentro:

Abitazioni in stabili 1°Fascia 760 1115

Abitazioni in stabili Fascia Media 646 952

Abitazioni in stabili 2° Fascia 419 582

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TERNI, ufficio del registro di TERNI, conservatoria dei registri immobiliari di TERNI, ufficio tecnico di TERNI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	97,25	5,78	59.158,80	59.158,80
				59.158,80 €	59.158,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.558,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 8.783,82**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.960,16**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.814,82**

data 09/02/2024

il tecnico incaricato
Alessandro Panizza

Allegato I: Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2

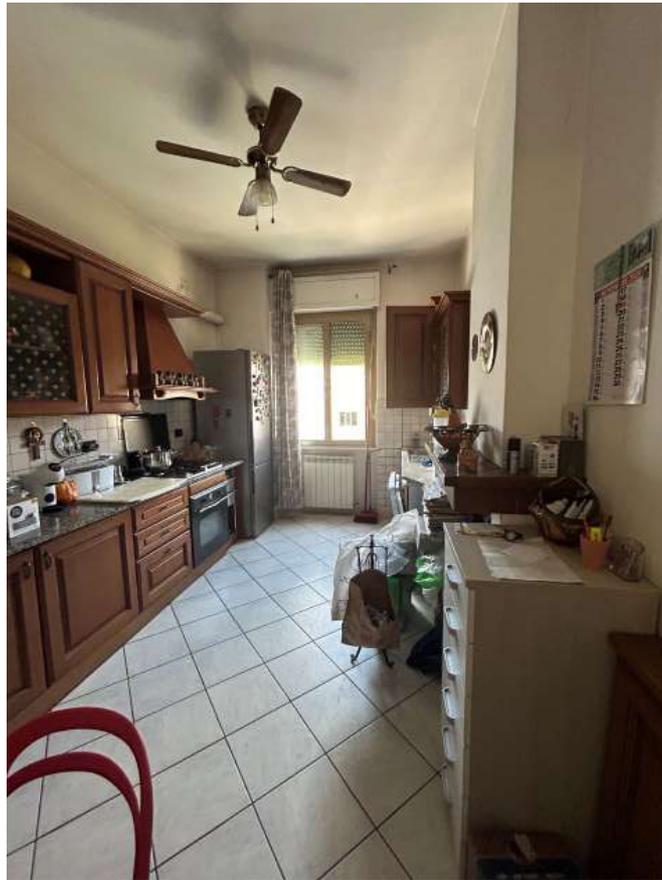


FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12