
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intrum Italy S.p.A.**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **29/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-04-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Terreno edificabile

Esperto alla stima: Arch. Marco Sgro'
Codice fiscale: SGRMRC69R14L117P
Studio in: Via Piave 2 - 05029 San Gemini
Email: marcosgro1969@gmail.com
Pec: marco.sgro@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giandimartalo da Vitalone - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Terreno edificabile

Corpo: A

Categoria: Ente urbano [EU]

OMISSIS, foglio 118, particella 472, indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone, piano T, comune Terni, categoria F/1, consistenza 746 mq

Corpo: B

Categoria: Ente urbano [EU]

OMISSIS, foglio 118, particella 470, indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone, piano T, comune Terni, categoria F/1, consistenza 60 mq

2. Stato di possesso

Bene: Via Giandimartalo da Vitalone - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Terreno edificabile

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Occupato da OMISSIS.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giandimartalo da Vitalone - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Terreno edificabile

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giandimartalo da Vitalone - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Terreno edificabile

Corpo: A - B

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a, Cassa di Risparmio di Rieti S.p.a, C.R.C.C. S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI CITTA' DI CASTELLO, CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO S.P.A., BANCA DI MANTIGNANA E DI PERUGIA CREDITO COOPERATIVO UMBRO SOCIETA' COOPERATIVA

5 Comproprietari

Beni: Via Giandimartalo da Vitalone - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Terreno edificabile

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giandimartalo da Vitalone - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Terreno edificabile

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giandimartalo da Vitalone - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Terreno edificabile

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giandimartalo da Vitalone - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Terreno edificabile

Valore complessivo intero: 82.747,50

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione
Via Giandimartalo da Vitalone

Lotto: 001 - Terreno edificabile

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Ente urbano [EU] sito in Via Giandimartalo da Vitalone

Note: Terreno edificabile censito al catasto fabbricati.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: . OMISSIS, foglio 118, particella 472, indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone, piano T, comune Terni, categoria F/1, consistenza 746 mq

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2014 Pratica n. TR0127652 in atti dal 06/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 68103.1/2014)

Confini: Il terreno confina a sud ovest con la via Giandimartalo da Vitalone, ad ovest con la particella 471, a nord con le particelle 469, 470 e 456, ad est con le particelle 182 e 552.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Al fine di avere la certezza dei confini catastali sarà necessario predisporre un rilievo strumentale.

Identificativo corpo: B.

Ente urbano [EU] sito in Via Giandimartalo da Vitalone

Note: Terreno edificabile censito al catasto fabbricati.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 118, particella 470, indirizzo Via Giandimartalo di Vitalone, piano T, comune Terni, categoria F/1, consistenza 60 mq

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2014 Pratica n. TR0127651 in atti dal 06/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 68102.1/2014).

Note: Sulla particella 470, alla luce di un esame derivante dalla sovrapposizione della foto sa-

tellitare alla planimetria catastale, risulta, come pressoché la totalità della stessa sia interessata dal manufatto costituito dalla rampa di accesso al parcheggio interrato del vicino centro commerciale.

Note: Sono stati presi contatti con la OMISSIS ma al momento non sono stati ancora reperiti titoli in essere per l'occupazione della particella.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Confini: Il terreno confina a sud con la particella 472, ad ovest con la particella 469, a nord e ad est con la particella 456.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Al fine di avere la certezza dei confini catastali sarà necessario predisporre un rilievo strumentale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile di cui in perizia (terreno) è sito in via Giandimartalo da Vitalone ai margini sud - est del centro città e nella immediata vicinanza al centro storico da cui dista circa trecento metri.

La zona è stata comunque recentemente interessata da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ed urbanizzata, è confinante con uno dei poli culturali ed uno dei maggiori centri commerciali della città, a poca distanza dall'ospedale Santa Maria. E' lambita da una strada urbana a scorrimento veloce e direttamente comunicante con la via pubblica. Nelle aree vicine sono presenti zone verdi e per servizi culturali e alla persona.

La via Giandimartalo da Vitalone, presenta perlopiù edificazione residenziale risalente alla seconda metà del novecento a media densità con edifici attestati su tre o quattro piani, per quanto concerne invece le nuove costruzioni relative al Piano di Recupero "Ex Siri", di cui ha fatto parte e che si trovano sulla medesima via, si tratta di torri a destinazione residenziale/direzionale per un'altezza massima di circa 60 m oltre al recupero di un'ex edificio industriale ora destinato a museo, teatro e servizi.

L'area oggetto di perizia appare come uno scavo di ex cantiere edile ed è costituita da due particelle catastali, una di circa 740 mq l'altra di 60 mq. Entrambe fanno parte del Piano Attuativo di iniziativa mista denominato "Ex Siri" che ha disciplinato l'intero nucleo urbanistico suddividendolo in due aree e sei Unità di intervento. Quella che riguarda i terreni in oggetto è definita nell'area 2, Unità 4. Il Piano attuativo (termine per la sua esecuzione ormai decorso) si attua per intervento diretto su ogni singola Unità di Intervento per mezzo di autorizzazioni rilasciate dal Comune nel rispetto delle superfici e volumetrie descritte nell'elaborato "Dati Metrici" allegato al P.A. (vedi art. 2 delle NTA del P.A.)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Civile Santa Maria.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (650 m), Centro commerciale (100 m)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus urbano 200 m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

**Ente urbano [EU] sito in Terni (TR), Via Giandimartalo da Vitalone
Libero**

Identificativo corpo: B

**Ente urbano [EU] sito in Terni (TR), Via Giandimartalo da Vitalone
Occupato da Soc. Coop Centro Italia Soc. Cooperativa.**

Note: Sono stati presi contatti con la OMISSIS ma al momento non sono stati ancora reperiti titoli in essere per l'occupazione della particella.

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: DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE; A rogito di Tribunale di Avellino in data 29/03/2014 ai nn. 14; Iscritto/trascritto a Terni in data 27/10/2014 ai nn. 9076/7103;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a contro, OMISSIS.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 5.600.000,00; Importo capitale: € 2.800.000,00 ; A rogito di Notaio Russo Mariarosa in data 26/07/2004 ai nn. 393; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/07/2004 ai nn. 9107/2186 ;

Note: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE DI IPOTECA FRAZIONAMENTO IN QUOTA - Notaio Clerico' Filippo in data 01-08-2012, rep. 12945, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni in data 10-08-2012 ai NN. 8406/1071 di formalità con la quale alla particella 472 del foglio 118 è stata attribuita una quota di mutuo di € 86.322,67 di capitale e relativa quota di ipoteca di € 179.671,47.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Rieti S.p.a contro , OMIS-SIS.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 4.000.000,00 ; A rogito di Notaio Russo Mariarosaria in data 26/07/2004 ai nn. 393; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/07/2004 ai nn. 9107/2187 ;

Note: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE DI IPOTECA FRAZIONAMENTO IN QUOTA - Notaio Clerico' Filippo in data 01-08-2012, rep. 12945, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni in data 10-08-2012 ai NN. 8408/1073 di formalità con la quale alla particella 472 del foglio 118 è stata attribuita una quota di mutuo di € 61.659,04 di capitale e relativa quota di ipoteca di € 128.336,75

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di C.R.C.C. S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI CITTA' DI CASTELLO contro , OMIS-SIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 4.000.000,00 ; A rogito di Notaio Russo Mariarosaria in data 26/07/2004 ai nn. 393; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/07/2004 ai nn. 9107/2188 ;

Note: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE DI IPOTECA FRAZIONAMENTO IN QUOTA - Notaio Clerico' Filippo in data 01-08-2012, rep. 12945, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni in data 10-08-2012 ai NN. 8410/1075 di formalità con la quale alla particella 472 del foglio 118 è stata attribuita una quota di mutuo di € 61.659,04 di capitale e relativa quota di ipoteca di € 128.336,75

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO S.P.A. contro , OMIS-SIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 4.000.000,00 ; A rogito di Notaio Russo Mariarosaria in data 26/07/2004 ai nn. 393; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/07/2004 ai nn. 9107/2189 ;

Note: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE DI IPOTECA FRAZIONAMENTO IN QUOTA - Notaio Clerico' Filippo in data 01-08-2012, rep. 12945, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni in data 10-08-2012 ai NN. 8410/1077 di formalità con la quale alla particella 472 del foglio 118 è stata attribuita una quota di mutuo di € 61.659,04 di capitale e relativa quota di ipoteca di € 128.336,75

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.a contro , OMIS-SIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1.716.000,00; Importo capitale: € 858.000,00 ; A rogito di Notaio Sciarra Marco Ottaviano in data 14/07/2009 ai nn. 192655/18193; Iscritto/trascritto a Terni in data 16/07/2009 ai nn. 8566/1595 ;

Note: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE DI IPOTECA FRAZIONAMENTO IN QUOTA - Notaio Clerico' Filippo in data 01-08-2012, rep. 12945, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni in data 10-08-2012 ai NN. 8407/1072 di formalità con la quale alla particella 472 del foglio 118 è stata attribuita una quota di mutuo di € 5.312,31 di capitale e relativa quota di ipoteca di € 55.056,46

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Rieti S.p.a contro , OMIS-SIS.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1.228.000,00; Importo capitale: € 614.000,00 ; A rogito di Notaio Sciarra Marco Ottaviano in data 14/07/2009 ai nn. 192655/18193; Iscritto/trascritto a Terni in data 16/07/2009 ai nn. 8566/1596 ;

Note: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE DI IPOTECA FRAZIONAMENTO IN QUOTA - Notaio Clerico' Filippo in data 01-08-2012, rep. 12945, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni in data 10-08-2012 ai NN. 8409/1074 di formalità con la quale alla particella 472 del foglio 118 è stata attribuita una quota di mutuo di € 3.801,59 di capitale e relativa quota di ipoteca di € 39.399,37

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di C.R.C.C. S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI CITTA' DI CASTELLO contro , OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1.228.000,00; Importo capitale: € 614.000,00 ; A rogito di Notaio Sciarra Marco Ottaviano in data 14/07/2009 ai nn. 192655/18193; Iscritto/trascritto a Terni in data 16/07/2009 ai nn. 8566/1597;

Note: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE DI IPOTECA FRAZIONAMENTO IN QUOTA - Notaio Clerico' Filippo in data 01-08-2012, rep. 12945, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni in data 10-08-2012 ai NN. 8411/1076 di formalità con la quale alla particella 472 del foglio 118 è stata attribuita una quota di mutuo di € 3.801,59 di capitale e relativa quota di ipoteca di € 39.399,37

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO S.P.A. contro , OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1.228.000,00; Importo capitale: € 614.000,00 ; A rogito di Notaio Sciarra Marco Ottaviano in data 14/07/2009 ai nn. 192655/18193; Iscritto/trascritto a Terni in data 16/07/2009 ai nn. 8566/1598 ;

Note: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE DI IPOTECA FRAZIONAMENTO IN QUOTA - Notaio Clerico' Filippo in data 01-08-2012, rep. 12945, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni in data 10-08-2012 ai NN. 8413/1078 di formalità con la quale alla particella 472 del foglio 118 è stata attribuita una quota di mutuo di € 3.801,59 di capitale e relativa quota di ipoteca di € 39.399,37

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI MANTIGNANA E DI PERUGIA CREDITO COOPERATIVO UMBRO SOCIETA' COOPERATIV contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 380.000,00 ; A rogito di Notaio Sciarra Marco Ottaviano in data 05/12/2012 ai nn. 197347/20393; Iscritto/trascritto a Terni in data 06/12/2012 ai nn. 12126/1358

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore INTESA SANPAOLO S.P.A. contro OMISSIS ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 03/02/2022 ai nn. 179/2022 iscritto/trascritto a Terni in data 08/03/2022 ai nn. 2500/1805;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato il OMISSIS, OMISSIS nato il OMISSIS Proprietari per 1/3 ciascuno in base ai successivi titoli indicati. **proprietari ante ventennio al 05/02/2004** . In forza di atto di compravendita.

Note: Atto di compravendita Notaio Federici in data 09-12-1949 trascritto a Terni il 13-01-1950 al N. 137 di formalità. Atto di compravendita Notaio Federici in data 09-12-1949 trascritto a Terni il 13-01-1950 al N. 138 di formalità. Atto di compravendita Notaio Filippetti Luigi in data 26-08-1959 rep. 6817 trascritto a Terni il 05-09-1959 al N. 3429 di formalità. Atto di compravendita Notaio Moretti Carlo in data 10-03-1970 rep. 13784 trascritto a Terni il 09-04-1970 al N. r.p. 1780 di formalità.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietari ante ventennio al 05/02/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Clerico' Luciano, in data 05/02/2004, ai nn. 127211/41495; trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni, in data 09/02/2004, ai nn. /1027.

Note: ATTO RIGUARDANTE LA PARTICELLA N. 135 (EX) CHE PER SUCCESSIVE FUSIONI E FRAZIONAMENTI HA GENERATO LE PARTICELLE 470 - 472.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata il - propr. 1/6 OMISSIS omissis- propr. 1/6 **proprietario/i ante ventennio al 05/02/2004**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni, in data 09/09/1996, ai nn. 7366/5547.

Note: In ordine ai diritti di pertinenza di OMISSIS E OMISSIS, diritti di proprietà per 1/6 ciascuno per successione trascritta a Terni al n. 98/763 il 09-09-1996 al n. 5546 del registro particolare, in morte del sig. OMISSIS nato a Terni il 09-09-1908 e deceduto il 25-05-1994. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Notaio Clerico' Luciano in data 05-02-2004 - Rep. 127211 - trascritta presso L'agenzia delle entrate di Terni in data 29-03-2021 al RG 3276 - RP 2492 a favore di OMISSIS, OMISSIS, contro OMISSIS.

Titolare/Proprietario: TERNI COSTRUZIONI S.R.L. dal 05/02/2004 al 05/12/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Clerico' Luciano, in data 05/02/2004, ai nn. 127211/41495; trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni, in data 09/02/2004, ai nn. 1619/1026.

Note: PROVENIENTE DA: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/12/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sciarra Marco Ottaviano, in data 05/12/2012, ai nn. 197346/20392; trascritto a Agenzia delle Entrate di Terni, in data 06/12/2012, ai nn. 12125/9189.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

6. PRATICHE EDILIZIE:**Ente urbano [EU] sito in Via Giandimartalo da Vitalone**

Numero pratica: 186/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale e direzionale

Presentazione in data 19/12/2003

Rilascio in data 09/08/2005

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**Ente urbano [EU] sito in Via Giandimartalo da Vitalone**

Numero pratica: 398/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale e direzionale

Oggetto: variante essenziale

Rilascio in data 20/11/2007 al n. di prot. 202577

NOTE: Variante essenziale al Permesso di costruire 186/2005

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**Ente urbano [EU] sito in Via Giandimartalo da Vitalone**

Numero pratica: 52/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale e direzionale

Oggetto: variante essenziale

Rilascio in data 23/04/2010 al n. di prot. 76498

NOTE: Variante essenziale al Permesso di costruire 398/2006

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**6.1 Conformità edilizia:**

Si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**6.2 Conformità urbanistica:****Ente urbano [EU]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	BbV(s) Conservazione dei volumi

Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.140 Disposizioni generali 1. Sono state individuate e delimitate quattro aree strategiche, già sede di attività industriali e/o artigianali, destinate a nuove funzioni. 2. Tali aree sono relative alle Officine Bosco, Gruber, S.I.R.I. ed al mulino Fioretti. 3. Il piano si attua attraverso programmi integrati di intervento di cui alla Legge 17.2.1992 n.179 o P. d. R. estesi all'intero nucleo di iniziativa pubblica, privata o mista, secondo le modalità preventivamente stabilite dal Consiglio Comunale. 4. Fino all'approvazione dei piani attuativi, per gli edifici da conservare evidenziati negli elaborati B, sono consentite le seguenti categorie di intervento definite dall'art.31 della L.457/78 (vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380): - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia senza demolizione. 5. Ai fini della graficizzazione delle previsioni di piano e per una migliore comprensione delle stesse, all'interno delle delimitazioni delle aree sopra dette, le sigle delle diverse destinazioni d'uso sono seguite dalle seguenti specificazioni: Ex Officine Bosco (b); Gruber (g); S.I.R.I. (s); mulino Fioretti (f). OP-Art.143 Area "Siri"(s) 1. Per tale area si rinvia alle previsioni del PA ad essa relativo approvato con DCC n.67 del 15.04.02 ed ai progetti approvati per la realizzazione delle strutture pubbliche museali e culturali. 2. Eventuali varianti al PA sopra detto devono essere predisposte nel rispetto della normativa generale previgente.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE (scaduta) tra il Comune di Terni e ditte varie per l'attuazione del Piano Attuativo di iniziativa mista
Estremi delle convenzioni:	Convenzione n. 35092 del 17-10-2002.
Obblighi derivanti:	Vedi convenzione allegata.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI (vedi note)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	



Interrogazione coordinata: 2327438.24, 4714424.55

Scala 1:1000

Tavola A - Zonizzazione

Zone di piano regolatore: [BbV(s)] Conservazione dei volumi (art. 140-143)
Studio Unitario (art. 20)

Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro aree centrali (art. 132)
Parch. interrati pubblici e di uso pubblico (art. 153)
Piani Attuativi approvati: [126] (art. 22)
Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

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

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)
Perimetri macro aree (art. s123-124)
Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)
Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappge)
Zone sottoposte parere C.E.: [ZC] Zone centrali e/o strategiche (art. Art_44_c_4)
L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)

Note sulla conformità:

L'area è stata interessata dal Piano di Recupero di via Gramsci approvato con D.C.C. n. 67 del 15-04-2002. Convenzione n. 35092 del 17-10-2002.

Ai sensi dell'art. 57 della L.R. Umbria N. 1/2015:

Comma 2: La deliberazione comunale di approvazione del piano attuativo d'iniziativa pubblica o mista compresi i piani attuativi approvati per le finalità di cui alla l. 167/1962 e all' articolo 27 della l. 865/1971 stabilisce il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il piano deve essere attuato.

Comma 4: Fatto salvo quanto disposto dal comma 5 , decorsi i termini stabiliti ai sensi dei commi 2 e 3, il piano attuativo decade automaticamente per la parte non attuata, rimanendo ferma, a tempo indeterminato, la possibilità di realizzare gli interventi edilizi, condizionatamente all'esistenza delle opere di urbanizzazione relative, con l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso, fermo restando quanto indicato al comma 7 .

Comma 5: La parte di piano attuativo non attuata entro i termini stabiliti dai commi 2 e 3 può essere urbanizzata ed edificata previa approvazione di un nuovo piano attuativo.

Al comma 7 si legge: " Decorsi i termini di validità dei piani attuativi è consentita, previo titolo abilitativo, la modifica della destinazione d'uso in atto in un edificio esistente purché la nuova destinazione d'uso risulti compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico generale.

L. 1150/42 art. 17. Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato, non abbia trovato applicazione il secondo comma, nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli subcomparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16. (Comma aggiunto dall'art. 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito dalla L. 12 luglio 2011, n. 106.)

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Descrizione: Ente urbano [EU] di cui al punto A e B

Il terreno di cui trattasi risulta parte di uno scavo di un ex cantiere edile ed è costituito da due particelle catastali, una, la 472, di forma molto allungata il cui lato minore a sud, della lunghezza di circa 7 m è parallelo e adiacente alla via Giandimartalo da Vitalone. La particella nel suo sviluppo maggiore di circa 59 m è confinante ad ovest con l'area urbana occupata dalla torre a destinazione residenziale estranea alla presente procedura e ad est con altra particella catastale inclusa nello scavo ma di altra proprietà. La seconda particella, 470 molto più piccola (60 mq) è contigua verso nord alla 472 ma è occupata dalla rampa di accesso al parcheggio dell'adiacente centro commerciale. I confini catastali non sono fisicamente identificabili in quanto non tracciati e delimitati.

Il confine con la torre residenziale è materializzato da un "taglio" nei tre piani di solai del parcheggio interrato della torre stessa che appaiono quindi totalmente a vista.

Attualmente il terreno anche se confinante con via pubblica è per la sua totalità posto a quota di circa -8 m dal piano stradale, l'accesso può avvenire al momento solo da particelle di proprietà altrui, dalle quali tramite un cancello ed una rampa di cantiere si scende alla quota dello scavo che ha giacitura pressoché piana, avendo fatto parte in passato di un più ampio progetto urbanistico ed edilizio connesso alla vicina torre residenziale e non più portato a compimento nella sua interezza così come era stato approvato nell'ultima variante essenziale rilasciata dal Comune di Terni.

Come già detto l'area in perizia ha fatto parte del Piano Attuativo di iniziativa mista denominato "Ex Siri" che ha disciplinato l'intero nucleo urbanistico suddividendolo in due aree e sei Unità di intervento. Quella che riguarda i terreni in oggetto è definita nell'area 2, Unità 4, ma insieme a particelle contigue di altra proprietà si trova in stato di abbandono e come detto fa parte con esse di uno scavo di sbancamento sul quale doveva essere portato a compimento quanto previsto dal Piano di Recupero "Ex Siri" e dai permessi a costruire conseguenti, che prevedevano sia il completamento della parte interrata destinata ad autorimessa

(sulle particelle oggetto di perizia e sulle adiacenti) sia una parte in elevazione destinata a direzionale, residenziale e commercio (Unità 6 - particelle adiacenti estranee alla perizia).

Al piano terra sono state previste dal Piano Attuativo opere di sistemazioni esterne, Il terreno risulta invaso da vegetazione spontanea, detriti di costruzione e di scavo e materiale di cantiere.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Cubatura teorica residenziale di circa mc **1.947,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stato calcolato il volume residuo teoricamente realizzabile a destinazione residenziale derivante dal Piano Attuativo e dall'ultimo Permesso a Costruire rilasciato.

VOLUMETRIA MASSIMA RESIDENZIALE prevista dal Piano Attuativo: 18.990,00 mc

VOLUMETRIA RESIDENZIALE realizzata: 16.731,72 mc

VOLUMETRIA MASSIMA DIREZIONALE prevista dal Piano Attuativo: 10.500,00 mc

VOLUMETRIA RESIDENZIALE realizzata: 6.002,44 mc

SUPERFICIE LORDA MAX RESIDENZIALE prevista dal P. A.: 6.330,00 mc

SUPERFICIE residenziale realizzata: 5.670,47 mc

SUPERFICIE LORDA MAX DIREZIONALE prevista dal P. A.: 3.500,00 mc

SUPERFICIE direzionale realizzata: 2.041,66 mc

Destinazione	Parametro	Volume reale/poten- ziale	Coeff.	Volume reale/poten- ziale
Terreno residen- ziale/direzionale	volume potenziale teorico	1.947,00	1,00	1.947,00
		1.947,00		1.947,00

Il volume potenziale teorico deriva dalla superficie residenziale non realizzata (659,53 mc) per l'altezza di calcolo (2,95 m), come valore minore in rapport alla differenza tra la volumetria prevista dal P.A. e quella realizzata.



In rosso l'area oggetto di perizia

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, la valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici catastali dei terreni e delle loro potenzialità edificatorie, nonché in base ai valori venali unitari correnti al momento della stima. La determinazione del valore venale dei singoli beni componenti il lotto viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di terreni simili a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse destinazioni d'uso. Calcolati così i valori medi di beni simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio dei terreni in questione.

Sono state inoltre tenute presenti le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, come la conformazione orografica, la dimensione, la conformazione geometrica, la facilità di accesso, (che avviene attualmente tramite rampa in terra da particella di altra proprietà) la distanza dalla strada nonché l'esistenza di eventuali vincoli urbanistici. In particolare la presenza di un precedente Piano Attuativo di iniziativa mista e i successivi Permessi a costruire rilasciati e ai quali è stato dato seguito con la costruzione di un edificio residenziale - direzionale che però, nella parte interrata destinata a posti auto e garage ha subito una modifica sostanziale, non è stata infatti realizzata la parte che insiste sulle particelle catastali oggetto della presente perizia. Ci si trova quindi, nel formulare un giudizio di valore del terreno, a dover considerare che seppur sia stata sfruttata una volumetria residenziale e direzionale in misura minore di quella prevista dal piano attuativo, all'atto pratico, non sia poi gestibile questo surplus di cubatura, poiché il piano prevedeva la realizzazione della stessa nell'ambito dell'intero comparto (unità di intervento N. 4) e non in riferimento alle singole particelle catastali. Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo hanno suddiviso in due aree urbanistiche e sei unità di intervento l'intero nucleo "Ex Siri" prevedendo l'intervento diretto all'interno di ciascuna unità di intervento attraverso il rilascio di singoli titoli edilizi. Lo scavo in essere appartiene a due unità di intervento differenti, nel caso di futura edificazione in variante a quella prevista si dovrà comunque necessariamente richiedere l'approvazione di un nuovo P.A. Oltretutto la eventuale realizzazione della cubatura residua sarebbe limitata dal rispetto delle distanze dai confini e dalla strada.

Appare improbabile al momento attuale a giudizio dello scrivente, una stima dell'area effettuata

sulla base del metodo del valore di trasformazione nell'ipotesi del completamento della piastra a parcheggi interrati, stante la scarsa convenienza dell'operazione finanziaria nel suo complesso. Concludendo, nell'ipotesi di una stima da effettuarsi secondo il più probabile valore di mercato, ovvero il più probabile valore di trasferimento da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente si sono ricercate alcune compravendite effettivamente avvenute in zona di terreni edificabili aventi medesima destinazione urbanistica:

- 1) Rogito Notaio Vincenzo Clericò rep. 21987 del 19/03/2010 tra la Soc. OMISSIS per il terreno sito in via Gramsci (foglio 118 particelle 500 e 501) con potenzialità edificatoria pari a mc. 8.000,00 (Nucleo di Conservazione e completamento inserito in un Piano Attuativo approvato con Delibera di C.C. n. 27 del 24/01/2005) veniva dichiarato un valore di € 1.400.000,00 pari ad un valore unitario/mc. di € 175,00;
- 2) Rogito Notaio Vincenzo Clericò rep. 7755 del 30/05/2006 tra il sig. OMISSIS (per la quota di $\frac{1}{2}$) e la Soc. OMISSIS, per il terreno sito in via Gramsci (foglio 118 particelle 114 e 162) con potenzialità edificatoria pari a mc. 5.000,00 (mc. 10.000,00 x $\frac{1}{2}$) (Nucleo di Conservazione e completamento inserito in un Piano Attuativo approvato con Delibera di C.C. n. 27 del 24/01/2005) veniva dichiarato un valore di € 800.000,00 pari ad un valore unitario/mc. di € 160,00;
- 3) Rogito Notaio Vincenzo Clericò rep. 17460 del 30/10/2007 tra i sig.ri OMISSIS, (per la quota complessiva di $\frac{1}{2}$) e la Soc. OMISSIS, per il terreno sito in via Gramsci (foglio 118 particelle 114 e 162) con potenzialità edificatoria pari a mc. 5.000,00 (mc. 10.000,00 x $\frac{1}{2}$) (Nucleo di Conservazione e completamento inserito in un Piano Attuativo approvato con Delibera di C.C. n. 27 del 24/01/2005) veniva dichiarato un valore di € 940.000,00 pari ad un valore unitario/mc. di € 188,00;

Oltre alla compravendita avvenuta nei sui terreni stessi qui descritti in data 05-12-2012 ove veniva dichiarato un valore di circa € 238.000,00.

La Camera di Commercio Industria e Artigianato e Agricoltura dell'Umbria per il IV trimestre 2022 evidenzia una forbice di valori dei terreni edificabili compresi tra 40 €/mc e 100 €/mc.

Per quanto detto sulla scorta delle valutazioni fatte e dell'esperienza personale e considerando altresì l'epoca delle compravendite precedenti legate ad un andamento del mercato differente dall'attuale e le peculiarità intrinseche ed estrinseche delle aree compravendute e di quella in esame che allo stato attuale per essere edificata presenta tutte le problematiche innanzi esposte, si ritiene di attribuire al terreno oggetto della presente stima un valore unitario di 50 €/mc.

7.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni ufficio tributi.;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino della Camera di Commercio Industria e Artigianato e Agricoltura dell'Umbria.

7.3 Valutazione corpi:**A. Ente urbano [EU]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Volumetria potenziale teorica</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	1.947,00	€ 50,00	€ 97.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.350,00
Valore corpo			€ 97.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.350,00

B. Ente urbano [EU]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 97.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.350,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 1	Ente urbano [EU]	806 mq	€ 97.350,00	€ 97.350,00

7.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 14.602,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

7.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 82.747,50
----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Sgro'