

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

.....

contro:

.....

N° Gen. Rep. **102/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-02-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

|   |
|---|
| <p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b><br/><b>Lotto 1 - APPARTAMENTO</b></p> |
|---|

**Esperto alla stima:**

Arch. Cecilia Battistini

**Codice fiscale:**

**Studio in:**

**Telefono:**

**Email:**

arch.ceciliabattistini@gmail.com

**Pec:**

ceciliabattistini@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via XX Settembre 49/A - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 1 - PROPRIETÀ

**Corpo:** APPARTAMENTO + CANTINA

**Categoria:** Foglio 113, particella n.231, subalterno 3, indirizzo Via XX Settembre 49/A, piano TERRA, comune TERNI, categoria A3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 76 mq, rendita € 497,09

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via XX Settembre 49/A - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 1 - PROPRIETÀ

**Corpo:** APPARTAMENTO + CANTINA

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via XX Settembre 49/A - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 1 - PROPRIETÀ

**Corpo:** APPARTAMENTO + CANTINA

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via XX Settembre 49/A - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 1 - PROPRIETÀ

**Corpo:** APPARTAMENTO + CANTINA

**Creditori Iscritti:** .....

### 5. Comproprietari

**Beni:** via XX Settembre 49/A - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 1 - PROPRIETÀ

**Corpo:** APPARTAMENTO + CANTINA

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via XX Settembre 49/A - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 1 - PROPRIETÀ

**Corpo:** APPARTAMENTO + CANTINA

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via XX Settembre 49/A - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 1 - PROPRIETÀ

**Corpo:** APPARTAMENTO + CANTINA

**Continuità delle trascrizioni:** ALTRO - Manca corrispondenza tra le trascrizioni e le registrazioni catastali. Difformità anche nella trascrizione della Foglio 113 part. 386 sub 1, parte della proprietà acquisita nel 2008 ma non rientrante in questa procedura esecutiva.

### 8. Prezzo

**Bene:** via XX Settembre 49/A - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 1 - PROPRIETÀ

**Valore complessivo intero:** € 37678,50

Beni in Terni (TR)  
Località/Frazione  
via XX Settembre 49/A

## Lotto: 1 - PROPRIETÀ

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** La documentazione presentata risulta completa ma parzialmente corrispondente allo stato dei luoghi in quanto, per inesattezze nelle registrazioni catastali, la proprietà non risulta assegnata all'esecutato.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** La trascrizione dei titoli risulta completa nel ventennio, ma parzialmente corretta dal 2007 in poi.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO con pertinenze.**

**sito in via XX Settembre 49/A Terni (TR)**

La proprietà assegnata all'esecutato e descritta correttamente in Atto notarile del 2007 a firma del Notaio....., è costituita da un appartamento con cantina e un box auto esterno, quest'ultimo non rientrante in questa procedura. Catastralmente la proprietà è registrata al NCEU del Comune di Terni al Foglio 113 part. n. 231 sub 3 (appartamento e cantina). Il garage esterno risulta registrato al Foglio 113 part. 386 sub 1 (1996 prima registrazione); quest'ultimo è parte di un fabbricato di n.9 garage condominiali realizzati successivamente all'edificio (nel 1963) e regolarizzati in data 10.02.1997; non essendo inserito nella procedura esecutiva, la pertinenza esterna non sarà oggetto di ulteriori verifiche e approfondimenti.

#### **Quota e tipologia del diritto**

##### Eventuali comproprietari:

L'attuale visura catastale riporta erroneamente l'assegnazione della proprietà al sig. primo proprietario dell'appartamento dopo l'Istituto Case Popolari Terni, mentre l'esecutato risulta proprietario solo per un breve periodo tra il 2007 e il 2008. La reale proprietà all'esecutato è comprovata dall'Atto rile di Compravendita del 2008, a firma del Notaio..... (Rep 165133/30753 del 22/12/2007).

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Foglio 113, particella 231, subalterno 3, indirizzo Via XX Settembre 49/A, piano TERRA, coe TERNI, categoria A3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 76 mq, rendita € 497,09

Derivante da: - Primo accatastamento 1.03.1955 partita n.8393. - Impianto Meccanografico del 6.1987. - Atto del 29/01/2008. Comprav

endita Rep 27804. RETTIFICA LA TRASCRIZIONE N.4475/1980. TRASCRIZIONE 1285.1/2008 Reparto PI di i in Atti dal 22.02.2008

Millesimi di proprietà di parti comuni: 88,41 APPARTAMENTO; 113,4 TABELLA "A" (Assicurazione fabbriche e manutenzione giardino); 56,70 TABELLA "B" - SCALE (Pulizia e Umbria Energy).

Confini: L'appartamento è collocato sul margine nord dell'edificio e confina su tre lati con il cortile condominiale e su un lato (est) con la rampa di scale comune agli appartamenti. La cantina confina su un lato con reno naturale sottostante il cortile condominiale (su un lato con altra cantina di proprietà privata e l'altro con spazi comuni (corridoi di distribuzione).

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Registrazione catastale non corrispondente alla proprietà riportata negli Atti depositati.

Regolarizzabili mediante: Voltura catastale (Verifiche Atti dal 2007 + Pratica catastale di Voltura)

Oneri Totali: **€ 300,00** (conteggiate insieme alle procedure edilizie e catastali).

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

Note: La proprietà non risulta conforme catastalmente poché si evidenziano difformità nell'identificazione e in minima parte nella planimetria, quest'ultima non pienamente corrispondente allo stato dei luoghi, ma senza obbligo di regolarizzazione. Nello specifico: la proprietà risulta attualmente assegnata al primo proprietario dell'immobile, il sig....., deceduto nel 2007. L'esecutato, che ha acquistato tra il 2007 e inizio 2008, risulta erroneamente proprietario solo per un brevissimo lasso di tempo: dal 22.12.2007, coincidente con la Successione (per causa morte) degli eredi ..... e..... la Trascrizione della Compravendita tra gli stessi ..... e l'esecutato, del 29.01.2008. Tra dicembre 2007 e gennaio 2008, oltre agli atti sorpacitati, è stata trascritta una rettifica del contratto iniziale del 1980 (all'epoca appunto, assegnato a .....).

È possibile procedere alla regolarizzazione attraverso una Voltura catastale.

Per quel che riguarda l'aggiornamento planimetrico, si fa presente che l'attuale planimetria catastale è aggiornata al 7.02.1996 in occasione della presentazione di domanda per Condono edilizio ai fini della regolarizzazione del garage esterno (part. 386 sub1) e della chiusura del terrazzo. La lieve difformità nel muro del bagno spostato dopo i lavori di ampliamento del 2008 (con procedura per edilizia libera non segnalata), non comportando variazione significativa, non risulta obbligatorio l'aggiornamento, ma potrebbe essere richiesto, e in ogni caso suggerito dalla scrivente, nella procedura di Segnalazione Certificate di Agibilità.

*Note generali: Nelle spese di regolarizzazione catastale sono state conteggiate solo le spese relative alla "voltura" (spese istruttorie e tecnico incaricato). Eventuali spese per la verifica degli Atti (Registrazioni/trascrizioni) di competenza non esclusivamente tecnica, non sono al momento quantificabili. Anche le spese di aggiornamento planimetrico non sono conteggiate.*

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La proprietà si colloca all'interno del "QUARTIERE SAN GIOVANNI", complesso edilizio realizzato a partire dagli anni '50 dello scorso secolo, tra il tracciato dell'Antica via Flaminia proveniente da Narni e diretta alla città di Spoleto, e il Centro Storico della città di Terni, a ridosso dell'asse fluviale del Nera. L'intervento si inserisce nell'ambito della crescente richiesta di residenze per l'industria locale in espansione e, sul profilo architettonico, si pone come frutto di una rinnovata visione dell'edilizia popolare, che la vede inserita nel contesto cittadino e non più isolata ai margini della città, con tipologie edilizie che tendono a conciliare aspetti architettonici e sociali, e una diversificazione nelle dimensioni degli alloggi e finiture in risposta alle esigenze abitative delle diverse classi sociali. A partire dagli anni '70, con la stabilità sociale ed economica della città industriale, aumenta la richiesta di alloggi e di attività commerciali nel territorio e soprattutto nel contesto Cittadino; il quartiere non rimane estraneo a questo sviluppo e si arricchisce di servizi e attività commerciali, trasformandosi in una delle polarità principali della città. Da allora, il contesto urbano non ha subito grandi cambiamenti sotto il profilo urbanistico ed edilizio; risulta ben strutturato, dotato di tutti i servizi necessari e in posizione privilegiata rispetto a polarità commerciali alla scala urbana (negozi, supermercati, bar, attività di quartiere, centri religiosi, scuole, ecc.) e extraurbana (ipermercati, centri commerciali, uffici, centri sportivi, ecc). Ben servito sotto il profilo delle infrastrutture viarie, con accessi privilegiati alla viabilità urbana, extra-urbana e circuiti ciclo-pedonali, risulta anche adeguatamente attrezzato per la sosta; i parcheggi disponibili sono per lo più liberi (non a pagamento) e senza restrizioni di orario (sosta oraria). Il centro storico cittadino, cuore della città di Terni, dista circa 2 Km, e la distanza per raggiungerlo, protetta, ombreggiata e pianeggiante, appare una piacevole passeggiata sia in bicicletta che a piedi.

**Caratteristiche zona:** semicentrale, in un contesto urbano "normale".

**Area urbanistica:** residenziale, a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: L'area è servita da Fibra ottica FTTH.

**Servizi offerti dalla zona:** Centro sportivo con piscina, palestre e attrezzature sportive all'aperto



(Skatepark, campo scuola, ecc.); Attività commerciali, Supermercati, mercati locali (Ottima); Scuole infanzia, Primarie e Secondarie (Ottima); Chiese e centri religiosi (Ottima).

#### **Caratteristiche zone limitrofe:**

Il Quartiere San Giovanni si trova nella zona sud del centro urbano di Terni, città capoluogo di provincia della Bassa Umbria. La città, con una popolazione di 111.455 abitanti (ISTAT 2024) è distribuita su un territorio comunale di circa 212 km<sup>2</sup>, al centro di una vasta piana (conca ternana) compresa nel bacino idrografico dei fiumi Nera e Velino. La città è situata a 130 metri s.l.m., ma il territorio comunale ha un'altimetria variabile tra i 102 m-1.120m. Il clima è caldo e temperato e durante l'anno la temperatura varia da 3°C a 32°C ed è raramente inferiore a -2°C o superiore a 36°C. Spesso nel periodo estivo il clima risulta afoso, ma la presenza di zone collinari a breve distanza, permette di affrontare serenamente il disagio.

Città di impianto romano, l'attuale assetto urbanistico e architettonico è frutto degli interventi di ricostruzione effettuati dalla metà degli anni '50 dopo i pesanti bombardamenti subiti dalla città durante la seconda guerra mondiale. In particolare di questo periodo sono gli interventi dell'Istituto INA CASA, che sperimenta tipologie edilizie e sistemi urbani in risposta alla crescita dell'economia industriale. Oltre al quartiere INA CASA di San Giovanni (oggetto di questa procedura), Terni ospita uno degli esempi più significativi di quartiere popolare, ovvero Villaggio Matteotti dell'Arch. Giancarlo De Carlo, esemplare come risposta di urbanistica sociale partecipata.

La morfologia del territorio della città, pianeggiante, la rendono facilmente accessibile sia con mezzi che a piedi, e le dimensioni ridotte permettono un facile orientamento. Sotto il profilo sociale la città consente facili relazioni, sia per le giovani generazioni che per un pubblico più anziano, grazie alle numerose attività socio-ricreative e sportive gestate da Associazioni locali di volontariato. Nonostante il forte carattere industriale che ha contraddistinto la città negli ultimi due secoli, il territorio della bassa Umbria è storicamente noto per le emergenze naturalistiche ed ambientali, come dimostrano i viaggiatori del Grand Tour, che tra il 1700 e il 1800 riservavano al territorio una sosta obbligatoria. Nel tempo i caratteri ambientali si sono modificati ma la forte presenza del "verde" rimane una costante che attira turisti e offre benessere e opportunità ai residenti.

Di recente le attenzioni delle Amministrazioni locali verso il territorio e l'ambiente naturale sono cresciute notevolmente, come in crescita i siti dedicati ad attività sportive e ricreative outdoor, che approfittano della morfologia di territorio, per diversificare l'offerta: parchi attrezzati, ciclovie lungo fiume, laghi sportivi e parzialmente balneabili, pareti rocciose per l'arrampicata sportiva, percorsi ciclabili per montan bike e trekking, maneggi, centri polivalenti per lo sport di squadra, velodromi, ecc. tutti raggiungibili con brevi spostamenti dalla città, sia con mezzo pubblico che privato.

La città di Terni è anche nota come "città degli Innamorati" grazie alla presenza della Basilica del Patrono della città San Valentino, che custodisce le spoglie del vescovo, e richiama annualmente numerosi turisti, soprattutto coppie di giovani in procinto di sposarsi o neo sposi, che durante la settimana di "eventi Valentiniani" partecipano ai festeggiamenti.

Oggi la città di Terni è una città dinamica, in evoluzione, attenta al mondo giovanile e propensa a superare l'attributo di "città industriale" che l'ha allontanata dai circuiti culturali regionali e non solo. Il turismo nel territorio risulta in crescita grazie ad una offerta ricettiva che valorizza la complessità e diversificazione dell'offerta - che va dall'enogastronomia, alle bellezze naturali e artistiche, alla storia e archeologia, alla cultura e tradizioni locali, ecc. - con una visione allargata, che comprende la città di Terni, i borghi minori, l'asse fluviale e il patrimonio delle culture popolari. In crescita anche il numero delle attività commerciali soprattutto alla scala territoriale (centri commerciali e aree polivalenti). Poche e diffuse nel territorio le sedi universitarie distaccate afferenti all'Università di Perugia; nella città di Terni sono presenti alcune delle facoltà storiche, come Medicina, Ingegneria dei materiali, Sociologia ecc.

**Importanti centri limitrofi:** La città di Terni, orograficamente si trova nella "Conca ternana", area geografica dell' Umbria meridionale per lo più pianeggiante, circondata da un sistema montuoso formato da colline e montagne, tra le quali spicca nello sfondo il massiccio montuoso del Terminillo.

Il territorio comunale si estende intorno alla città ad est fino alla “Valnerina Ternana” e a nord/nord-ovest fino alle Terre Arnolfe, aree di particolare pregio naturalistico e paesaggistico. La città appare ben collegata con i principali centri urbani della Regione e di quelle confinanti, in particolare Toscana e Lazio. Una rete di infrastrutture viarie extraurbane (SS3 Bis e SS675, nota più come E45) collegate all’Asse Autostradale A1 (Casello di Orte), permettono di raggiungere la Capitale in poco meno di un’ora, il capoluogo regionale (Perugia) in circa 45 minuti, e i principali centri urbani della Regione, come Spoleto, Foligno, Orvieto, Città di Castello e Gubbio, decentrati dalla E45. In cifre, indicativamente: Spoleto 44 minuti, Todi 40 minuti, Orvieto 1 ora e 10 minuti, Orte 28 minuti, Viterbo 45 minuti, Rieti 40 minuti, Gubbio 1 ora e 26 minuti, ecc.

Buoni anche i collegamenti ferroviari verso la Capitale: numerose le corse durante la giornata che consentono ai pendolari di spostarsi con tranquillità. La Stazione ferroviaria (di Terni) dista dal quartiere San Giovanni circa 3 Km, in circuito cittadino, raggiungibile con mezzi propri (parcheggio libero dedicato), o con mezzi pubblici urbani; nella stazione transitano treni Regionali, Interregionali e Alta Velocità. Di prossima riapertura anche la linea ferroviaria regionale (Centrale Umbra) che collega i due capoluoghi; la linea, ammodernata e in parte convertita in metropolitana esterna, rappresenta una grande opportunità di collegamento veloce utile soprattutto per pendolari e studenti. Funzionante invece e molto sfruttato il collegamento ferroviario veloce con Orte, utilizzato anch’esso da pendolari e studenti.

A poca distanza dalla città, ai margini dell’asse fluviale, arroccati nelle colline che circondano la “conca”, vi sono una serie di piccoli e medi centri urbani, per lo più autonomi, con un forte carattere identitario che ne ha permesso la sopravvivenza nel tempo e richiama turisti provenienti da ogni parte del mondo. Strade urbane e extraurbane collegano la città di Terni con: Narni (12 km), Acquasparta (23 Km), Arrone (15 km), Ferentillo (18 km), Polino (25 Km), San Gemini (10 km), Stroncone (6,8 km), Papigno (5 km), Cesi (9 km) ecc. Di seguito brevi cenni su alcuni maggiormente conosciuti: **Narni**, città di 20000 residenti circa, raggiungibile da Terni in circa 15 minuti, ha una lunga ed importante storia con origine pre-romana, che emerge ampiamente nella struttura urbana e territoriale, nell’edificato e nei monumenti che impreziosiscono la città storica. Città dinamica economicamente (in particolare nel commercio, artigianato industriale e terziario) e culturalmente, negli ultimi anni domina la scena territoriale per l’organizzazione di eventi sociali e culturali. Oltre la città storica, il territorio narnese offre moltissimo: la Rocca Albornoz con i percorsi naturalistici che la collegano a Ponte Cardona (centro geografico d’Italia); il Parco archeologico del Ponte di Augusto con la ciclovia sul tracciato della vecchia ferrovia che attraversa le Gole del Nera fino al borgo pittoresco di Stifone; le Oasi naturalistiche del Recentino e di San Liberato; i piccoli borghi-monumento sparsi nel territorio naturale come Itieli, Taizzano, Montoro, Borgaria, ecc.; gli eventi musicali estivi e le Vie del Cinema, rassegna cinematografica del film restaurato; le sacre popolari che periodicamente invitano alla degustazione dei prodotti locali, e, non per ultimo la Corsa all’Anello, evento tradizionale con ambientazione medievale, legato ai festeggiamenti del Patrono S.Giovenale, che richiama turisti provenienti da oltre i confini nazionali.

**San Gemini**, piccolo Comune di circa 5000 abitanti a 375 m s.l.m., noto per le Acque minerali curative. Il piccolo borgo storico, ben conservato e attivo è circondato da un paesaggio collinare, con temperature miti per gran parte dell’anno. Nel cuore cittadino sono presenti edifici di grande valore artistico, tra cui la Chiesa di San Francesco, San Nicolò e San Giovanni, Palazzo del Capitano del Popolo, a ridosso del quale sorge la Torre Esperia con orologio originale trecentesco. D’interesse anche i musei presenti nel territorio (museo di scienze della terra Geolab e il museo dell’Opera di Guido Calori), con il Parco Archeologico di Carsulae, antico Municipio romano sul tracciato della Via Flaminia. Di prossima la riapertura del Parco dell’Acqua minerale Sangemini a 2,5 km dal borgo. Molti i residenti del borgo che giornalmente si spostano verso la città per lavoro.

**Acquasparta**, Comune di circa 4400 abitanti, di antiche origini e incastonato in un paesaggio naturale di grande fascino, tra le fonti dell’Amerino e di Furapane. Il nome Acquasparta deriva dal latino *ad aquas partas* (acque sparse) ad indicare la ricchezza d’acqua del luogo.

Nel centro storico, attivo e ben conservato, è presente la sede della prestigiosa “Accademia dei Lincei”, dimora del duca Federico Cesi, che nel 1624, ospitò Galileo Galilei. Ogni anno, nel mese di

Giugno si svolge la "Festa del Rinascimento" che rievoca i fasti della vita Principe Federico Cesi, con spettacoli, cortei, convegni, laboratori, taverne e gare tra le tre contrade. La festa si conclude con il "Grande Gioco dell'Oca" in piazza e il "Grande Corteo dei doni". La rievocazione, unica nel suo genere, ha un forte richiamo di visitatori provenienti dal territorio nazionale e non solo.

**Stroncone**, è un piccolo Comune di 4600 abitanti arroccato su una collina a 450 m.slm, circondato da uliveti. Luogo magico, pittoresco, con le sue strade labirintiche e ripide scalinate, richiama annualmente visitatori dal territorio italiano soprattutto durante la "Festa della Castagna", che il borgo celebra ogni Ottobre. Oltre il frutto autunnale, il territorio è noto anche per il tartufo nero dell'Umbria, noto in tutto il mondo.

**Piediluco**, ex Comune oggi frazione del Comune di Terni, con 1000 abitanti, sorge in riva all'omonimo lago, a breve distanza dalla Cascata delle Marmore che in parte alimenta. La sua economia oggi è legata essenzialmente alle attività turistico-sportive del lago, celebre per la pratica di canottaggio, canoa e kayak. Ancora oggi ospita la sede del Centro nazionale di preparazione olimpica di canottaggio, ed è stato sede di gare nazionali e internazionali di tale disciplina. In programma molte progettualità per la valorizzazione del lago, meta privilegiata dai cittadini residenti nel territorio che trovano nel lago un punto di riferimento estivo per il refrigerio dalla calura cittadina. La celebrazione del solstizio d'estate con la Festa delle Acque, tradizione tramandata nel tempo e che prevede eventi culturali e folkloristici che si concludono con una sfilata di barche allegoriche sul lago, richiama numerosi turisti provenienti anche da oltre i confini nazionali.

**Attrazioni paesaggistiche:** La regione Umbria è conosciuta per la spiccata varietà paesaggistica, costituita da aree collinari, catene montuose, fondovalli fluviali, dove i 1000 agglomerati urbani di piccole e medie dimensioni (borghi) sono racchiusi in poco meno di 100 Comuni. Il territorio ternano è stato per lungo tempo additato come luogo dell'industrializzazione pesante (noto lo slogan "Terni città dell'acciaio"), con modeste qualità paesaggistiche e compromesse proprietà ambientali. Negli ultimi anni fortunatamente, l'orientamento negativo e di isolamento della città, ha cambiato direzione, grazie a politiche di attenzione nella produzione industriale e programmi di rigenerazione urbana e ambientale. Il contesto provinciale ha cominciato a raccogliere i frutti di questi cambiamenti, dimostrando di avere importanti potenzialità anche sotto il profilo ambientale e paesaggistico: denso di emergenze storico-archeologiche, offre anche la possibilità di praticare numerose attività outdoor - dalle passeggiate, al trekking, ciclismo, canottaggio, rafting, torrentismo, arrampicata sportiva ed escursioni speleologiche - e apprezzare il forte legame tra luogo e sviluppo antropico (la ricchezza di acque del territorio, sia superficiali che sotterranee, ha rappresentato l'elemento chiave per lo sviluppo economico e sociale). I piccoli e medi borghi storici, localizzati a presidio del Fiume Nera, conservano importanti testimonianze della storia e delle tradizioni locali, molte delle quali raccontate attraverso ricorrenze ludiche e conviviali, come sacre culinarie, fiere, rievocazioni storiche, ecc. Sotto il profilo naturalistico il territorio presenta eccellenze che, soprattutto negli ultimi anni, hanno favorito un crescente interesse turistico. In particolare: il Parco Fluviale del Nera, che comprende il tratto della Valnerina (parco-fluviale-del-nera) fino alla Cascata delle Marmore; la stessa "Cascata delle Marmore", opera di origine Romana, con il salto più alto d'Europa (Cascata delle Marmore), in grado di attirare da sola nel 2024 oltre 500.000 persone; il Lago di Piediluco (Lago di Piediluco.it) a circa 15 Km dal centro cittadino, parzialmente balneabile, meta ideale per appassionati di velismo, canottaggio e sci acquatico. Sulle sponde del bacino si trova l'abitato di Piediluco, caratteristico paesino di pescatori con case colorate, mentre dalle acque del lago si eleva un monte di forma conica noto come Montagna dell'Eco per l'eccezionale fenomeno acustico. Nonostante il territorio collinare potrebbe sembrare ostile agli amanti della bicicletta, in realtà il comprensorio ternano è ricco di percorsi ciclabili (sia da strada che per mountain bike), e per gli amanti delle passeggiate, dalla città di Terni si diramano percorsi e sentieri di diverso livello e per tutte le età (dalla ciclovie che fiancheggia il Fiume Nera, e che collega la città di Terni, con Narni Scalo e le Gole del Nera, ai sentieri tracciati dal CAI, ai percorsi religiosi dei Protomartiri, a quelli artistici dei Plenaristi).

**Attrazioni storiche:** Il territorio della Bassa Umbria offre importanti testimonianze della millenaria storia di questi luoghi, spesso raccolte in spazi museali e aree archeologiche, ma altrettante diffuse nel costruito storico e nel paesaggio naturale. A pochi chilometri di distanza dalla città di Terni, in direzione sud-ovest, nel Comune di Narni, si trova l'area archeologica del Ponte di Augusto (27 a.C.) con l'inizio delle Gole del Nera (gole-del-nera.it) e il pittoresco borgo di Stifone, con i resti del porto Romano, recentemente divenuto tra le mete più ambite dal turismo della Rete.

In direzione Nord-Ovest, a circa 16 Km dalla città, è presente l'area archeologica di Carsulae, antico Municipio Romano lungo il tracciato della via Flaminia, dove le operazioni di scavo e ricerca, continuano a riportare alla luce nuovi elementi del Foro e degli edifici principali dell'importante municipio romano distrutto da un terremoto.

Riferite ad una storia più recente ma non meno importante, si trovano le numerose opere idrauliche di archeologia industriale (edifici di presa, bacini di decantazione, dighe mobili, imponenti condotte forzate, centrali idroelettriche e alle reti di distribuzione), che segnano il territorio all'imbocco della Valnerina. Dello stesso sistema appartiene il lago di Piediluco (lago-serbatoio) e la stessa Cascata delle Marmore, opera idraulica del periodo Romano. Proseguendo lungo fiume, tracce degli impianti idroelettrici che utilizzavano le risorse del fiume Nera e dei suoi affluenti si trovano ancora nell'area narnese di Montoro e Stifone.

Anche la città di Terni offre numerose molte testimonianze del passato; la città romana, che occupava la stessa area in cui sorge l'odierna Terni, lascia in eredità una cinta muraria, risalente al III sec. a.C., di cui restano abbondanti tracce, l'Anfiteatro Flavio, parzialmente conservato e databile I sec. d.C., e il teatro, quasi completamente inglobato nelle edificazioni. Scavi recenti hanno inoltre messo in luce numerose tracce di strutture pertinenti ad opere pubbliche e private.

Sempre nella città di Terni sono presenti altre emergenze storico-artistiche che dimostrano un ruolo tutt'altro che marginale della città. Tra i più noti la duecentesca Chiesa di San Francesco con la cappella "Paradisi" affrescata da Bartolomeo di Tommaso (circa metà XV secolo), il campanile di Angelo da Orvieto, ornato da bifore e quadrifore gotiche; la Cattedrale di Santa Maria Assunta (Duomo), del VI sec. e riedificata nel XVII su progetto del Bernini; l'antica Chiesa di Sant'Alò, piccolo gioiello romanico, la Chiesa di San Salvatore, sorta probabilmente su un preesistente Tempio del Sole di epoca romana, ecc. Molti i palazzi di pregio, come Palazzo Spada, sede del Comune, edificato intorno alla metà del '500 su progetto di Antonio Sangallo il Giovane, e Palazzo Mazzancolli, di epoca medievale, sede dell'Archivio di Stato di Terni.

Di particolare pregio anche gli esempi di architettura moderna diffusi nella città e che portano la firma di nomi importanti come Mario Ridolfi, Cesare Bazzani, Volfango Frankl, Mario Fagiolo, Giancarlo De Carlo, Vittorio De Feo, ecc.

La città, offre ai visitatori musei, centri culturali e gallerie, dove immergersi nell'arte, nella storia e nella tradizione locale. Tra i più apprezzati dai turisti il Caos (Centro Arti Opifici ex Siri) e il Museo Archoelogo.

#### **Principali collegamenti pubblici:**

La città di Terni non è dotata di un proprio aeroporto ma è raggiungibile per via aerea attraverso l'aeroporto regionale umbro Sant'Egidio (88 Km. da Terni) o l'aeroporto Internazionale Leonardo da Vinci - Fiumicino Roma (120 Km. da Terni). In treno: la principale linea ferroviaria è la Roma-Ancona o la Roma-Firenze, sia da Sud che da Nord (cambiando ad Orte). Con vettura privata, da Nord: Autostrada del Sole (A1) direzione Roma; Da Sud: Autostrada del Sole (A1) direzione Firenze, uscita Orte, raccordo autostradale Orte-Terno.

All'interno del territorio comunale (città e periferia), è presente un servizio di trasporto pubblico gestito dall'azienda ATC (autobus, navette). È presente il servizio TAXI.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**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:**

- Descrizione onere: TRASCRIZIONE a favore. COMPRAVENDITA; A rogito di Notaio ..... in data 22/12/2007 ai nn. 165133/30753; Registrato a TERNI in data 07/01/2008 ai nn. 98/IT; Trascritto a Terni in data 08/01/2008 ai nn. 264/218; Atto di compravendita tra i successori ....., ..... Archivio Notarile di Terni .

- Descrizione onere: TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE. ATTO PER CAUSA MORTE. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ; A rogito di Notaio.....in data 21/12/2007 ai nn. 165133; Registrato a TERNI; Iscritto/trascritto a Nota di Trascrizione in data 19/12/2023 ai nn. 14084/10680; Tra le annotazioni: Trascrizione dell'Atto di compravendita del 22.12.2007, Rep 165133, a rogito del Notaio ....., quale Atto costituente accettazione tacita di eredità in morte di ....., deceduto in data 28.08.2007, a Terni.

- Descrizione onere: RETTIFICA A TRASCRIZIONE N.4475/1980; A rogito di Ufficiale rogante I.E.R.P. in data 30/11/1995 ai nn. 27097; Registrato a TERNI; Trascrizione in data 15/12/1995 ai nn. 10894/7683; Ufficiale Rogante per conto ATER Terni.

- Descrizione onere: TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE. CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE; A rogito di ..... in data 17/09/2007 ai nn. 49/1001; Registrato a TERNI in data ..... ai nn. ; Iscritto/trascritto a ..... in data 13/11/2007 ai nn. 8846/14294; Atto a seguito di morte del sig. ...., deceduto in data 28.08.2007.

- Descrizione onere: Rettifica a TRASCRIZIONE; A rogito di Dott. Proc. .... in data 29/01/2008 ai nn. 27804; Registrato a TERNI; Trascrizione in data 21/02/2008 ai nn. 2045/1285; l'Atto di riferimento è la Compravendita del 1980 (RP n.4475/ RG 5463 del 05.07.1980).

- Descrizione onere: CONTRATTO DI MUTUO; A rogito di Notaio ..... in data 22/12/2007 ai nn. 165134/30754; Registrato a TERNI in data 08/01/2008 ai nn. 158/1T; Iscritto/trascritto a Trascritto a Terni in data 08/01/2008 ai nn. 265/27; nel contratto di mutuo non viene nominata la particella della pertinenza (box auto), ovvero Foglio 113 part.386, presente negli altri Atti.

- Descrizione onere: CONTRATTO DI COMPRAVENDITA; A rogito di Avv. .... in data 25/06/1980 ai nn. 24938; Registrato a TERNI in data ai nn. 2966/394; Iscritto/trascritto a Terni in data ..... ai nn. 5463/4475; Atto di compravendita Tra Istituto Case Popolari di Terni (oggi ATER) e il sig. .... Nell'Atto sono presenti imprecisioni che hanno dato origine alle n.2 rettifiche datate 1995 e 2008.

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

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA PER LA CASA contro .....; A rogito di Notaio ..... in data 22/12/2007 ai nn. 165134/30754; Registrato a TERNI in data 08/01/2008 ai nn. 158/IT ai nn. 265/27; Note: Derivante da concessione di mutuo.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 08/08/2023 ai nn. 1491; Trascrizione in data 31/08/2023 ai nn. 9743/7343; Soggetti Creditori: Avv. .... procuratore di ....., mandataria di ..... Soggetto Debitore: .....

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 185,02 (con pagamento mensile di € 15,50).

**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:** € 454,46. L'importo complessivo delle morosità è di € 1185,08 a carico dell'esecutato in qualità di condomino, ma appartengono al quadriennio 2020-2024 (€ 908,93) e residui accumulati prima del 2020. Nonostante i ripetuti solleciti della scrivente, non è stata rilasciata dall'Amministratore condominiale, una specifica della quota relativa all'ultimo biennio, motivo per cui si è proceduto ad una ripartizione equa del dovuto in n.4 parti, corrispondente alla quota di € 227,23 per ciascun anno, tralasciando le spese condominiali ereditate dalle annualità precedenti al 2020, le uniche inequivocabili.

**Millesimi di proprietà:** 88,41 (appartamento) 113,40 Tabella "A" - Proprietà (Assicurazione fabbricato e manutenzione giardino) 56,70 Tabella "B" - Scale (Pulizia e Umbria Energy)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'appartamento è distribuito su un unico livello, ma la presenza di gradini all'ingresso dell'edificio, impedisce l'accesso a persone con disabilità. Anche le aperture interne all'appartamento (porte, tra gli 80 e 90 cm di larghezza) risultano non rispondenti o ai limiti dell'accessibilità, anche se sussistono le condizioni tecniche per migliorare le attuali condizioni. L'accesso alle cantine (piano interrato) o alla terrazza condominiale (ultimo piano) risulta impedito dall'assenza di ascensori o altri sistemi analoghi (servoscala), tuttavia, anche in questo caso, con il consenso condiviso del Condominio, esistono le condizioni tecniche per rendere accessibili gran parte degli spazi comuni oggi limitati. Sempre per quel che riguarda l'accesso alle cantine si ricorda l'assenza della ringhiera a protezione della rampa di scale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Presente una modesta terrazza condominiale, di circa 25 mq, di forma poligonale (triangolare), accessibile dalla rampa interna e il supermaneto di n.2 gradini; lo spazio non risulta accessibile alle persone con disabilità per la mancanza di ascensore e/o montascale. Non sono state fornite dall'Amministratore condominiale indicazioni sulla regolamentazione d'uso da parte dei singoli proprietari nè compare dettagliata nelle spese condominiali.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Al momento l'appartamento risulta privo di impianti funzionanti, con gli elementi principali (caldaia, scaldabagno) rimossi, e la totale assenza di documentazione attestante gli impianti, pertanto risulta impossibile fornire indicazioni riguardo le prestazioni energetiche.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun vincolo

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna causa

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario:** ..... **proprietario ante ventennio al 28/08/2007.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Avv. .... (in rappresentanza di IACP di Terni), in data 25/06/1980 ai nn. 24938; registrato a Terni in data 04/07/1980 ai nn. 2966; trascritto a Terni in data 05/07/1980 ai nn. 5463/4475.

Note: Il contratto di compravendita segue un preliminare contratto stipulato tra il ..... e l'Istituto Case Popolari di Terni in data 25.10.1963 (registrazione del 26.10.1963, n.4030, vol 337 mod.II) Nel contratto di compravendita del 1980 erano presenti errori riguardante il nominativo del nuovo proprietario ("....." al posto di "....."), l'assegnazione catastale (sub 2 al posto di sub.3) e mancava l'assegnazione del garage esterno. La regolarizzazione avviene nel 2008, dopo due procedure di "rettifica" del contratto (Atto di Rettifica, Rep 27804 del 29/01/2008, a firma della .....)

**Titolare/Proprietario:** ..... (..... nata a Terni il 30.01.1942 - ..... nato a Roma il 12.11.1939 - ..... nato a Roma il 13.04.1938 - ..... nata a Terni il 17.05.1943) e ..... nata a Roma il 23.03.1911 **proprietario/i ante ventennio al 02/01/1995.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni in data 21/06/1995; trascritto a Terni, in data 23/04/1996, ai nn. 2606.1/1995.

Note: Nello storico catastale dal 30/06/1987 al 02/01/1995 sono registrati n.5 proprietari che posseggono rispettivamente 1/5 della proprietà. Dal 03/01/1995 i proprietari divengono n4.

Questi passaggi proprietari non risultano negli Atti ATER nè in altra documentazione rinvenuta.

**Titolare/Proprietario:** ORTE ..... (nata a Terni il 30.01.1942 - ..... nato a Roma il 12.11.1939 - ..... nato a Roma il 13.04.1938 - ..... nata a Terni il 17.05.1943) **proprietario/i ante ventennio al 30/11/1995.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 21/06/1995, ai nn. ; trascritto a Terni, in data 23/04/1996, ai nn. 2606.1/1995.

Note: Questi passaggi proprietari non risultano negli Atti ATER nè in altra documentazione rinvenuta.

**Titolare/Proprietario:** ..... **proprietario/i ante ventennio al 22/12/2007.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 17/09/2007, ai nn. 49; trascritto a Terni, in data , ai nn. 4682.1/8846.

Note: Successione Voltura n. 4682.1/2007. Pratica TR0168401

**Titolare/Proprietario:**.....**proprietario/i ante ventennio al 22/12/2007.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 17/09/2007, ai nn. 49; trascritto a Terni, in data , ai nn. 4682.1/8846.

Note: Successione Voltura n. 4682.1/2007. Pratica TR0168401

**Proprietario:** ..... dal 22/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di ....., in data 22/12/2007, ai nn. 165133/30753; trascritto a Terni, in data 08/01/2008, ai nn. 264/218.

**Titolare/Proprietario:** ..... **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di Rettifica Atto di compravendita - a rogito di Dott.ssa ..... (in rappresentanza di ATER Terni), in data 29/01/2008, ai nn. 27804; registrato a Terni, in data , ai nn. ; trascritto a Terni, in data 21/02/2008, ai nn. 2045/1285.

Note: Con Atto di Rettifica del Contratto iniziale di compravendita (Rep.24938 del 25.6.1980) alla Trascrizione RG 5463 e RP 4475 del 1980, a firma della Dott....., il bene viene riassegnato catastalmente all'iniziale proprietario.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.452/1952

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari di Terni

Tipo pratica: **Permesso a costruire**

Per lavori: Edificazione nuovo complesso edilizio residenziale INA-CASA

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/10/1952 al n. di prot. 22019

Numero pratica: 5523 / ID 10421

Intestazione:

Tipo pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)**

Per lavori: Chiusura di un terrazzo

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 20919

Rilascio in data 04/12/1963 al n. di prot. 20919/86

NOTE: Edificio ante 1967

Numero pratica: 5523

Intestazione: .....

Tipo pratica: **Autorizzazione edilizia in Sanatoria- Legge 28.02.1985 n.47**

Per lavori: Costruzione di un garage

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 20919

Rilascio in data 07/02/1997 al n. di prot. 20919

NOTE: La pertinenza è categoria C6 e non essendo ad uso residenziale non necessita di requisiti di agibilità.

Numero pratica: 10443/1955

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari di Terni

Tipo pratica: **Certificato di Agibilità**

Note tipo pratica: Siamo nel 1955. Per l'edilizia residenziale si parlava di "Abitabilità"

Per lavori: Certificato di Agibilità legata al PdC 452/1952

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/04/1955 al n. di prot. 1004

Rilascio in data 18/05/1955 al n. di prot. 10443



**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Impianto elettrico non regolare e non funzionante

Regolarizzabili mediante: Procedura edilizia CILA + Richiesta di Agibilità (vedi urbanistica)

Descrizione delle opere da sanare:

Rifacimento impianto elettrico: € 6.000,00

Ripristino impianto di riscaldamento: € 2500,00

Ripristino impianto idraulico: € 500,00

Ripristino finestre e tapparelle: € 7.000,00

Procedure edilizie (CATASTO, CILA + SCA): € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 18000,00**

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

note: I Titoli edilizi - PdC, sanatoria della L n.47/1985 (edificazione garage esterno e trasformazione di terrazzo in veranda), Abitabilità - risultano in regola, ma l'appartamento risulta non conforme in quanto: non in regola catastalmente; l'impianto elettrico, manca di parti essenziali, risulta compromesso nelle parti rimanenti rendendolo privo delle garanzie di sicurezza; l'impianto di riscaldamento manca della caldaia; l'impianto idraulico manca dello scaldabagno. La regolarizzazione potrà avvenire con la voltura catastale che riassegna il bene al legittimo proprietario (esecutato), la sistemazione degli impianti essenziali ai fini della sicurezza e della salubrità degli ambienti. Procedura edilizia semplificata (CILA), e successiva aggiornamento di Agibilità (SCA) per la completa regolarizzazione.

**7.2 Conformità urbanistica:**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale  |
| In forza della delibera:         | D.C.C. n. 307 del 15.12.2008   |
| Zona omogenea:                   | [Bb(12.9)a] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)   |
| Norme tecniche di attuazione:    | OP-ART.137 ZONE A E B DI CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO (BB(N.N.) E A#BB(N.N.), BV(N.)) 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d). Processo di attuazione 4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica. B) Intervento edilizio diretto 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 deducibile 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, ancorché 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 Attuativo 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

|  |   |
|--|---|
|  | <p>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.</p> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>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</p> |
|--|---|

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. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | SI  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO  |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | Zona di PR Bb(12.9) a. Incremento volumetrico 0.  |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI  |

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La proprietà risulta non conforme urbanisticamente. Mancano i requisiti di regolarità catastale ed edilizia. Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale e regolarizzazione edilizia (conformità impianti + agibilità)

Oneri: conteggiati nella procedura edilizia

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;**

Descrizione: di cui al punto **APPARTAMENTO**EDIFICIO

L'appartamento si trova nella palazzina "H" del quartiere popolare "San Giovanni" realizzato da INA-CASA IACP Terni, tra il 1952 e il 1955. È completo di cantina e un garage esterno realizzato successivamente (1963), quest'ultimo non d'interesse di questa procedura.

Ubicato tra via XX Settembre, via Peschiera e via Lungonera Nino Bixio, in prossimità del fiume Nera, appare ben inserito nel contesto urbano, con sufficiente spazio rispetto agli edifici adiacenti, sempre appartenenti allo stesso quartiere. L'edificio "H" è unico di forma irregolare, assimilabile ad un prisma a tre punte, con 3 piani fuori terra e un solo piano interrato che contiene le cantine condominiali nonostante la scarsa manutenzione, appare in discrete condizioni generali, senza evidenti criticità.

L'accesso carrabile alla palazzina avviene da via XX Settembre o da via Prenestina, diramazioni della principale via XX Settembre, ad uso esclusivo del quartiere. Nelle adiacenze (vie limitrofe) sono disponibili aree di sosta e parcheggi non a pagamento. Poco distanti, raggiungibili tranquillamente senza mezzi, sono presenti negozi, bar, centri commerciali (Cospea Village), centri sportivi (campo scuola, palestre, ecc.). A poca distanza, anche la pista ciclo-pedonale che collega l'area con il centro Cittadino della città, il lungofiume e, proseguendo, la periferia.

Lo spazio esterno dell'edificio, di pertinenza per lo più condominiale, è confinato con muretto e recinzione metallica (a rete), senza cancello d'ingresso. Lo spazio antistante l'ingresso, è condiviso con l'edificio adiacente, di recente ristrutturazione; il confine tra i due spazi di pertinenza di ciascun edificio è segnato con alberature parzialmente ombreggianti (platani). Nel resto dello spazio di competenza della proprietà in oggetto, sono presenti solo poche essenze ornamentali, per lo più arbustive, non di particolare pregio. L'intero spazio esterno risulta privo di arredo urbano e senza illuminazione dedicata (solo quella stradale), privo di servizi (fontanelle, prese elettriche), con fondo in ghiaia e terreno naturale.

L'ingresso all'edificio è rialzato rispetto alla quota del cortile di circa un metro, e il dislivello è superato attraverso gradini di diverse dimensioni e altezze. Gli appartamenti sono distribuiti in maniera alternata rispetto alla scala centrale di collegamento, come frequentemente capitava nell'architetture del primo novecento per un duplice motivo, di tipo funzionale - ovvero l'illuminazione e areazione degli ambienti interrati, l'ottimizzazione degli spazi intermedi tra gli appartamenti e la distribuzione verticale degli appartamenti che, permettevano di ottimizzare gli spazi intermedi - che di salubrità degli ambienti (proteggere gli ambienti dal contatto diretto con il terreno naturale).

L'accesso agli appartamenti avviene attraverso ambienti comuni che conducono alla rampa di distribuzione interna degli appartamenti: un vano porticato in muratura (2,20x1,70 ml circa) avanzato rispetto al fronte dell'edificio, di forma trapezoidale, rialzato di n.2 gradini (a.16, p.30, larghezza 2 ml), e l'atrio comune interno, dove sul fondo insiste la rampa di accesso ai diversi appartamenti (piani superiori), alla piccola terrazza a tetto e alle cantine nel piano interrato. In quest'ultimo locale (dimensioni 2,40 x 2,80 ml circa, chiuso da una porta in metallo e vetri), rialzato di un gradino rispetto al portico d'ingresso, si trovano, incassate nel muro, le cassette delle poste del condominio e una bacheca per le comunicazioni. L'appartamento si trova alla stessa quota dell'atrio comune, sul lato sinistro (entrando) rispetto al portone d'ingresso. La cantina, si trova invece al piano inferiore, accessibile attraverso una rampa di scale comoda (a.0,16, p.0,24, larghezza 1,10 ml), ma non protetta da balaustra.

Il sistema impiantistico risulta quello originale con parziali modifiche nell'impianto elettrico e del riscaldamento intervenute presumibilmente con l'inserimento dell'ultima proprietà (2007-2008). Di questi adattamenti, visibili in molte parti dell'appartamento, non si hanno documentazioni né certificazioni della realizzazione a regola d'arte o comunque nel rispetto della normative vigente. Impianto fognario, con allaccio al pubblico servizio. Non sono stati rilevati nel tempo problemi con le fognature. Il contatore generale elettricità (ENEL) si trova insieme agli altri al piano interrato; il contatore del gas, si trova esternamente, sulla facciata ovest dell'edificio (accanto all'ingresso).

All'interno dell'appartamento, concentrati nel locale cucina, ci sono il contatore dell'acqua e il differenziale salvavita. Al momento le furniture dei servizi risultano sospese e i contatori bloccati da sigilli.

Nell'intero edificio non sono presenti ascensori nè presidi per persone con disabilità. Sin dalla sua realizzazione, si configura come "Condominio", è amministrato da un Amministratore esterno, con rinnovo annuale dell'incarico. I riferimenti per contattarlo risultano regolarmente affissi nell'atrio dell'edificio. La ripartizione millesimale condominiale è conteggiata per l'appartamento e la cantina insieme, mentre a parte il conteggio riguarda la quota parte degli spazi e servizi comuni (Tabella "A" e "B"). Escluso dal condominio il fabbricato esterno dei garage e il terrazzo. Le spese condominiali sono limitate e con pagamenti mensili. Le assemblee condominiali sono normalmente convocate n.2 volte l'anno. Non è stato mai approvato dall'Assemblea alcun Regolamento condominiale.

### APPARTAMENTO

Inscritto al NCEU al Foglio 113 part.231 sub 3 (appartamento e cantina), ha una superficie netta di 60 mq e si colloca al rialzato (mezzanino); la cantina di 6 mq circa, si trova al piano interrato con il resto delle altre cantine condominiali, ed è accessibile esclusivamente attraverso la rampa di scale condominiale

Il portone d'ingresso dell'appartamento è quello originale, in legno a doppio battente, esternamente color noce e all'interno verniciato di bianco-crema, di larghezza complessiva 1,30 cm (porzione apribile 0,90 cm) e altezza di 2,10. La porta ha doppia serratura ma non chiusura blindata. Esternamente presenta una maniglia in metallo curvato di fattura artigianale.

L'appartamento risulta ben distribuito e composto di n. 5 vani, ampi e luminosi: n.2 camere (una di 14 mq, e l'altra di 12 mq), un bagno (4,7 mq), una cucina abitabile (9,00 mq) e un soggiorno (14 mq); un corridoio centrale (4,6 mq), largo 1,10 ml e lungo circa 4 metri, distribuisce gli ambienti. La zona "notte" è filtrata anche da un piccolo disimpegno che distribuisce le due camere e il bagno. Dal soggiorno, attraverso una porta finestra, è possibile accedere ad un terrazzino chiuso con vetrate. L'altezza generale dei locali è di 2,96 ml; solo il disimpegno verso le camere ha un'altezza inferiore, di 2,20 ml grazie ad un controsoffitto (vano portaoggetti) realizzato presumibilmente al subentro proprietario, in ogni caso facilmente rimovibile.

L'intero appartamento è pavimentato con piastrelle originali, in ceramica stampata, 20x20 cm, con disegno ornamentale sulle tonalità del giallo-marrone, e battiscopa sempre in ceramica monocromatico (grigio), tranne il bagno che presenta una piastrella, montata a rombo, in gres 20 x 20 cm, colore azzurro chiaro. Le condizioni generali della pavimentazione appaiono accettabili, facilmente migliorabili. In tutti gli ambienti della casa, come da progetto originale, dovevano essere presenti finestre a doppia anta, in legno verniciato chiaro (bianco crema) e tapparelle avvolgibili (color grigio), come lasciano immaginare le mostre laterali, ma al momento l'appartamento risulta privo delle parti apribili degli infissi (finestre), rimossi totalmente dalle loro sedi. Presenti i telai (con controtelai) in legno verniciato bianco-crema, e gli avvolgibili, obsolete, parzialmente funzionanti.

Le bucatore delle finestre si mostrano con sezione svasata, per favorire l'ingresso dei raggi solari. Le pareti interne dell'appartamento risultano tutte intonacate con finitura tendenzialmente bianca, oggi in stato di degrado. Parte delle pareti della cucina e del bagno risultano rivestite in maioliche colorate; le parti intonacate e tinteggiate di bianco in realtà mi mostrano in stato di degrado, con danneggiamenti, muffe e dovute essenzialmente allo stato di abbandono dell'appartamento.

Al momento l'appartamento si presenta sporco e con cumulo di oggetti di varia natura (dall'abbigliamento all'utensileria, al mobilio o parti di impianti...), soprattutto nel terrazzo e nel locale soggiorno. La tamponatura delle pareti vetrate del terrazzo con pannelli di cartone non consentono di valutare le condizioni generali dei vetri, della pavimentazione e delle strutture metalliche ancorate alla muratura. Solo parzialmente dall'esterno è possibile intravedere segni di vetustà dei materiali e della scarsa manutenzione. Sono evidenti in alcuni locali (camera nord) parziali efflorescenze e muffe nella parte bassa della muratura perimetrale e parziali segni di abbandono.

In generale la distribuzione interna è rimasta quella del progetto approvato, con unica variazione nel locale bagno, allargato, e lo spostamento della porta d'ingresso sempre dello stesso.



DESCRIZIONE DEI SINGOLI AMBIENTI.

- **INGRESSO-DISIMPEGNO:** Ambiente di forma poligonale, dimensione 4,6 mq, centrale rispetto alla pianta dell'appartamento, su di esso si affacciano gli accessi alla zona notte (disimpegno per camere e bagno), al soggiorno e alla cucina. Sul lato sud-ovest è presente una parete divisoria in legno verniciato e vetro stampato, che separa il corridoio dal soggiorno (o stanza multifunzione); la parete è formata da una porzione apribile (porta) e parti fisse ancorate al muro. Quest'ultima non era prevista nel progetto iniziale ma compare nella planimetria catastale aggiornata del 1996. Nell'ambiente è presente un punto luce a soffitto in prossimità dell'ingresso, fornito di lampadario pendente, in stile antico ed è riscaldato con un termosifone in ghisa (4 elementi). Nelle pareti, intonacate bianche, sono presenti, oltre il citofono (accanto il portone d'ingresso), interruttori e prese. Sulla parete nord, a circa metà della lunghezza, è presente il portale senza infisso, che introduce ad un piccolo disimpegno di accesso alle camere e al bagno. Il disimpegno ha un'altezza ridotta (2,20 m) rispetto a quella del corridoio (2,96 m); la differenza di altezza è stata sfruttata per un ripostiglio chiuso da sportelli in legno verniciato con apertura dallo stesso corridoio centrale. La pavimentazione è la stessa delle altre stanze, ovvero in gres con motivo ornamentale in stile antico (disegno modulare composto in più maioliche), in discreto stato di conservazione. Nella parte alta della parete sud è presente una finestra con vetro fisso.
- **SOGGIORNO:** Ambiente di forma quadrangolare irregolare, delle dimensioni di 14 mq circa esposto a sud-ovest. Confina con la cucina e da esso si accede al terrazzo, originariamente aperto con balaustra metallica, poi, con richiesta avanzata in data 1.04.1986 ed autorizzazione ottenuta in sanatoria nel 1997, è stato chiuso con struttura in metallo e vetri opalini e trasformato in veranda, come anche gli altri terrazzi condominiali. Nella stessa operazione, la porta-finestra a doppio battente del progetto iniziale, si è ridotta nelle dimensioni, divenendo ad un solo battente, e la parte rimanente di apertura trasformata in armadio a muro e parete divisoria in cartongesso. Nel soggiorno, oltre la porta di accesso al terrazzo, è presente una finestra posta nella parete sud e chiusa da infissi in legno verniciato e tapparella a rullo in plastica. Sulla parete ovest è presente un foro passante nella parete perimetrale presumibilmente utilizzato per la presa d'aria del condizionatore rimosso. Nell'ambiente è presente un punto luce a soffitto (centrale), privo di lampadario. Il locale è riscaldato con termosifone in ghisa (9 elementi) posizionato dietro la porta d'ingresso. Attualmente, le pareti intonacate (bianche), oltre i danneggiamenti per la rimozione forzata di prese e cavi, presentano muffe e parziale distacco dell'intonaco. Oltre la veranda e l'elemento divisorio verso il corridoio regolarizzati nel 1996, l'ambiente risulta come da progetto iniziale e allineato al disegno catastale.
- **CUCINA:** Ambiente poligonale, esposto a sud, con una superficie complessiva di 9,0 mq e altezza locale di 2,96 m. Si accede attraverso una porta scorrevole (scorrimento esterno nella parete interna), in legno verniciato color bianco-crema e vetro stampato, delle dimensioni di 0,80x2,10 m. Nel locale è presente una finestra con svasatura degli stipiti e infissi in legno verniciato (color crema), oggi con ante mancanti, e avvolgibile in plastica (marrone) con cassettoni danneggiati e tapparella non funzionante. Il pavimento risulta lo stesso del resto della casa, ovvero in piastrelle originali in gres 20x20 cm, con disegno ornamentale sulle tonalità del giallo-marrone; le pareti perimetrali (fino ad un'altezza di 1,80 m) risultano rivestite con maioliche 15x15 cm, di colore chiaro, in parte con disegno stampato, in parte bianche. Nell'ambiente è presente un punto luce a soffitto (centrale), con lampadario pendente. Il locale non è riscaldato. Nella parete est sono presenti gli allacci per piano cottura e lavello (attacco gas metano, acqua e scarichi) a parete est è riservata alla zona servizi (piano cottura e lavello); presenti le predisposizioni degli impianti di gas metano (piano cottura), acqua e scarichi. Presente anche il rubinetto di chiusura parziale della fornitura acqua. La parete ovest risulta totalmente attrezzata con mobilio in legno in stile classico (mobile basso + pensile + mobile per frigo ad incasso). Nella stessa parete, adiacente la finestra, è presente il contatore dell'acqua. La parete nord è occupata in parte dalla porta scorrevole e in parte da pensili della stessa finitura del resto del mo

bilio presente. Sopra i pensili è presente una finestra con vetro fisso, che affaccia sul corridoio centrale. Sempre nella stessa parete, nascosto in una rientranza, è alloggiato il differenziale Salvavita. Nella parte bassa della parete est, in corrispondenza del retro lavello/piano cottura, sono presenti macchie di umidità e altro. Il locale si presenta con materiale di diversa natura disperso nella stanza.

- BAGNO:** Il bagno si trova a ridosso della parete nord dell'appartamento, tra le due camere e con disimpegno antistante che distribuisce gli ingressi della zona notte. Presumibilmente dopo il 2008 è stato ampliato rispetto al disegno originale con lo spostamento della parete ovest allargata di circa 50 cm. La stanza ha forma rettangolare regolare, delle dimensioni di 2,50 x 1,90 m circa (4,70 mq circa) ed un'altezza di 2,96 m. Si accede da una porta in legno e vetro stampato delle dimensioni di 0,70x2,10 m, e frontalmente alla porta, sulla parete nord, è presente una finestra di dimensioni 0,90x1,40 m con altezza da terra di 0,90 m. Anche in questo caso mancano le ante degli infissi e la tapparella mostra segni di scarsa manutenzione. Il pavimento, rinnovato, presenta piastrelle quadrate (gres 20x20 cm) montate ruotate a 45°, di colore celeste chiaro opaco. Le pareti perimetrali risultano rivestite per un'altezza di 1,80 da terra, con analoghe maioliche rettangolari di colore più chiaro della pavimentazione e due elementi lineari di stacco (greca), di colore bronzo. Nell'ambiente è presente un punto luce a soffitto (centrale), con plafoniera. Il locale è riscaldato con termosifone in ghisa di n.2 elementi, posto sulla parete accanto la porta di ingresso. Sulla parete est sono presenti i sanitari (WC e Bidet, in ceramica bianca), mentre in quella ovest, una doccia (piatto doccia da 0,90x0,90x0,10 m in ceramica bianca), chiusa con vetri trasparenti, a ridosso della finestra, e un lavandino con colonna in ceramica bianca. Sempre sulla stessa parete, accanto il lavandino, in prossimità della porta d'ingresso, è presente la predisposizione per la lavatrice (rubinetto e scarico). Il bagno è munito di punti presa per impianto elettrico in prossimità del lavandino e altre prese nella parete est. Nella parete nord, accanto la porta, sono presenti i rubinetti di chiusura locale dell'acqua del locale. Sono presenti macchie di umidità nella parete ovest, sopra il piatto doccia e la finestra. In generale il locale mostra segni di scarsa manutenzione ma appare chiaro che rispetto agli altri locali dell'appartamento è stato oggetto d'interventi di miglioramento.
- CAMERE:** Sempre nel fronte nord dell'appartamento, separate dal locale bagno, ed accessibili attraverso il disimpegno dedicato, sono presenti n.2 camere da letto, delle dimensioni di 14,0 mq (lato ovest) e 12,6 mq (lato est). La prima, di forma quadrangolare, è accessibile attraverso una porta in legno, delle dimensioni di 0,80 x 2,10 m e apertura verso l'interno. Presenta, sulla parete nord una finestra (dimensioni 0,90x1,40 m) con infisso in legno verniciato (privo di ante), e con avvolgibile obsoleto e malamente funzionante. Nell'ambiente è presente un punto luce a soffitto (centrale), con lampadario pendente. Il locale è riscaldato con termosifone in ghisa di n.6 elementi, posto dietro la porta di ingresso. Il pavimento risulta lo stesso del resto della casa. Nella stanza è presente mobilio in legno (armadio classico, letto con sponda, armadio basso ecc.) e oggetti di varia natura in pessimo stato di conservazione. La stanza risulta fornita di numerosi punti-presa elettriche anche se al momento non funzionanti. Sulla parete nord è visibile la sagoma di un condizionatore a muro, rimosso, e un foro passante nella muratura perimetrale (visibile anche dall'esterno dell'edificio). Sopra la porta d'ingresso alla stanza è visibile una controparete che nasconde probabilmente parte di impianto non identificato. Il locale si presenta in stato di abbandono, con crepe (non strutturali) e muffe soprattutto nella parete nord, con intonaco danneggiato e accumuli di sporcizia. La camera ad est, di forma poligonale, appare in condizioni migliori della precedente. Anch'essa accessibile con porta in legno verniciata delle dimensioni di 0,80 x 2,10 m, con finestra (0,90x1,40 m) nel versante nord infissi in legno verniciato, al momento prive di ante, e avvolgibile obsolete ma funzionante. La muratura sotto finestra mostra macchie di umidità. Nell'ambiente è presente un punto luce a soffitto (centrale), con lampadario pendente. Il locale è riscaldato con termosifone in ghisa di n.6 elementi, posto dietro la porta di ingresso. Il pavimento risulta lo stesso del resto della casa. Le pareti appaiono in condizioni migliori della stanza a nord-est. La stanza risulta ben fornita rispetto all'impianto elettrico, anche se al momento provvisto delle sole "scatole" interne alla muratura. Anche in questa stanza è presente una controparete sagomata che nasconde impianti di non incerta funzione.

- LA CANTINA

Alla cantina si accede attraverso l'ingresso principale condominiale e scendendo l'unica rampa di scala presente nell'edificio. La pertinenza si trova, insieme alle altre, ad una quota di -2,60 m circa, rispetto al giardino esterno. La scala di accesso, di n.15 gradini divisi in due rampe, con gradini comodi (alzata di 16, pedata di 27 e larghezza di 1,10 m), non ha protezione, è priva di balaustra. Non sono presenti ascensori e/o montascale affiancati alla scala. Alla cantina si arriva dopo aver superato un corridoio stretto, debolmente illuminato, che accoglie l'ingresso alle altre cantine condominiali. Il locale in oggetto è il primo sulla destra rispetto all'ingresso comune, la "testa" della schiera di locali condominiali. Per accedere ad essa occorre girare intorno ad un muro che contiene i contatori elettrici generali.

Lo spazio interna risulta poligonale, assimilabile ad un triangolo irregolare e con una superficie lorda di 6,70 mq. La porta d'ingresso è in legno, in stile rustico e verniciata di verde, di larghezza 0,65 x 2,20 m, con serratura scorrevole senza lucchetto di protezione. Sul lato opposto dell'ingresso, in corrispondenza del fronte nord, è presente una apertura, la cui base si trova alla quota del piano di calpestio del giardino esterno (quota interna 1,80 ml), di dimensioni 0,60 x 1,20, senza vetro ma con una fitta griglia di protezione. In realtà la porzione aperta è solamente una parte, di dimensioni 50x60 cm. Sulla stessa parete della bucatra, è presente un basamento dello stesso muro che sporge di circa 15 cm rispetto al filo della parete, per un'altezza di circa 0,60 ml e per l'intera lunghezza della parete. Si presume che lo stesso basamento possa far parte del sistema di fondazione dell'edificio, di cui non si hanno informazioni specifiche.

Nell'ambiente è presente un punto luce a soffitto (centrale), con una lampada ad uso esterno. Il locale non è riscaldato. Il pavimento è in cemento liscio, non rifinito, come il resto delle parti comuni.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa **mq 76,00 (appartamento + cantina)**

E' posto al piano: Terra-rialzato (cantina piano interrato)

L'edificio è stato costruito nel: Tra il 1952 e 1955 (PdC approvato il 13.10.1952. Agibilità del 1986)

L'edificio è stato ristrutturato: Gli interventi non riguardano l'intero appartamento ma solo il terrazzo ovest, trasformato in veranda. Anno di realizzazione 1963. Condono del 1986.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 49/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,96 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni in cui si trova al momento l'appartamento sicuramente non aiutano a dimostrare le qualità intrinseche superiori ad altre simili (edilizia popolare). Le dimensioni degli ambienti, la distribuzione interna estremamente funzionale e non per ultimo la possibilità di parcheggio libero in prossimità dell'alloggio, rendono l'appartamento appetibile al mercato immobiliare.

## Caratteristiche descrittive:

**Caratteristiche strutturali:****Balconi**materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Riferito al solo

Note: Il terrazzo esterno è stato realizzato insieme all'edificio ed è in cemento armato con balaustra in ferro verniciato. Nel 1986 è stata presentata la richiesta per la chiusura e trasfromazione in veranda, in accordo con il Condominio e gli altri proprietari dei terrazzi sovrastanti. La struttura di chiusura, amovibile, si presenta con infissi in metallo verniciato, con vetri temperati, satinati e solo centralmente apribili. Non sono state rinvenute presso gli Uffici Comunali documentazioni circa i dettagli dell'intervento né è possibile fornire ulteriori informazioni dato che al momento lo spazio risulta occupato da oggetti di varia natura e le vetrate sono rivestite di pannelli di cartone e tessuti vari.

**Componenti edilizie e costruttive:****Infissi interni**tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **da ristrutturare**

Note: nell'appartamento sono presenti infissi in legno (probabile castagno), inseriti in un vano di dimensioni 150x110 cm o multipli, per lo più con stipiti interni svasati per amplificare l'effetto luce e calore provenienti dall'esterno. Sono composti da telaio, controtelaio e ante apribili internamente, quest'ultime al momento rimosse in tutte le stanze. Esternamente gli infissi sono protetti da tapparella in plastica (avvolgibile), di color marrone, con cassettone interno. La scarsa manutenzione e il più recente disuso, hanno sicuramente compromesso il funzionamento della gran parte degli avvolgibili già obsoleti. In alcuni casi, come nella cucina e nel soggiorno, il cassettone risulta rimosso o danneggiato. La cantina presenta una bucatra con telaio e griglia in metallo verniciato senza infisso. Le condizioni dell'infisso risultano apprezzabili.

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

Note: Il portone d'ingresso risulta quello originale, in legno massello di castagno, verniciato all'interno color bianco-crema (come il resto degli infissi interni ed esterni) ed esternamente di colore marrone deciso. Le condizioni generali appaiono discrete; funzionante, non blindato ma con doppia chiave per l'ingresso, con maniglia esterna in ferro, di fattezze artigianali. Con questa procedura giudiziaria si è proceduto a sostituire il nocciolo interno della serratura.

**Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: Nel tetto dell'edificio sono presenti antenne TV, a detta dell'Amministratore Condominiale, funzionanti anche se non sono state fornite documentazioni che lo confermano. All'interno dell'appartamento è presente una presa TV nel soggiorno, da cui si diramano cavi vaganti che attraversano i muri interni e raggiungono le camere. L'impianto necessita di una revisione generale con messa a norma delle parti mancanti o non funzionanti.

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **pesse** conformità: **non a norma**

Note: L'impianto elettrico, con messa a terra condominiale (DPR 462/2001, DR 37/08), risulta non funzionante, mancante delle parti essenziali e privo di garanzie di sicurezza. Nella gran parte dei punti luce sono state rimosse malamente prese ed interruttori lasciando cavi pendenti e scatole aperte. Sono presenti predisposizioni per antenna TV (camera e soggiorno) con uno sbrigativo prolungamento di cavi appoggiati alle pareti o forzatamente passati nei muri. Per quell che riguarda l'impianto di messa a terra dell'edificio, oltre il quadro presente nella zona cucina, si hanno solo indicazioni verbali fornite dall'Amministratore ma non abbiamo certificazioni. L'appartamento è dotato di citofono ma attualmente è stato dismesso su richiesta dell'Amministratore poichè creava interferenze con il resto dei citofoni condominiali. All'interno dell'appartamento nella gran parte delle prese sono state rimosse scatole e prese elettriche; in alcuni casi la rimozione forzata delle parti ha danneggiato anche i cavi.

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: E' presente l'impianto fognario originale, con allaccio al pubblico servizio. Non sono stati rilevati nel tempo problemi con le fognature condominiali.

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: Non esistono certificazioni della fornitura del gas metano e del funzionamento nell'area cucina. La vetustà dell'impianto e la rimozione forzata delle parti esterne della cucina richiedono approfondimenti.

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: L'impianto idrico, con allaccio al Sistema comunale, appare quello originale e non sembra avere problemi di funzionamento.

La produzione di acqua calda avviene attraverso scaldabagno (al momento rimosso). La sagoma nel bagno lascia dedurre che fosse posizionato appena la porta d'ingresso sulla sinistra. Non si hanno certificazioni della tipologia di apparecchio utilizzato.

#### Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: L'edificio è servito da allaccio telefonico anche se gran parte degli appartamenti, compreso l'immobile oggetto di procedura, non risultano intestatari di contratto esclusivamente telefonico. L'area è coperta da Fibra ottica FTTH.

#### Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: l'impianto di riscaldamento, autonomo, è composto da caldaia (a metano con allaccio dalla conduttura comunale) e termosifoni in ghisa originali e in buono stato di conservazione, almeno esteriormente. La caldaia, posizionata nella cucina, al momento è stata rimossa come pure tutti gli allacci alla conduttura principale. In alcuni ambienti dell'appartamento (camera) sono visibili condotti nascosti da contro-parete, forse integrazioni dell'impianto avvenuta dal 2008.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

#### Componenti edilizie e costruttive:

#### Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Note: Le condizioni generali della pavimentazione appaiono accettabili, e facilmente migliorabili. L'intero appartamento è pavimentato con piastrelle originali, in ceramica stampata (0,20x0,20 ml), con disegno ornamentale sulle tonalità del giallo-marrone, e battiscopa sempre in ceramica monocromatico (grigio). L'ambiente bagno ha pavimentazioni diverse, più recenti, sempre in ceramic, stesse dimensioni, ma monocromatiche azzurre. Nel terrazzo è presente un fondo in cemento liscio, come pure nella cantina, ma con finitura più grezza.

#### Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Note: Le condizioni generali del portone, in legno trattato esternamente e verniciato all'interno, appaiono discrete. Funzionante, non è blindato ma ha doppia chiave per l'ingresso. A seguito dell'"accesso forzoso" necessario per la procedura giudiziaria, è stato sostituito il nocciolo interno della serratura senza ulteriori parti sostituite.

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

|   |  |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI   |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | L'impianto originario senza adeguamento nè certificazione. Possibili interventi tra il 2007 e il 2008, di cui non esistono Atti depositati (procedure edilizie e/o comunicazioni) nè certificazioni di regolarità. |
| Impianto a norma  | NO   |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO   |
| Note  | L'Amministratore Condominiale riporta che è stata regolarmente applicata la L.46/90 e successive per l'edificio e le parti comuni anche se mancano le attestazioni.  |

**Riscaldamento:**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI  |
| Tipologia di impianto                 | Predisposizione impianto per caldaia a metano e termosifoni in ghisa. |
| Stato impianto                        | Non funzionante   |
| Potenza nominale                      | Non nota  |
| Epoca di realizzazione/adeguamento    | Non nota. Probabili interventi migliorativi dal 2008 non certificate. |
| Impianto a norma                      | NO  |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO  |

**Condizionamento e climatizzazione:**

|   |   |
|---|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | NO  |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO  |
| Note  | Si presume, dalle impronte a muro, il posizionamento di climatizzatori a muro attualmente rimossi. La predisposizione del sistema di ripresa dell'aria esterna /scarico, non risultano a norma. |

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi NO

Esistenza carri ponte NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO

**Varie:**

L'impianto elettrico realizzato con l'edificio, oltre alle parti mancanti, mostra segni di manomissione e rimozione forzata di elementi e cavi, pertanto è necessaria una verifica da parte di un tecnico specializzato per garantirne la sicurezza.

L'impianto di riscaldamento, anch'esso come da progetto originale, necessita di ripristino della caldaia, la manutenzione dei termosifoni e la messa in funzione dell'impianto.

Per la valutazione del funzionamento dell'impianto idrico sanitario, occorre ripristinare lo scaldabagno mancante.

Il Sistema fognante, con allaccio a quello comunale, non mostra problemi; non sono stati segnalati problemi neanche a livello condominiale.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza, ai fini della valutazione tecnico-estimativa, è determinata tenendo conto della superficie commerciale calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del D.P.R. 23/03/98 n. 138, sulla base della planimetria catastale della singola unità immobiliare così come censita e verifiche delle misurazioni effettuate in sito necessarie per una maggiore precisione della stima. Di seguito si riportano le superfici interne utili nette dei vani espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.U, le loro superfici lorde espresse in metri quadrati e indicate con il simbolo S.L., le loro superfici omogeneizzate sempre in metri quadrati e indicate con il simbolo S.O., e l'indicazione dei coefficienti utilizzati per la loro determinazione.

| Destinazione                                     | Parametro              | Superficie reale/<br>potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|------------------------|---------------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento.Vani principali e accessori diretti | sup lorda di pavimento | 68,00                           | 1,00   | 68,00                  |
| Appartamento. Veranda                            | sup lorda di pavimento | 2,00                            | 0,50   | 1,00                   |
| Appartamento. Cantina                            | sup lorda di pavimento | 6,00                            | 0,50   | 3,00                   |
|  |                        | <b>76,00</b>                    |        | <b>72,00</b>           |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2024 - Semestre 1

Zona: Semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 850

**Accessori****APPARTAMENTO****1. Cantina**

Posto al piano Interrato

Composto da 1 vano

Sviluppa una superficie complessiva di 6 mq

Valore a corpo: **€ 1500,00**

Note: Valore conteggiato con l'appartamento

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

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****METODO DI VALUTAZIONE**

Per la procedura di verifica della regolarità tecnico-amministrativa della proprietà in oggetto si sono recuperati dati e informazioni tratti dagli Atti custoditi presso le sedi opportune, ed in particolare:

- Amministrazione Comunale di Terni (Ufficio tecnico comunale, ufficio SUAPE),
- Azienda Territoriale per l'edilizia Residenziale della Regione Umbria (ATER Terni);
- Archivio Notarile di Terni;
- Archivio di Stato di Terni (sezioni cartografiche);
- Agenzia del territorio di Terni (Ufficio Catasto e Conservatoria)
- Studio dell'Amministratore di Condominio

Le procedure svolte si possono sintetizzare nelle seguenti fasi:

- Controllo della documentazione cartografica (base catastale) e rilievo dei fabbricati;
- Controllo della documentazione ipotecaria;
- Acquisizione e valutazione dei contenuti degli Atti presenti nell'Archivio ATER, Terni;
- Acquisizione e valutazione dei contenuti degli Atti presenti nell'Archivio notarile;
- Acquisizione ed esame della documentazione depositata presso gli Uffici tecnici comunali: permessi di costruire, titoli edilizi e certificati urbanistici, visure catastali, planimetrie catastali, Atti e contratti di affitto e/o compravendita, etc.
- Accesso all'immobile e alle pertinenze. Forzatura di accesso e successivi sopralluoghi accompagnata dal Custode dell'esecuzione.
- Prima valutazione della procedura generale con la definizione di elaborati grafici delle aree di proprietà;
- Acquisizione dati e valutazione della situazione contabile verso il Condominio;
- Confronto con i Referenti comunali dei settori Edilizia e Urbanistica per la valutazione e la verifica della condizione tecnico-amministrativa;
- Confronto con il Custode per la definitiva valutazione;
- Elaborazione e consegna

**IMPOSTAZIONE GENERALE DI STIMA:**

Scopo di questa procedura è rappresentato dall'alienazione dei beni tramite il loro inserimento nel mercato immobiliare con procedura di evidenza pubblica. Il valore da ricercare è costituito dal più probabile "valore di mercato", tenendo conto che i beni da stimare sono ubicati nel Comune di Terni, nell'Umbria meridionale e sono costituiti da unità immobiliare urbana con pertinenza esterna, quest'ultima non oggetto di pignoramento.

Sotto il profilo metodologico, il contesto offre garanzie per una comparazione di campioni significativi presi dal territorio, con esempi nello stesso contesto urbano in cui si colloca la proprietà e contesti limitrofi. La valutazione è effettuata "stima sintetica comparativa parametrica", facendo riferimento alla superficie commerciale delle singole parti. Trattandosi di bene sottoposto a procedura di alienazione, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, tenuto conto delle variabili non del tutto valutabili, delle condizioni di flessibilità del mercato, di un migliorare appetibilità ecc., si terrà conto della riduzione percentuale del 10% del suo stesso più probabile valore di mercato.

Di seguito gli elementi utili al confronto con situazioni similari:

- a) Contesto ed accessibilità;
- b) Regolarità catastale; Conformità edilizia e tecnico-urbanistica;
- d) Rispondenza della planimetria catastale al rilievo strumentale;
- e) Stato di conservazione e eventuali costi di sistemazione ai fini dell'utilizzo immediato;
- g) Potenzialità di utilizzo future del bene;
- h) Valutazione rispetto al mercato locale reale sia per eventuale locazione e/o vendita.

Gli ambiti di comparazione sono contesti analoghi per dimensione, contesto, e tipologia costruttiva; si prediligono esempi dello stesso contesto urbano (Quartieri centrali di Terni) che mostra una simile condizione socio-economica e medesima potenzialità di modificazioni future.

## 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: Fonti

- Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate
- Osservatorio immobiliare in Umbria (sito: Osservatorio immobiliare in Umbria.)
- Valore stimato dalle agenzie immobiliari presenti nel territorio ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La provincia di Terni prospetta dati significativi per il mercato immobiliare regionale dato che i dati riportano che circa il 24% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa provincia. Nel mese di Ottobre 2024 si parla di oltre 8.264 immobili in vendita e 780 in affitto, con un indice di circa 41 annunci per mille abitanti. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 8% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.100 €/m<sup>2</sup>. Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 4.992 annunci complessivi, seguita da case indipendenti (3.511 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 408 annunci in totale, seguita da negozi (231 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel Comune di Terni (35%). In generale la provincia di Terni ha un prezzo degli appartamenti di circa **1.005 €/m<sup>2</sup>**, quindi circa il 70% in meno rispetto ai prezzi medi delle quotazioni maggiori in Italia (provincia di Savona) e circa il 60% in più rispetto ai prezzi medi nella provincia con minore quotazione (al momento Biella). Tra i singoli comuni della provincia di Terni il prezzo medio degli appartamenti non è troppo disuniforme e in circa il 50% dei comuni è compreso tra **865 €/m<sup>2</sup> e 1.145 €/m<sup>2</sup>**. Per il Comune di Terni, il prezzo medio stimato dalla Banca dati regionale, per abitazioni di tipo economico, nella zona urbanistica di riferimento, oscilla tra **500 e 850 €/m<sup>2</sup>** per compravendita e, **2,6 - 4,2 €/m<sup>2</sup>** al mese per la locazione.

Rispetto ad altre zone della città il prezzo per mq è lievemente inferiore. Le agenzie immobiliari interpellate si allineano al prezzo regionale proposto. Altre fonti di informazione: Mercato immobiliare in rete, anch'esso allineato

Nel caso specifico si è considerate il valore di 800 €/m<sup>2</sup> per le parti principali dell'appartamento e 500€/m<sup>2</sup> per le pertinenze (cantina e veranda), poichè si ritiene che l'appartamento mostri dimensioni, caratteri edilizi e potenzialità superiori ad altre situazioni simili. La posizione nel contesto urbano ampiamente servito, la collocazione privilegiata dell'appartamento all'interno del palazzo (piano rialzato), le dimensioni dell'appartamento, l'esposizione e le condizioni di ripristino e miglioramento dei locali, offrono maggiori garanzie per l'inserimento nel mercato immobiliare.

Il valore finale è stato tuttavia decupertato delle spese necessarie per il ripristino di condizioni di vivibilità, di sicurezza e regolarizzazione tecnico-edilizia ed urbanistica.

**8.3 Valutazione corpi:****APPARTAMENTO (con cantina)**

| <i>Destinazione</i>  | <i>Superficie<br/>Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento.Vani principali e accessori diretti                         | 68,00                             | € 800,00               | € 54.400,00               |
| Appartamento. Veranda  | 1,00                              | € 800,00               | € 800,00                  |
| Appartamento. Cantina  | 3,00                              | € 500,00               | € 1.500,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo                        |                                   |                        | € 56.300,00               |
| Verifica impianto di riscaldamento e installazione nuovo scaldabagno de- |                                   |                        | € 0,00                    |
| Valore corpo   |                                   |                        | € 56.700,00               |
| Valore Accessori   |                                   |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero  |                                   |                        | € 56.700,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                                       |                                   |                        | € 56.700,00               |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>                     | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero<br/>medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e<br/>quota</i> |
|-------------------------------|-----------------|-------------------------|--|-----------------------------------|
| APPARTAMENTO<br>(con cantina) |                 | 76,00                   | € 56.700,00                              | € 56.700,00                       |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|  |           |
|--|-----------|
| Riduzione del valore del 1%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) | € 567,00  |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:  | € 454,46  |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (catastale € 300,00). Procedura edilizia necessaria CILA                                | € 2000,00 |
| Rifacimento impianto elettrico (luce, FM, terra, TV, telefono, citofono con opera edili connesse. Certificazioni compresa energetica)                | € 6000,00 |
| Ripristino impianto di riscaldamento (nuova caldaia a metano, manutenzione vecchio impianto + certificazioni)  | € 2500,00 |
| Ripristino impianto di idraulico (Nuovo scaldabagno+Installazione)   | € 500,00  |
| Ripristino finestre e tapparelle   | € 7000,00 |
| n.5 finestre + n.1 porta finestra in legno (solo parti mancanti) € 6000,00   |           |
| Sostituzione tapparelle avvolgibili (n.5) in plastica e ripristino cassonetti € 1000,00  |           |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:  | € 0,00    |

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

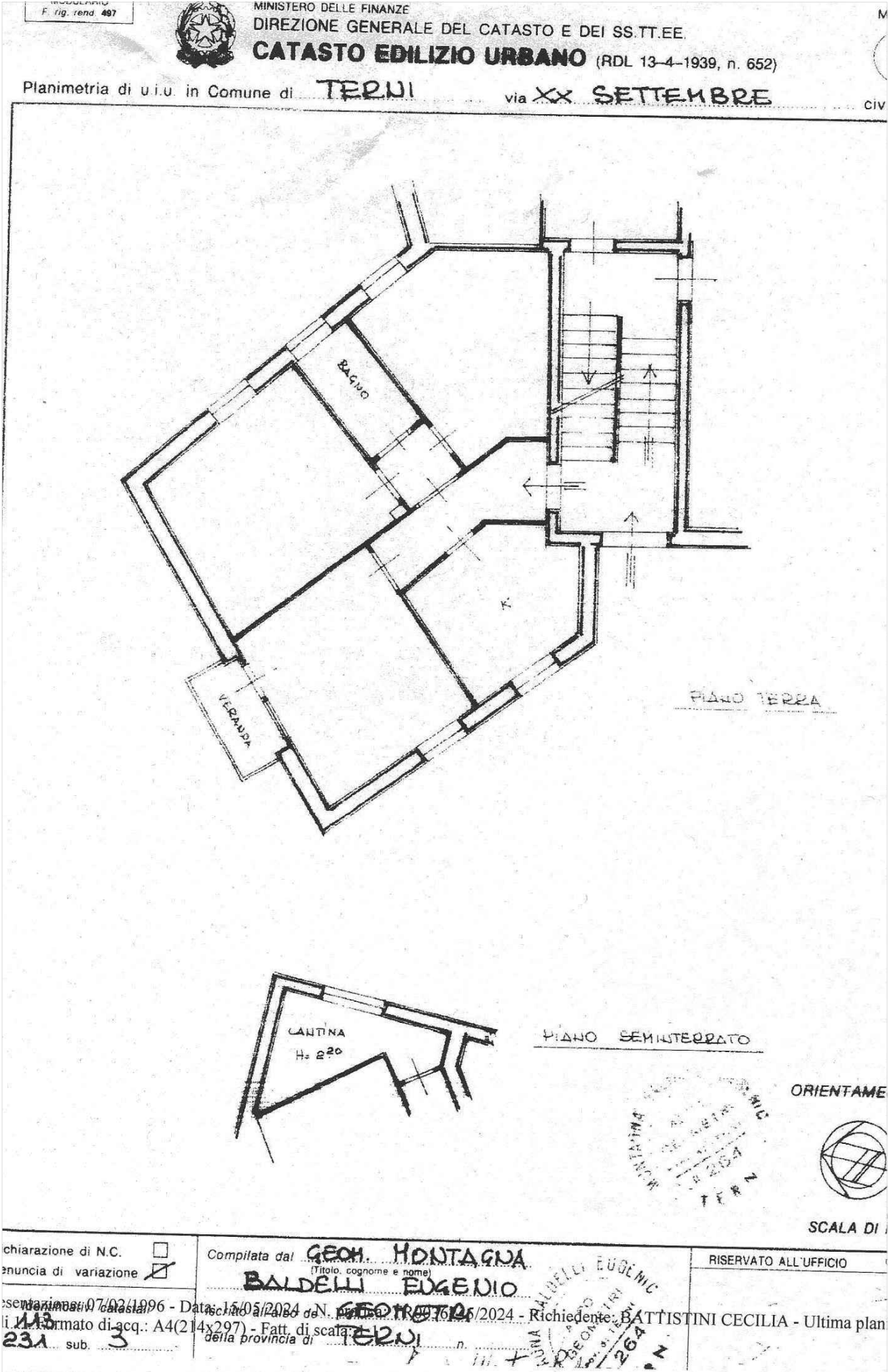
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 37.678,50**

Data generazione:  
02-01-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Cecilia Battistini**

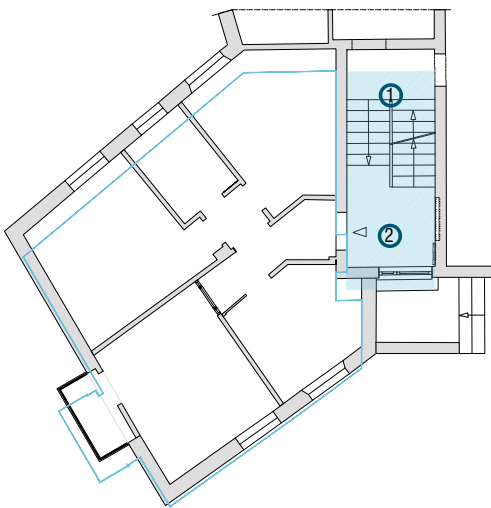


BASE CATASTALE. Progetto approvato



RILIEVO DELLO STATO DI FATTO. Cantina (piano -1 dell'edificio)

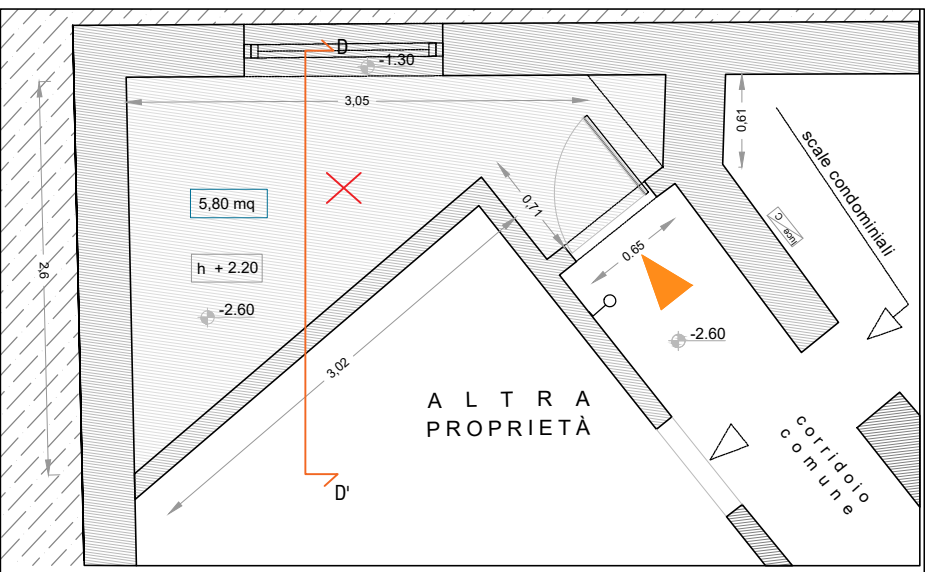
ACCESSIBILITÀ AI LOCALI



Pianta quota + 0.75

0 1 2m  
scala 1:100

RILIEVO METRICO

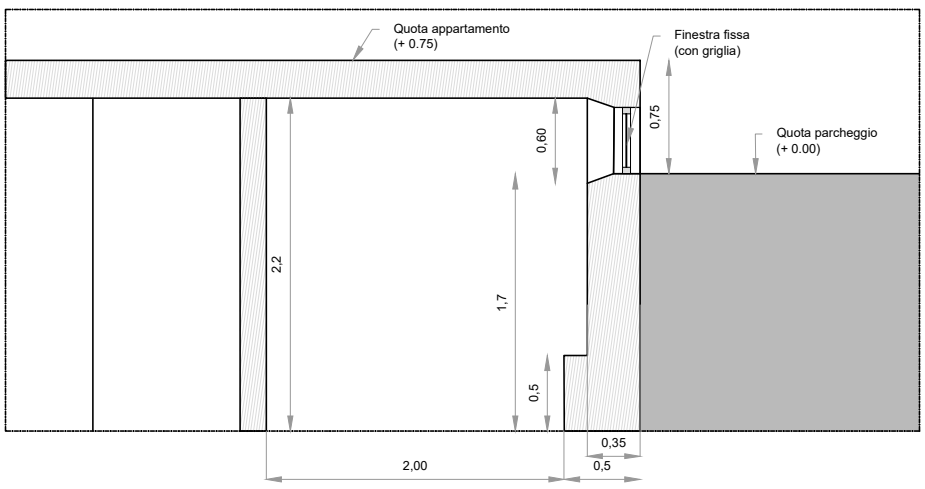


Pianta quota -2.60.

0 1m  
scala 1:50

Legenda:

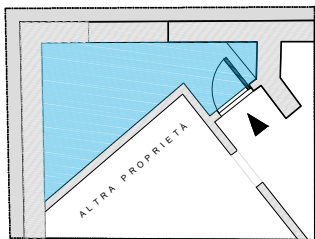
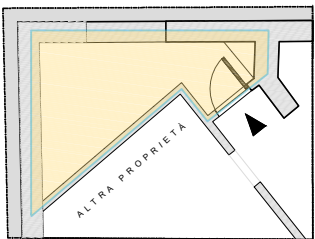
- Ingresso comune all'edificio
- Rampa di accesso alle cantine
- Ingresso all'appartamento
- Scale condominiali di accesso alle cantine, agli appartamenti e al terrazzo comune
- Ingresso condominiale
- Ambito di accesso alla cantina
- Terreno naturale
- Pavimento in cemento
- Interruttore
- Quadro | Contatore
- Punto luce con lampadario



Sezione D-D'

0 1m  
scala 1:50

VALUTAZIONI PER LA STIMA



SCHEMI. Fuori scala

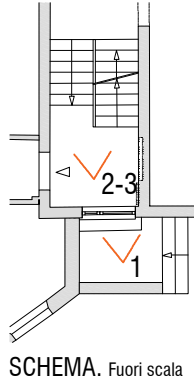
Legenda:

- Superficie calpestabile
- Superficie lorda
- Superficie commerciale

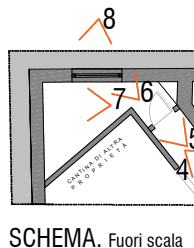
Calcolo superficie commerciale (DPR 138/1998)

| Vano    | Superficie lorda (m²) | Percentuale ponderale | Superficie commerciale (m²) |
|---------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Cantina | 6,70                  | 50%                   | 3,35                        |
|         |                       |                       | <b>TOTALE 3,30</b>          |

RILIEVO FOTOGRAFICO



SCHEMA. Fuori scala



SCHEMA. Fuori scala

PROCEDURA

TRIBUNALE DI TERNI

RGE 102-2023

COMUNE  
TERNI

VIA -PIAZZA  
VIA XX SETTEMBRE, 49A

DATA UDIENZA

25.09.2024  
05.02.2025

PROROGHE/INTEGRAZIONI

26.11.2024  
4.11.2024  
5.01.2025

ELABORATI

**T4**

STATO DI FATTO PERTINENZE  
CANTINA

SCALA

1: 100, 1:50, fuori scala

ORIENTAMENTO



CTU

ARCH. CECILIA BATTISTINI

CONSULENTI

TIMBRO

CERTIFICAZIONE



CUCINA



BAGNO



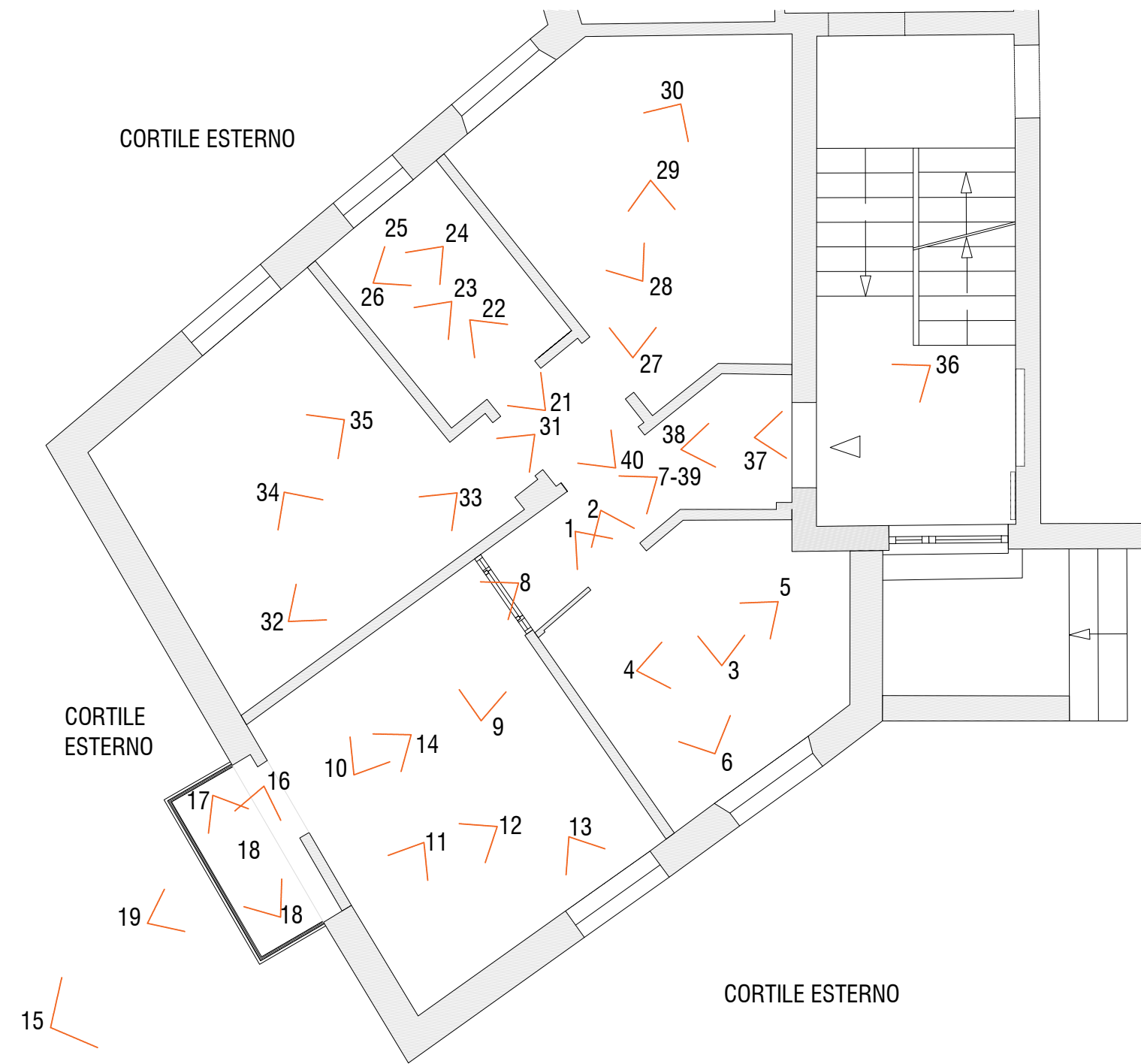
CAMERA 1



SOGGIORNO



VERANDA



CAMERA 2



INGRESSO - DISIMPEGNO



PROCEDURA

TRIBUNALE  
DI TERNI

RGE 102-2023

COMUNE

TERNI

VIA -PIAZZA

VIA XX SETTEMBRE, 49A

DATA UDIENZA

25.09.2024

05.02.2025

PROROGHE/INTEGRAZIONI

26.11.2024

4.11.2024

5.01.2025

ELABORATI

T3.2

RILIEVO FOTOGRAFICO  
DELLA PART.LLA 231

SCALA

Fuori scala

ORIENTAMENTO



CTU

ARCH. CECILIA BATTISTINI

CONSULENTI

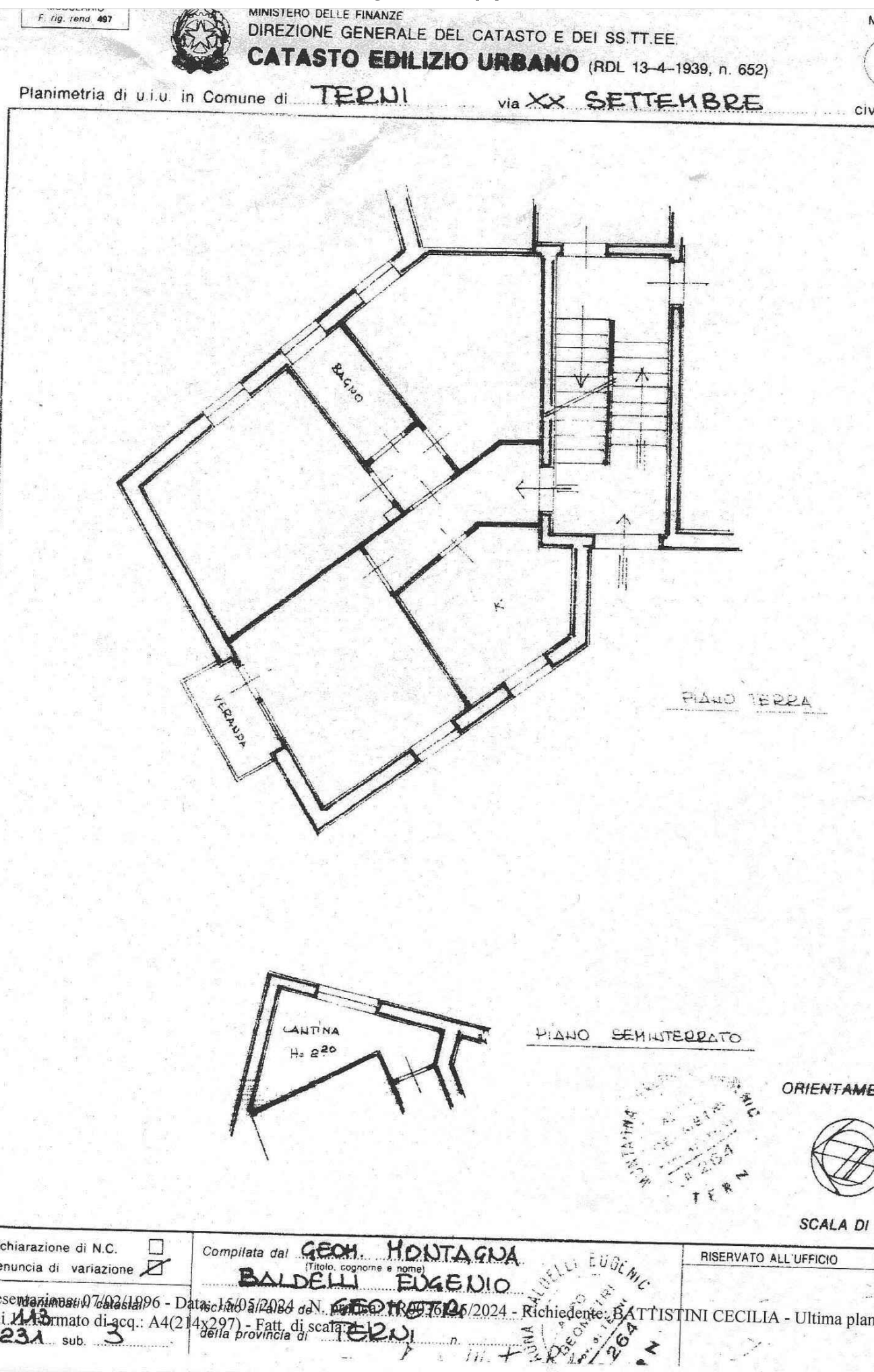
TIMBRO

CERTIFICAZIONE

HOME FILE: RGE 102-2023

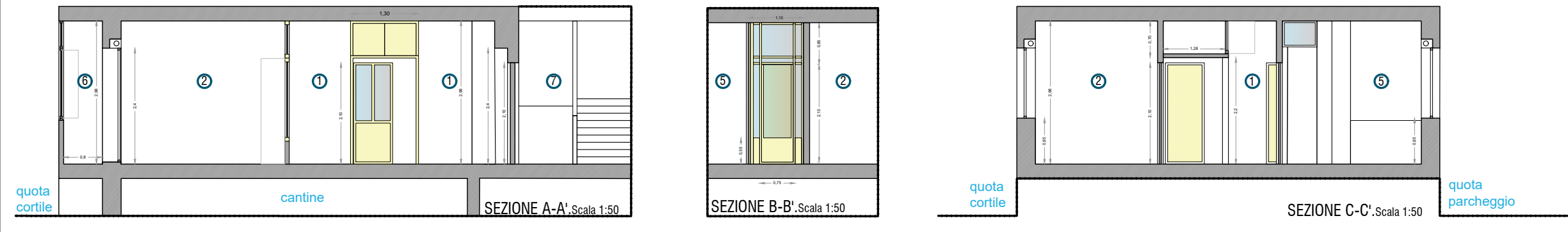


## BASE CATASTALE. Progetto approvato

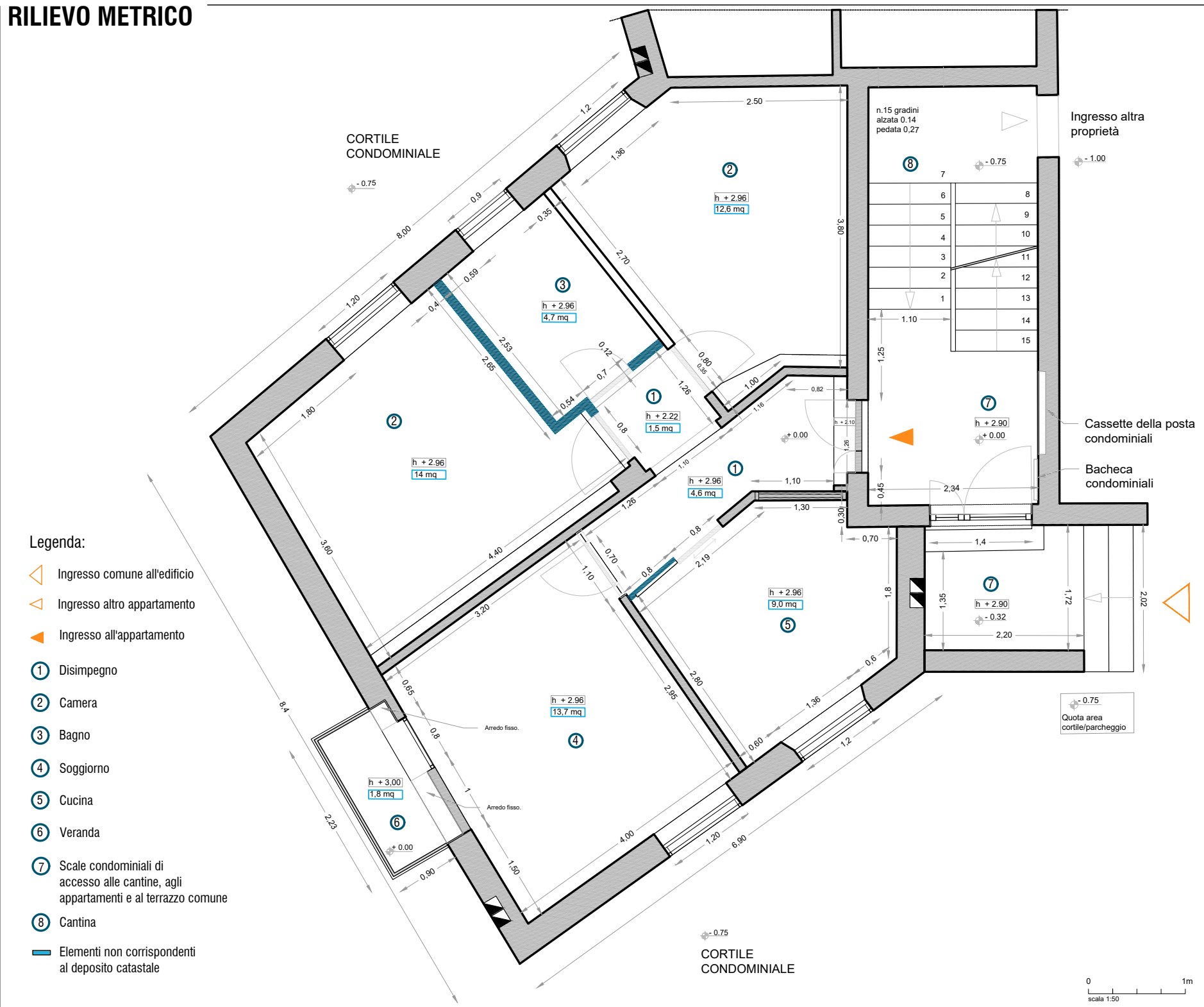


## RILIEVO DELLO STATO DI FATTO appartamento

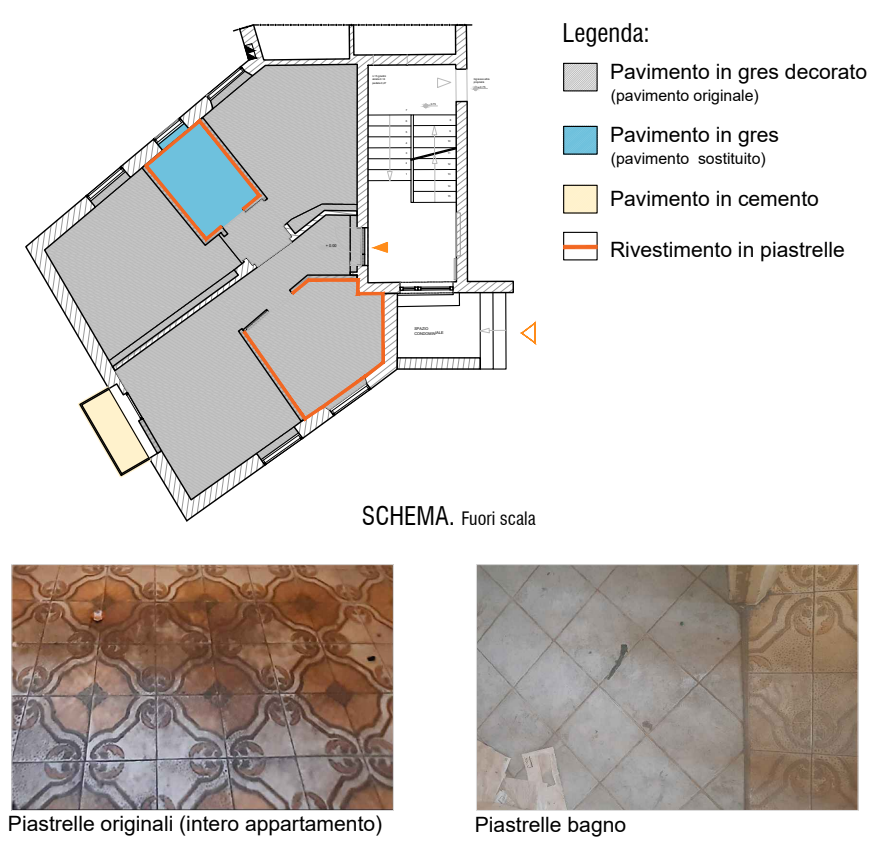
## SEZIONI



## RILIEVO METRICO

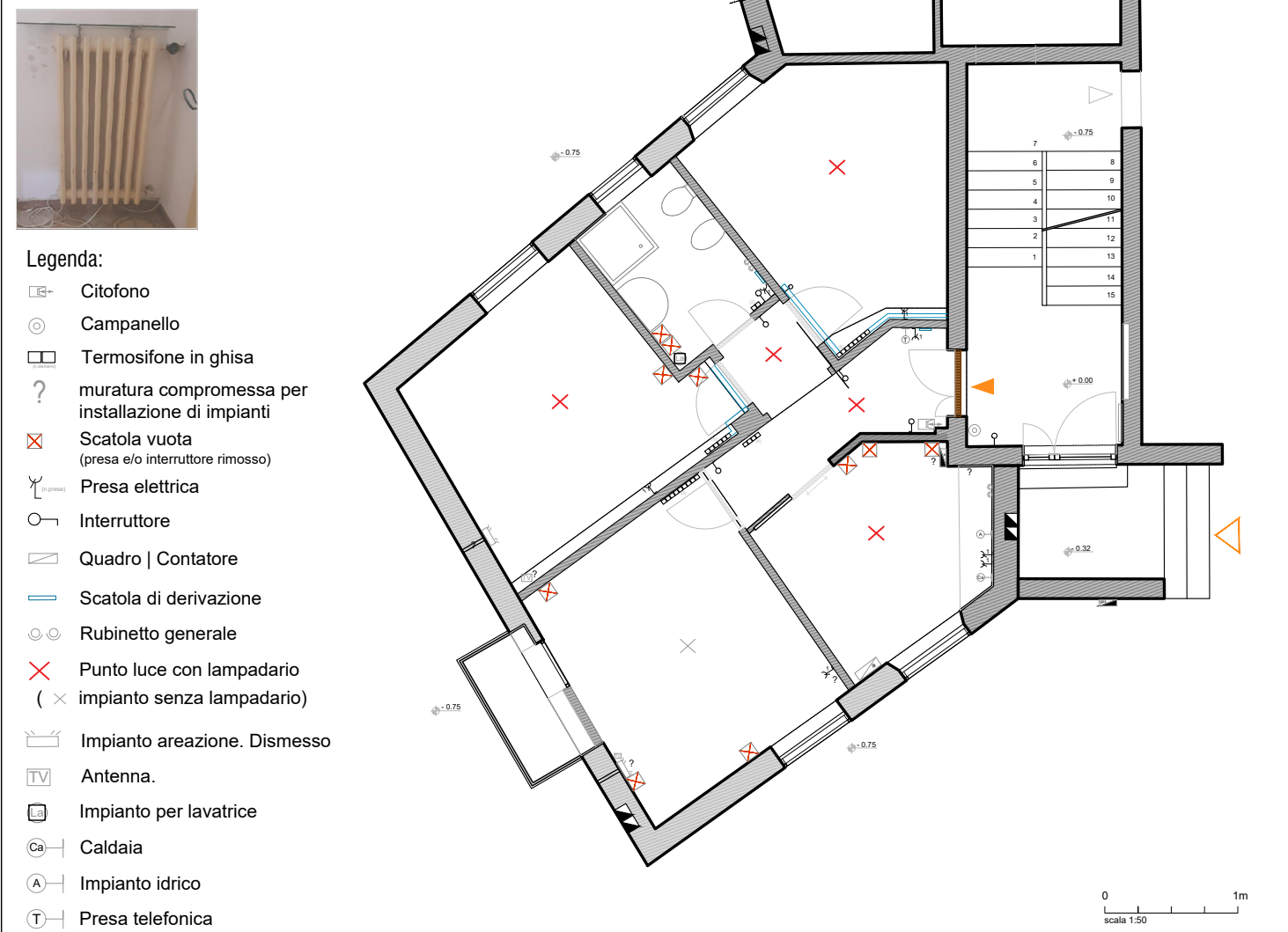


## RILIEVO PAVIMENTAZIONE



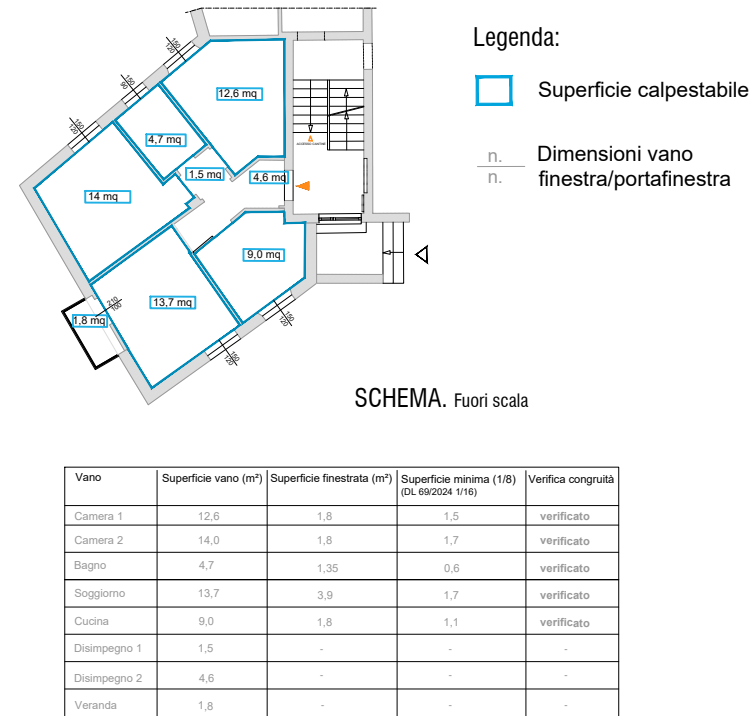
**SCHEMA SEZIONI.** Fuori scala

## IMPIANTI

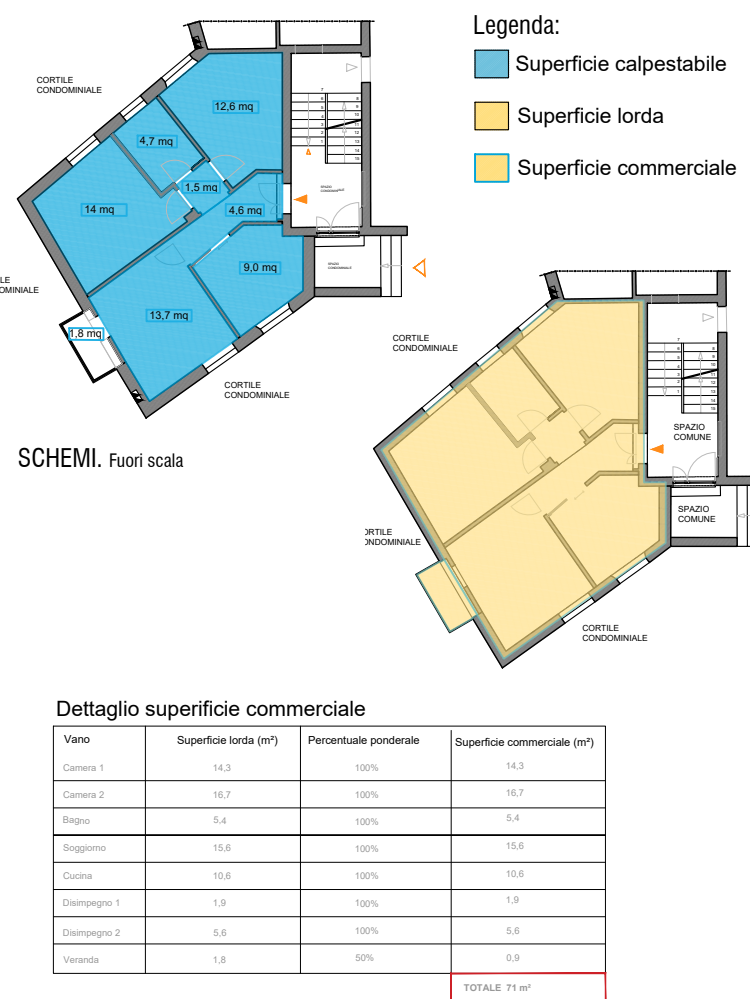


## VALUTAZIONI PER LA STIMA

### Verifica rapporto aero-illuminante (DM 190/1975)



### Calcolo superficie commerciale (DPR 138/1998)



## PROCEDURA

**TRIBUNALE  
DI TERNI**

RGE 102-2023

COMUN

TERN

VIA -PIAZZA

VIA XX SETTEMBRE, 49A

DATA UDIENZA

25.09.2024

05.02.2029

PROROGHE/INTEGRAZIONI

26.11.2024

4.11.2024  
5.11.2024

ELABORAT

# T3.1

SCALA

1: 100; Fuori scala

## ORIENTAMENTC

11 of 11

ARCH. CECILIA BATTISTINI

CONSULENT

TIMBRC

## CERTIFICAZIONE

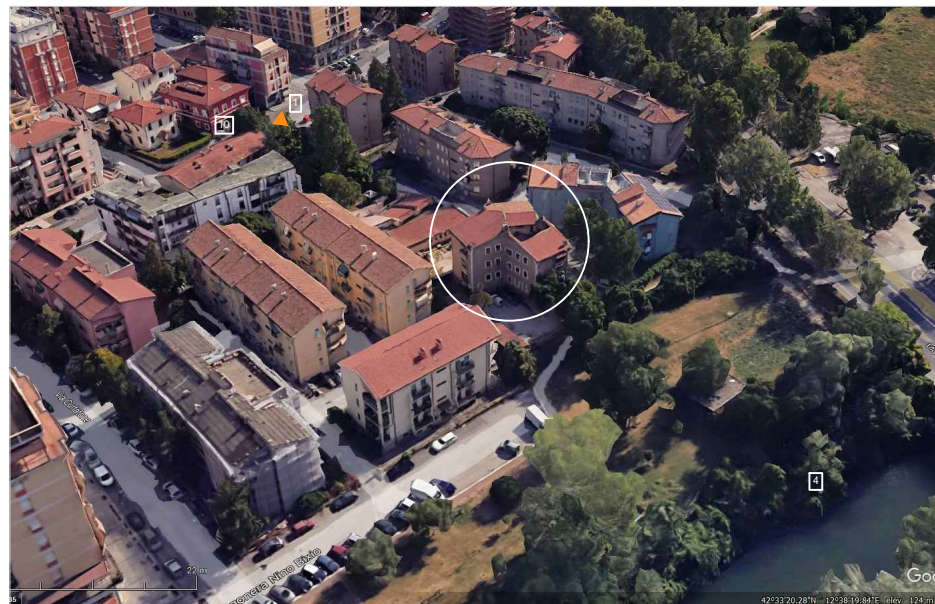
NCME FILE #50 112-20



INQUADRAMENTO - CONTESTO



Planimetria del contesto - ambito urbano. Immagini Fuori scala



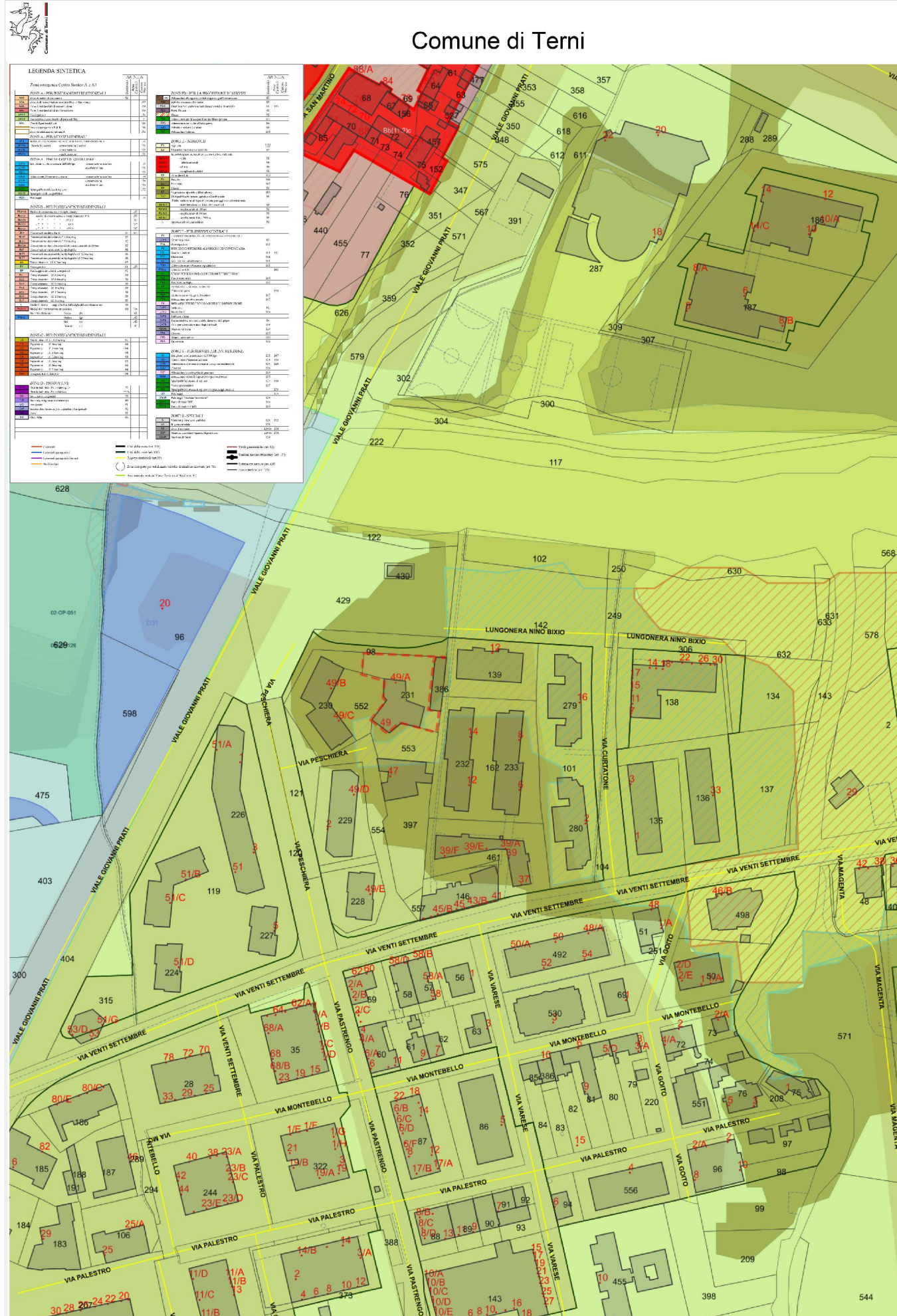
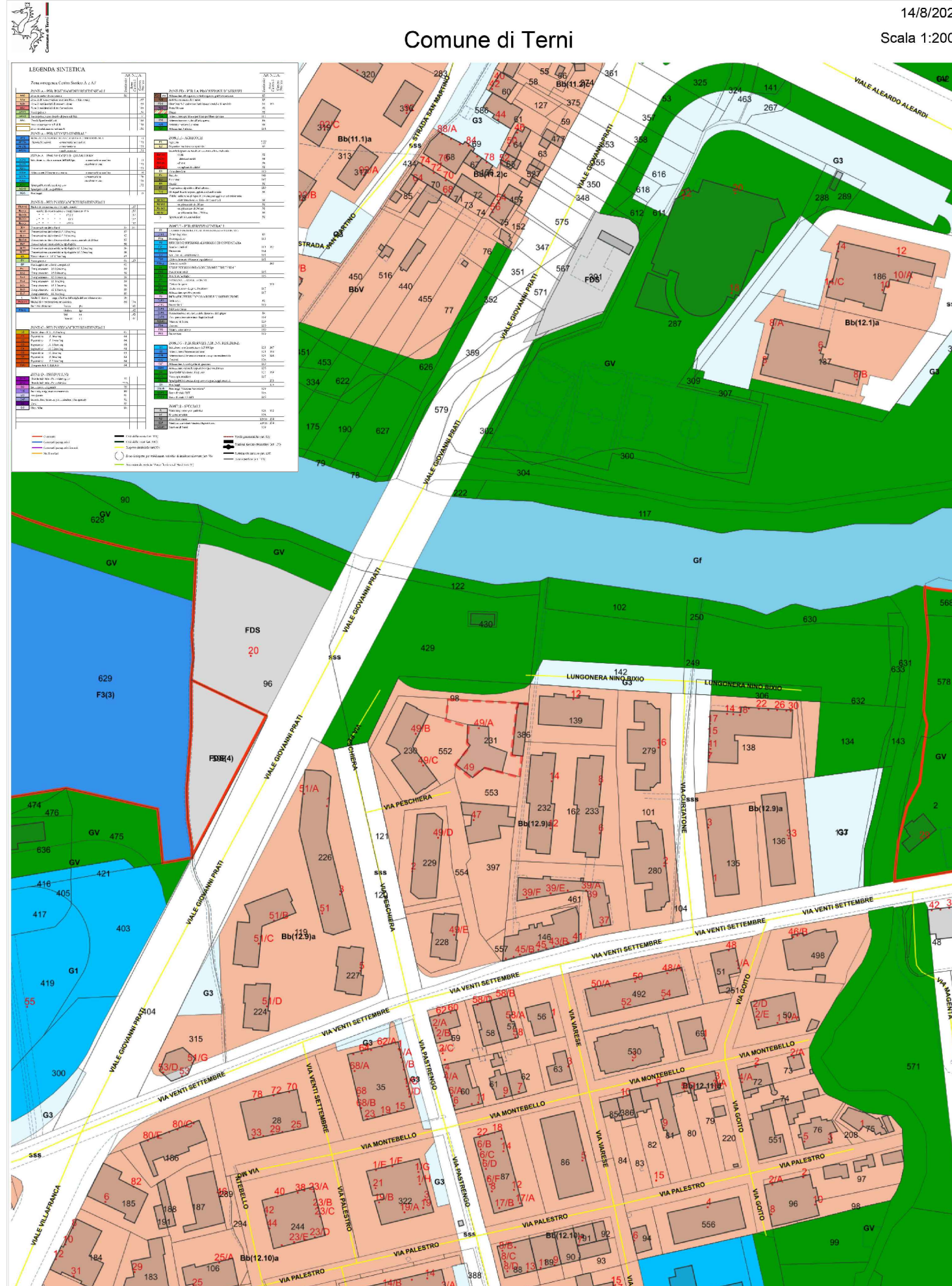
Planimetria del contesto - ambito quartiere. Immagine fuori scala

LEGENDA:

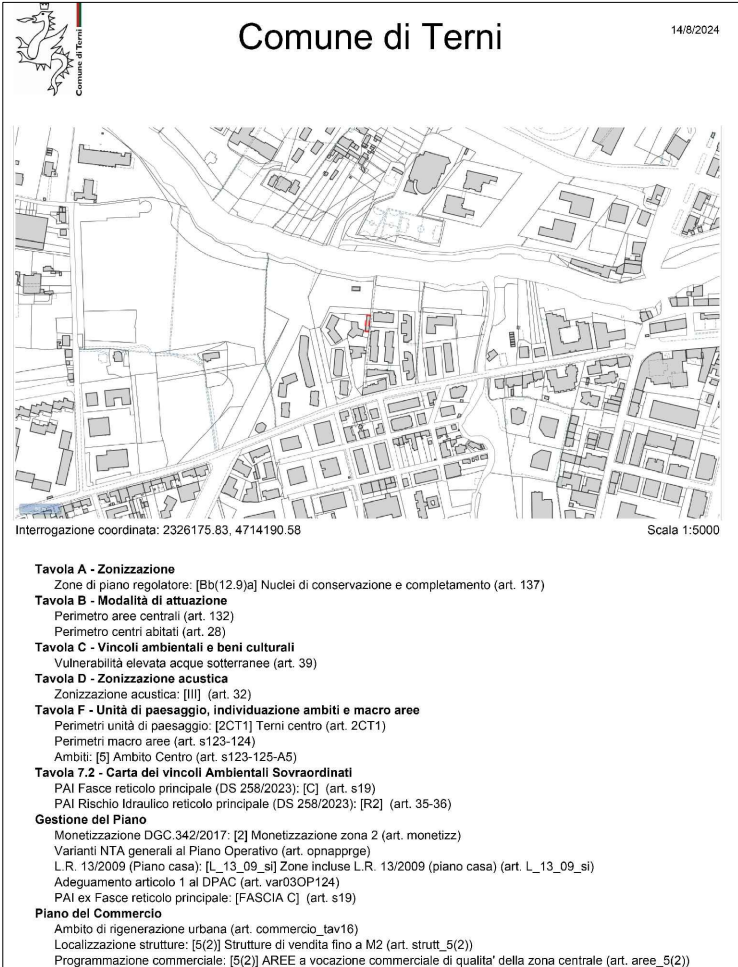
- Accesso carrabile da via XX Settembre
- Fermata Autolinea pubblica

- Viabilità principale. Via XX Settembre (via commerciale)
- Centro commerciale e ipermercato
- Palestra e centro sportivo Camposcuola
- Fiume Nera. Pista ciclo pedonale
- Centro medico polifunzionale
- Viadotto principale "Ponte Allende"
- Plesso scolastico primario (300 m)
- Supermercato + commercio locale
- Chiesa di S.Giuseppe Lavoratore
- Bar-pasticceria (100 m. ~)

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE. TAVOLE



SINTESI DELLE PRESCRIZIONI PRG



PROCEDURA

**TRIBUNALE DI TERNI**

RGE 102-2023

COMUNE

**TERNI**

VIA -PIAZZA

VIA XX SETTEMBRE, 49A

DATA UDENZA

25.09.2024

05.02.2025

PROROGHE INTEGRAZIONI

26.11.2024

4.11.2024

5.01.2025

ELABORATI

**T1**

CONTESTO E NORMATIVA

SCALA

1: 2000-, 1:1000; Fuori Scala

ORIENTAMENTO

CTU

ARCH. CECILIA BATTISTINI

CONSULENTI

TIMBRO

CERTIFICAZIONE