



# TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 18/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Tommaso Bellei

CUSTODE:

Avv. Ester Ferrara

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Silvia Passoni**

CF:PSSSLV79D51L117N

con studio in TERNI (TR) VIA B. GOZZOLI 2

telefono: 074459946

fax: 074459946

email: [passonisilvia@libero.it](mailto:passonisilvia@libero.it)

PEC: [silvia.passoni@geopec.it](mailto:silvia.passoni@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 1

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

**A box singolo** a TERNI Via Rapisardi 26/a, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione Garage, posta al piano terra di un fabbricato di più ampie dimensioni, sito nelle immediate vicinanze del centro cittadino, in Via Mario Rapisardi n. 26/a. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla corte condominiale e risulta di facile accesso.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

La porta del garage è in ferro, l'unità è priva di finiture ed è presente solo l'allaccio dell'elettricità.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 208 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Mario Rapisardi n. 26/a, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015  
Coerenze: Corte condominiale, Scala condominiale su più lati, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11,00 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.415,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.l.debitore non datore di ipoteca

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

**N.b. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, relativamente ai millesimi e alle spese condominiale risulta pertinenziale ad altra u.i.u. non oggetto di esecuzione, non si hanno quindi i millesimi precisi ad essa imputabili.**

**Non è possibile imputare i millesimi e le spese di spettanza all'unità immobiliare eseguita.**

Nel condominio si sono verificate infiltrazioni dai terrazzi condominiali e lesioni alle colonne sui balconi aggettanti, ad oggi in fase di risoluzione con spese già deliberate e in carico come spese

scadute.

Nell'assemblea del 23/04/2025 è stato:

- esaminato il preventivo dper la tinteggiatura dell'androne e delle scale ma non è stato deliberato in merito
- esame il preventivo per la tinteggiatura delle ringhiere e dei terrazzi privati ma non è stato deliberato
- deliberato il rifacimento dei sottobalconi € 6400,00 + iva e impermeabilizzazione terrazze € 4.800,00 + iva
- deliberato per la riessa a posto del piazzale € 650.00+ iva

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di ~~M. G. G.~~ (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di ~~[REDACTED]~~ e ~~[REDACTED]~~. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di ~~[REDACTED]~~ e ~~[REDACTED]~~. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di ~~[REDACTED]~~ (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di ~~[REDACTED]~~ Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di ~~M. G. G.~~ (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità

da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **36660** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, rilasciata il 30/04/1965 con il n. 36660 di protocollo, agibilità del 28/10/1987 con il n. 4712 di protocollo.

Variante n. 18037 del 17/07/1965 Variante n. 33168 del 21/01/1966

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 307 DEL 15/12/2008, l'immobile ricade in zona (Bb (10.4) a) Nuclei di conservazione e completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: 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 desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2. 5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari. 5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima

dell'approvazione della Variante al P.R.G delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati: Piano A.ttuativo BV(1) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552 ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione Piano A.ttuativo BV(2) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700 ALTEZZA: 4 piani + 1 piano negozi con portico PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale Piano A.ttuativo BV(3) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: sopraelevazione Piano A.ttuativo BV(4) DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento. Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo. 5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti: NUCLEO Bc(2.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata. E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualificazione 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 Riqualificazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 3.0 mc./mq. esteso all'area di comparto. Parcheggi - v. art. 31. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto unitario. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così come definito in planimetria. NUCLEO Bc(12.2) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume)

fortemente degradato. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq) 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto Verde pubblico: v. art. 149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da stabilire con il PA. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Vedi punti 6 e 8. NUCLEO Bc(12.10) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare). Verde pubblico: v.art.149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro. 5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza. 6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità. 6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1. 6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte. 6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in un apposito regolamento comunale. 7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari: 7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano: 1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380); 2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione – ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio – Bb(2) 3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi art. 3 DPR n.380/2001); 4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4); 5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5); 6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6); 7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici



classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel 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.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA RAPISARDI 26/A

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A



**box singolo** a TERNI Via Rapisardi 26/a, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione Garage, posta al piano terra di un fabbricato di più ampie dimensioni, sito nelle immediate vicinanze del centro cittadino, in Via Mario Rapisardi n. 26/a. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla corte condominiale e risulta di facile accesso.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

La porta del garage è in ferro, l'unità è priva di finiture ed è presente solo l'allaccio dell'elettricità.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 208 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 10, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: Via Mario Rapisardi n. 26/a, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015  
Coerenze: Corte condominiale, Scala condominiale su più lati, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

#### SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola media superiore	al di sopra della media	
centro commerciale	buono	
centro sportivo	buono	
farmacie	buono	
ospedale	nella media	
parco giochi	buono	
polizia	nella media	

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 50m	buono	
ferrovia distante 1.5 km	al di sopra della media	
superstrada distante 2 km	al di sopra della media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	buono	
stato di manutenzione:	al di sopra della media	

luminosità:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione Garage, posta al piano terra di un fabbricato di più ampie dimensioni, sito nelle immediate vicinanze del centro cittadino, in Via Mario Rapisardi n. 26/a. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla corte condominiale e risulta di facile accesso.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

La porta del garage è in ferro, l'unità è priva di finiture ed è presente solo l'allaccio dell'elettricità.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in ferro

al di sopra della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in batt. cls

al di sopra della media 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: da verificare

nella media 

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

al di sopra della media 

*copertura:* costruita in tegole

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[- KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. - registrata in data 27/11/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	11,00	x	100 %	=	11,00
<b>Totale:</b>	<b>11,00</b>				<b>11,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.500,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 900,00 = **9.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.900,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI-Borsino Camera di Commercio- Borsino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	box singolo	11,00	0,00	9.900,00	9.900,00
				<b>9.900,00 €</b>	<b>9.900,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.900,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.485,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.415,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 2

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

**A** ufficio a TERNI Via Rapisardi 26/a, della superficie commerciale di **81,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale (utilizzata come ufficio), posta al piano primo di un fabbricato di più ampie dimensioni, sito nelle immediate vicinanze del centro cittadino, in Via Mario Rapisardi n. 26/a. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: da ingresso con accesso a tre vani, un bagno ed un ripostiglio (ex Cucina) sul lato sud si trova un piccolo terrazzo.

L'unità immobiliare ha finiture mediocri.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 208 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: Via Mario Rapisardi n. 26/a, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015  
Coerenze: Corte condominiale, Scala condominiale su più lati, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>81,25 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 73.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 62.178,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 03/05/2007, con scadenza il 30/04/2011, registrato il 08/05/2007 a Ufficio del Registro di Terni ai nn. 2674 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di € 5.400,00 annue. In data 03/04/2018 è stata stipulata una scrittura privata registrata il 30/04/201 tra [REDACTED] e [REDACTED] nella quale le parti concordano una riduzione del canone ad € 4.800,00 annui.

### 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: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

[REDACTED] debitore non datore di ipoteca

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali:	<b>76,39</b>
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 720,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 637,00</b>

Nel condominio si sono verificate infiltrazioni dai terrazzi condominiali e lesioni alle colonne sui balconi aggettanti, ad oggi in fase di risoluzione con spese già deliberate e in carico come spese scadute.

Nell'assemblea del 23/04/2025 è stato:

- esaminato il preventivo per la tinteggiatura dell'androne e delle scale ma non è stato deliberato in merito
- esame il preventivo per la tinteggiatura delle ringhiere e dei terrazzi privati ma non è stato deliberato
- deliberato il rifacimento dei sottobalconi € 6400,00 + iva e impermeabilizzazione terrazze € 4.800,00 + iva
- deliberato per la riessa a posto del piazzale € 650,00+ iva

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di [REDACTED]. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a Terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731.

La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **36660** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, rilasciata il 30/04/1965 con il n. 36660 di protocollo, agibilità del 28/10/1987 con il n. 4712 di protocollo.

Variante n. 18037 del 17/07/1965 Variante n. 33168 del 21/01/1966

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 307 DEL 15/12/2008, l'immobile ricade in zona (Bb (10.4) a) Nuclei di conservazione e completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: 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 desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2.

5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari.

5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati:

Piano A.ttuativo BV(1) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552 ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione

Piano A.ttuativo BV(2) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700 ALTEZZA: 4 piani + 1 piano negozi con portico PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale

Piano A.ttuativo BV(3) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: sopraelevazione

Piano A.ttuativo BV(4) DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento.

Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo.

5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti:

NUCLEO Bc(2.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata. E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualificazione 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 Riqualificazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 3.0 mc./mq. esteso all'area di comparto. Parcheggi - v. art. 31. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da

definirsi nel progetto unitario. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così come definito in planimetria. NUCLEO Bc(12.2) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume) fortemente degradato. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq) 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto Verde pubblico: v. art. 149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da stabilire con il PA. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Vedi punti 6 e 8. NUCLEO Bc(12.10) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare). Verde pubblico: v.art.149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro. 5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza. 6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità. 6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1. 6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte. 6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in un apposito regolamento comunale. 7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari: 7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano: 1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n.

380); 2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione – ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio – Bb(2) 3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi att. 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.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: cambio d'uso da abitazione a ufficio piccole opere interne (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: scia in sanatoria e successiva richiesta Agibilità'

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario scia : €1.500,00
- monetizzazione parcheggi e verde : €15.000,00
- oneri e sanzioni: €4.000,00
- Richiesta Agibilità: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna Cambio di destinazione d'uso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario e spese : €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA RAPISARDI 26/A

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a TERNI Via Rapisardi 26/a, della superficie commerciale di **81,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale (utilizzata come ufficio), posta al piano primo di un fabbricato di più ampie dimensioni, sito nelle immediate vicinanze del centro cittadino, in Via Mario Rapisardi n. 26/a. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: da ingresso con accesso a tre vani, un bagno ed un ripostiglio (ex Cucina) sul lato sud si trova un piccolo terrazzo.

L'unità immobiliare ha finiture mediocri.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 106 particella 208 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: Via Mario Rapisardi n. 26/a, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015  
Coerenze: Corte condominiale, Scala condominiale su più lati, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano

Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

#### SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1.5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale (utilizzata come ufficio), posta al piano primo di un fabbricato di più ampie dimensioni, sito nelle immediate vicinanze del centro cittadino, in Via Mario Rapisardi n. 26/a. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: da ingresso con accesso a tre vani, un bagno ed un ripostiglio (ex Cucina) sul lato sud si trova un piccolo terrazzo.

L'unità immobiliare ha finiture mediocri.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in ferro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in batt. cls	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★


#### Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------



*idrico:* sottotraccia con alimentazione in nella media ★★☆☆☆☆  
acquedotto conformità: da verificare  
*gas:* con alimentazione a metano nella media ★★☆☆☆☆  
*termico:* con alimentazione in metano i diffusori nella media ★★☆☆☆☆  
sono in termosifoni in alluminio

Delle Strutture:  
*strutture verticali:* costruite in cemento armato al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
*copertura:* costruita in tegole nella media ★★☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:  
 [- KWh/m²/anno]  
Certificazione APE N. - registrata in data 27/11/2024

CONSISTENZA:  
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*  
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	79,00	x	100 %	=	79,00
terrazzo	9,00	x	25 %	=	2,25
<b>Totale:</b>	<b>88,00</b>				<b>81,25</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:  
Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI  
Valore minimo: 750,00  
Valore massimo: 1.100,00  
Note: 1 semestre 2024  
Borsino immobiliare  
Valore minimo: 423,00  
Valore massimo: 668,00  
Camera di commercio  
Valore minimo: 1.100,00  
Valore massimo: 1.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,25 x 1.200,00 = **97.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 97.500,00**



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 97.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI-Borsino Camera di Commercio- Borsino

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	81,25	0,00	97.500,00	97.500,00
				<b>97.500,00 €</b>	<b>97.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 23.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 73.900,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 11.085,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 637,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 62.178,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 3

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

**A** **appartamento** a TERNI Via R. Donatelli 5, della superficie commerciale di **100,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quarto di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano interrato, sito nelle immediate vicinanze del centro cittadino, in Via Renato Donatelli n. 5. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso al soggiorno e alla cucina, due camere e due bagni, inoltre sono presenti due ampi terrazzi.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile solo dalla scala condominiale e non dall'ascensore.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto-interrato, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 166 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Viale Renato Donatelli n. 5, piano: Quarto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 03/06/2020

Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>100,75 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 110.825,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 94.201,25</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare risultava locata al Sig. [REDACTED] con contratto stipulato il 27/10/2016 registrato a Terni il 27/10/2016 n. 5834 con un canone annuo di € 4.440,00.

L'immobile è stato liberato ad Agosto 2025,

### 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: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

[REDACTED] debitore non datore di ipoteca

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 189.400,00**

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

Millesimi condominiali:

**45.85**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€. 2.854,00**

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di [REDACTED]. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **9025** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, rilasciata il 28/07/1968 con il n. 9025 di protocollo, agibilità del 25/02/1971 con il n. 35587 di protocollo

Variante N. **27099**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 24/11/1969 con il n. 27099 di protocollo, agibilità del 25/02/1971 con il n. 35587 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 307 DEL 15/12/2008, l'immobile ricade in zona BbV Conservazione dei volumi. Norme tecniche di attuazione ed indici: OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n).c e BbV(n.)) 1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti. 3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante. 4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice. La codifica degli indici è la seguente: IF 1.8 mc/mq: BbV6 IF 3.0 mc/mq: BbV7 5. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla è Bb(0)4 è ammesso un ampliamento di 180 mc o con la sigla Bb(0)5 un ampliamento di 300 mc per gli edifici residenziali esistenti con l'esclusione di quelli che abbiano già usufruito di tale facoltà con la previgente normativa. 6. Non è prescritta la dimensione minima del lotto. 7. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto così come definito nell'art.18 delle presenti norme. 8. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. Sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 fino alla lettera e). 9. Sono state individuate con apposita sigla alcune zone di conservazione, una a voc. Rosaro Bb(4)c e due nei pressi di S.Valentino Bb(5)c, per le quali valgono le prescrizioni e gli incrementi di cui al successivo art.137. 10. Per la zona di Marmore le aree di conservazione dei volumi esistenti, oltre a quanto stabilito nei precedenti commi 1, 2 e 3, sono soggette alle seguenti prescrizioni: 10.1. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui al precedente art.55. 10.2. Nei fabbricati a destinazione mista residenziale e commerciale il piano ammette l'esercizio delle attività commerciali anche in deroga alle normative vigenti di settore. 10.3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia nei lotti in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità previgente, è consentito un incremento del 10% della volumetria esistente o, in

alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 11. Per la zona di Piediluco le aree di conservazione dei volumi esistenti sono soggette alle seguenti prescrizioni: 11.1. Nelle zone di conservazione è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti. Qualora si debba procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione degli edifici, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire; altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti. 11.2. Le aree a giardino devono essere mantenute a verde con la conservazione ed il restauro di eventuali elementi architettonici di pregio presenti, possono essere usate per attività a servizio della residenza ed anche a servizio di attività commerciali o turistiche; sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione delle sistemazioni esterne. 11.3. Il PRG nella zona di Piediluco, oltre a quanto sopra detto distingue le seguenti sottozone: a) Sottozona a destinazione esclusivamente residenziale BbV(1); In questa sottozona il Piano ammette la sola destinazione residenziale anche a fini turistici. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...). Per la lottizzazione sorta in località S.Lucia si consente un incremento del 10% delle volumetrie esistenti fino a raggiungere l'indice di 1,0 mc/mq ed il completamento dei lotti liberi con il medesimo indice; si conferma altezza massima prevista dalla lottizzazione originaria che recita: "ammessi 2 piani con un massimo di 3 se misurati sul punto più basso del terreno sistemato. Le costruzioni, misurate al colmo della copertura, non dovranno in ogni caso superare il livello delle strade soprastanti." b) Sottozona a destinazione mista residenziale e commerciale BbV(2); In questa sottozona che comprende gli edifici lungo il corso principale, il piano ammette attività commerciali, direzionali e turistiche, realizzabili anche in deroga alle normative vigenti di settore. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11. Negli spazi urbani nei quali viene individuata la preesistenza di edifici di cui si rende possibile la ricostruzione o permangono aree inedificate di cui si ritiene necessaria la ristrutturazione urbanistica al fine di ripristinare o riorganizzare la continuità del fronte e/o il carattere del tessuto urbano o del nucleo abitato, è consentito realizzare nuove costruzioni nel rispetto delle dimensioni, degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti dell'area. Al fine di incentivare e riqualificare le attività commerciali e turistiche per gli edifici prospicienti il corso principale, è consentito realizzare al piano terra, nella zona a monte degli stessi, un ampliamento pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 60 mc. Tale ampliamento, consentito una sola volta, deve essere destinato esclusivamente per attività, turistico-commerciale o per loro servizi. c) Sottozona area PEEP attuata BbV(3); In questa sottozona il Piano ammette le destinazioni previste dal Piano di zona PEEP. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...). d) Sottozona nuclei abitati sparsi nel territorio BbV(4); Sono costituite dai nuclei abitati sparsi nel territorio posti nelle aree fuori dalle zone di Marmore e Piediluco individuate nella tav.A, che per numero di edifici e densità edilizia hanno raggiunto una consistenza urbana che li individua come piccoli centri abitati. I nuclei abitati individuati nel territorio sono: Il Porto, L'Osteria, e Valle Spoletina. In queste sottozone il Piano ammette la destinazione residenziale, ricettiva extralberghiera ai sensi della LR n.8/1994, agrituristica e turistica. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica a condizione che venga redatto un Piano di recupero, che interessi tutto il nucleo abitato. In attesa della redazione del Piano di recupero complessivo relativo alla sottozona "Il Porto" ed al fine di consentire lo sviluppo delle attività ricettive presenti, per l'edificio insistente sulla particella n.85 del f.169 è ammesso un ampliamento di mc 300 e per quello insistente sulle particelle n.234 e 267 del f.169 un ampliamento di mc 150, con concessione diretta;



gli interventi dovranno conformarsi alle disposizioni delle presenti NTA per quanto attiene i materiali e gli elementi formali (v.Capo 5°). e) Sottozona lottizzazione LEM BbV(5) E consentito il completamento degli interventi previsti dalla lottizzazione approvata.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA R. DONATELLI 5

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERNI Via R. Donatelli 5, della superficie commerciale di **100,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quarto di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano interrato, sito nelle immediate vicinanze del centro cittadino, in Via Renato Donatelli n. 5. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso al soggiorno e alla cucina, due camere e due bagni, inoltre sono presenti due ampi terrazzi.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile solo dalla scala condominiale e non dall'ascensore.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto-interrato, ha un'altezza interna di 3.00 m .Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 166 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Viale Renato Donatelli n. 5, piano: Quarto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 03/06/2020  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m

al di sopra della media 

ferrovia distante 2.5 km

nella media 

superstrada distante 3 km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

al di sopra della media 

livello di piano:

al di sopra della media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

buono 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

al di sopra della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quarto di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano interrato, sito nelle immediate vicinanze del centro cittadino, in Via Renato Donatelli n. 5. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso al soggiorno e alla cucina, due camere e due bagni, inoltre sono presenti due ampi terrazzi.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile solo dalla scala condominiale e non dall'ascensore.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: realizzati in legno

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès  
*scale:* interne

nella media 

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: da verificare

nella media 

*gas:* con alimentazione a metano conformità: da verificare

al di sopra della media 

*idrico:* con alimentazione in acquedotto conformità: da verificare

al di sopra della media 

*termico:* con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	93,00	x	100 %	=	93,00
terrazzo	10,00	x	30 %	=	3,00
Terrazzo	15,00	x	25 %	=	3,75
cantina	5,00	x	20 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>123,00</b>				<b>100,75</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: I Semestre 2024

Borsino immobiliare

Valore minimo: 638,00

Valore massimo: 936,00

Camera di commercio

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: III Trimestre 2024

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,75 x 1.100,00 = 110.825,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 110.825,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 110.825,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	100,75	0,00	110.825,00	110.825,00
				<b>110.825,00 €</b>	<b>110.825,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.825,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 16.623,75**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.201,25**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 4

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

**A** **appartamento** a TERNI Via R. Donatelli 5, della superficie commerciale di **131,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quinto di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano interrato, sito nelle immediate vicinanze del centro cittadino, in Via Renato Donatelli n. 5. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso al soggiorno alla cucina, a due camere e un bagno, inoltre è presente un ampio terrazzo.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile solo dalla scala condominiale e non dall'ascensore.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

N.b. = La proprietà come indicata nella planimetria catastale non corrisponde al reale spazio goduto ed utilizzato come evidenziato nella planimetria di rilievo, occorre ripristinare la vera delimitazione della proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quinto-interrato, ha un'altezza interna di 3.00 m .Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 166 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Viale Renato Donatelli n. 5, piano: Quinto ed interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 03/06/2020  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>131,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 144.320,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 122.672,00**

Data di conclusione della relazione: **15/12/2025**

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/04/2006, con scadenza il 31/03/2009, registrato il 28/04/2006 a Ufficio del Registro di Terni ai nn. 2205 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di € 5.100,00 annue

### **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: *Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

[REDACTED] debitore non datore di ipoteca

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.362,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 883,00
Millesimi condominiali:	54,45

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di [REDACTED]. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione

di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **9025** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, rilasciata il 28/07/1968 con il n. 9025 di protocollo, agibilità del 25/02/1971 con il n. 35587 di protocollo

Variante N. **27099**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 24/11/1969 con il n. 27099 di protocollo, agibilità del 25/02/1971 con il n. 35587 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 307 DEL 15/12/2008, l'immobile ricade in zona BbV Conservazione dei volumi. Norme tecniche di attuazione ed indici: OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n)c e BbV(n.)) 1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle sopraelevazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti. 3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante. 4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice. La codifica degli indici è la seguente: IF 1.8 mc/mq: BbV6 IF 3.0 mc/mq: BbV7 5. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla è Bb(0)4 è ammesso un ampliamento di 180 mc o con la sigla Bb(0)5 un ampliamento di 300 mc per gli edifici residenziali esistenti con l'esclusione di quelli che abbiano già usufruito di tale facoltà con la previgente normativa. 6. Non è prescritta la dimensione minima del lotto. 7. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto così come definito nell'art.18 delle presenti norme. 8. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. Sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 fino alla lettera e). 9. Sono state individuate con apposita sigla alcune zone di conservazione, una a voc. Rosario Bb(4)c e due nei pressi di S.Valentino Bb(5)c, per le quali valgono le prescrizioni e gli incrementi di cui al successivo art.137. 10. Per la zona di Marmore le aree di conservazione dei volumi esistenti, oltre a quanto stabilito nei precedenti commi 1, 2 e 3,

sono soggette alle seguenti prescrizioni: 10.1. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui al precedente art.55. 10.2. Nei fabbricati a destinazione mista residenziale e commerciale il piano ammette l'esercizio delle attività commerciali anche in deroga alle normative vigenti di settore. 10.3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia nei lotti in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità previgente, è consentito un incremento del 10% della volumetria esistente o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 11. Per la zona di Piediluco le aree di conservazione dei volumi esistenti sono soggette alle seguenti prescrizioni: 11.1. Nelle zone di conservazione è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti. Qualora si debba procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione degli edifici, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle sovrapposizioni e in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire; altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti. 11.2. Le aree a giardino devono essere mantenute a verde con la conservazione ed il restauro di eventuali elementi architettonici di pregio presenti, possono essere usate per attività a servizio della residenza ed anche a servizio di attività commerciali o turistiche; sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione delle sistemazioni esterne. 11.3. Il PRG nella zona di Piediluco, oltre a quanto sopra detto distingue le seguenti sottozone: a) Sottozona a destinazione esclusivamente residenziale BbV(1); In questa sottozona il Piano ammette la sola destinazione residenziale anche a fini turistici. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...). Per la lottizzazione sorta in località S.Lucia si consente un incremento del 10% delle volumetrie esistenti fino a raggiungere l'indice di 1,0 mc/mq ed il completamento dei lotti liberi con il medesimo indice; si conferma l'altezza massima prevista dalla lottizzazione originaria che recita: "ammessi 2 piani con un massimo di 3 se misurati sul punto più basso del terreno sistemato. Le costruzioni, misurate al colmo della copertura, non dovranno in ogni caso superare il livello delle strade soprastanti." b) Sottozona a destinazione mista residenziale e commerciale BbV(2); In questa sottozona che comprende gli edifici lungo il corso principale, il piano ammette attività commerciali, direzionali e turistiche, realizzabili anche in deroga alle normative vigenti di settore. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11. Negli spazi urbani nei quali viene individuata la preesistenza di edifici di cui si rende possibile la ricostruzione o permangono aree inedificate di cui si ritiene necessaria la ristrutturazione urbanistica al fine di ripristinare o riorganizzare la continuità del fronte e/o il carattere del tessuto urbano o del nucleo abitato, è consentito realizzare nuove costruzioni nel rispetto delle dimensioni, degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti dell'area. Al fine di incentivare e riqualificare le attività commerciali e turistiche per gli edifici prospicienti il corso principale, è consentito realizzare al piano terra, nella zona a monte degli stessi, un ampliamento pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 60 mc. Tale ampliamento, consentito una sola volta, deve essere destinato esclusivamente per attività, turistico-commerciale o per loro servizi. c) Sottozona area PEEP attuata BbV(3); In questa sottozona il Piano ammette le destinazioni previste dal Piano di zona PEEP. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...). d) Sottozona nuclei abitati sparsi nel territorio BbV(4); Sono costituite dai nuclei abitati sparsi nel territorio posti nelle aree fuori dalle zone di Marmore e Piediluco individuate nella tav.A, che per numero di edifici e densità edilizia hanno raggiunto una consistenza urbana che li individua come piccoli centri abitati. I nuclei abitati individuati nel territorio sono: Il Porto, L'Osteria, e Valle Spoletina. In queste sottozone il Piano ammette la destinazione residenziale, ricettiva extralberghiera ai sensi della LR n.8/1994, agrituristica e turistica. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11. Sono consentiti

interventi di ristrutturazione urbanistica a condizione che venga redatto un Piano di recupero, che interessi tutto il nucleo abitato. In attesa della redazione del Piano di recupero complessivo relativo alla sottozona "Il Porto" ed al fine di consentire lo sviluppo delle attività ricettive presenti, per l'edificio insistente sulla particella n.85 del f.169 è ammesso un ampliamento di mc 300 e per quello insistente sulle particelle n.234 e 267 del f.169 un ampliamento di mc 150, con concessione diretta; gli interventi dovranno conformarsi alle disposizioni delle presenti NTA per quanto attiene i materiali e gli elementi formali (v.Capo 5°). e) Sottozona lottizzazione LEM BbV(5) E consentito il completamento degli interventi previsti dalla lottizzazione approvata.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA R. DONATELLI 5

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERNI Via R. Donatelli 5, della superficie commerciale di **131,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quinto di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano interrato, sito nelle immediate vicinanze del centro cittadino, in Via Renato Donatelli n. 5. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso al soggiorno alla cucina, a due camere e un bagno, inoltre è presente un ampio terrazzo.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile solo dalla scala condominiale e non dall'ascensore.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

N.b. = La proprietà come indicata nella planimetria catastale non corrisponde al reale spazio goduto ed utilizzato come evidenziato nella planimetria di rilievo, occorre ripristinare la vera delimitazione della proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quinto-interrato, ha un'altezza interna di 3.00 m .Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 166 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Viale Renato Donatelli n. 5, piano: Quinto ed interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 03/06/2020  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m

ferrovia distante 2.5 km

superstrada distante 3 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

livello di piano:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità degli impianti:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità dei servizi:

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quinto di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano interrato, sito nelle immediate vicinanze del centro cittadino, in Via Renato Donatelli n. 5. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso al soggiorno alla cucina, a due camere e un bagno, inoltre è presente un ampio terrazzo.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile solo dalla scala condominiale e non

dall'ascensore.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

N.b. = La proprietà come indicata nella planimetria catastale non corrisponde al reale spazio goduto ed utilizzato come evidenziato nella planimetria di rilievo, occorre ripristinare la vera delimitazione della proprietà

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: realizzati in legno

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di grès

nella media 

*scale*: interne

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: da verificare

nella media 

*gas*: con alimentazione a metano conformità: da verificare

al di sopra della media 

*idrico*: con alimentazione in acquedotto conformità: da verificare

al di sopra della media 

*termico*: con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	91,00	x	100 %	=	91,00
terrazzo	130,00	x	30 %	=	39,00
cantina	6,00	x	20 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>227,00</b>				<b>131,20</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: I Semestre 2024

Borsino immobiliare

Valore minimo: 638,00

Valore massimo: 936,00

Camera di commercio

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: III Trimestre 2024

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 131,20 x 1.100,00 = **144.320,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 144.320,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 144.320,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	131,20	0,00	144.320,00	144.320,00
				<b>144.320,00 €</b>	<b>144.320,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 144.320,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 21.648,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 122.672,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 5

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

**A** **appartamento** a TERNI Via R. Donatelli 5, della superficie commerciale di **101,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quarto di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano interrato, sito nelle immediate vicinanze del centro cittadino, in Via Renato Donatelli n. 5. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60, e la manutenzione dello stesso si può considerare pessima in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso al soggiorno alla cucina, a due camere due bagni ed un piccolo ripostiglio, inoltre è presente due terrazzi.

Negli anni passati si sono verificate infiltrazioni d'acqua dal piano superiore ad oggi risolte ma i cui danni non sono stati riparati, quindi nei soffitti dell'appartamento sono presenti in più punti muffe e macchie di umidità.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile solo dalla scala condominiale e non dall'ascensore.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quarto-interrato, ha un'altezza interna di 3.00 m .Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 166 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Viale Renato Donatelli n. 5, piano: Quarto ed interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 03/06/2020  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>101,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 111.540,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**94.809,00**

Data di conclusione della relazione: **15/12/2025**

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

[REDACTED] debitore non datore di ipoteca

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Millesimi condominiali:	45,95
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.404,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.269,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il

01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia **N. 9025** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, rilasciata il 28/07/1968 con il n. 9025 di protocollo, agibilità del 25/02/1971 con il n. 35587 di protocollo

Variante **N. 27099**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 24/11/1969 con il n. 27099 di protocollo, agibilità del 25/02/1971 con il n. 35587 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 307 DEL 15/12/2008, l'immobile ricade in zona BbV Conservazione dei volumi. Norme tecniche di attuazione ed indici: OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n)c e BbV(n.)) 1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle sopraelevazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti. 3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante. 4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice. La codifica degli indici è la seguente: IF 1.8 mc/mq: BbV6 IF 3.0 mc/mq: BbV7 5. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla è Bb(0)4 è ammesso un ampliamento di 180 mc o con la sigla Bb(0)5 un ampliamento di 300 mc per gli edifici residenziali esistenti con l'esclusione di quelli che abbiano già usufruito di tale facoltà con la previgente normativa. 6. Non è prescritta la dimensione minima del lotto. 7. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto così come definito nell'art.18 delle presenti norme. 8. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. Sono ammesse le categorie di intervento di cui all'art.11 fino alla lettera e). 9. Sono state individuate con apposita sigla alcune zone di conservazione, una a voc. Rosario Bb(4)c e due nei pressi di S.Valentino Bb(5)c, per le quali valgono le prescrizioni e gli incrementi di cui al successivo art.137. 10. Per la zona di Marmore le aree di conservazione dei volumi esistenti, oltre a quanto stabilito nei precedenti commi 1, 2 e 3, sono soggette alle seguenti prescrizioni: 10.1. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui al precedente art.55. 10.2. Nei fabbricati a destinazione mista residenziale e commerciale il piano

ammette l'esercizio delle attività commerciali anche in deroga alle normative vigenti di settore. 10.3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia nei lotti in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità previgente, è consentito un incremento del 10% della volumetria esistente o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 11. Per la zona di Piediluco le aree di conservazione dei volumi esistenti sono soggette alle seguenti prescrizioni: 11.1. Nelle zone di conservazione è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti. Qualora si debba procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione degli edifici, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire; altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti. 11.2. Le aree a giardino devono essere mantenute a verde con la conservazione ed il restauro di eventuali elementi architettonici di pregio presenti, possono essere usate per attività a servizio della residenza ed anche a servizio di attività commerciali o turistiche; sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione delle sistemazioni esterne. 11.3. Il PRG nella zona di Piediluco, oltre a quanto sopra detto distingue le seguenti sottozone: a) Sottozona a destinazione esclusivamente residenziale BbV(1); In questa sottozona il Piano ammette la sola destinazione residenziale anche a fini turistici. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...). Per la lottizzazione sorta in località S.Lucia si consente un incremento del 10% delle volumetrie esistenti fino a raggiungere l'indice di 1,0 mc/mq ed il completamento dei lotti liberi con il medesimo indice; si conferma l'altezza massima prevista dalla lottizzazione originaria che recita: "ammessi 2 piani con un massimo di 3 se misurati sul punto più basso del terreno sistemato. Le costruzioni, misurate al colmo della copertura, non dovranno in ogni caso superare il livello delle strade soprastanti." b) Sottozona a destinazione mista residenziale e commerciale BbV(2); In questa sottozona che comprende gli edifici lungo il corso principale, il piano ammette attività commerciali, direzionali e turistiche, realizzabili anche in deroga alle normative vigenti di settore. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11. Negli spazi urbani nei quali viene individuata la preesistenza di edifici di cui si rende possibile la ricostruzione o permangono aree inedificate di cui si ritiene necessaria la ristrutturazione urbanistica al fine di ripristinare o riorganizzare la continuità del fronte e/o il carattere del tessuto urbano o del nucleo abitato, è consentito realizzare nuove costruzioni nel rispetto delle dimensioni, degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti dell'area. Al fine di incentivare e riqualificare le attività commerciali e turistiche per gli edifici prospicienti il corso principale, è consentito realizzare al piano terra, nella zona a monte degli stessi, un ampliamento pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 60 mc. Tale ampliamento, consentito una sola volta, deve essere destinato esclusivamente per attività, turistico-commerciale o per loro servizi. c) Sottozona area PEEP attuata BbV(3); In questa sottozona il Piano ammette le destinazioni previste dal Piano di zona PEEP. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...). d) Sottozona nuclei abitati sparsi nel territorio BbV(4); Sono costituite dai nuclei abitati sparsi nel territorio posti nelle aree fuori dalle zone di Marmore e Piediluco individuate nella tav.A, che per numero di edifici e densità edilizia hanno raggiunto una consistenza urbana che li individua come piccoli centri abitati. I nuclei abitati individuati nel territorio sono: Il Porto, L'Osteria, e Valle Spoletina. In queste sottozone il Piano ammette la destinazione residenziale, ricettiva extralberghiera ai sensi della LR n.8/1994, agrituristica e turistica. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art.11. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica a condizione che venga redatto un Piano di recupero, che interessi tutto il nucleo abitato. In attesa della redazione del Piano di recupero complessivo relativo

alla sottozona "Il Porto" ed al fine di consentire lo sviluppo delle attività ricettive presenti, per l'edificio insistente sulla particella n.85 del f.169 è ammesso un ampliamento di mc 300 e per quello insistente sulle particelle n.234 e 267 del f.169 un ampliamento di mc 150, con concessione diretta; gli interventi dovranno conformarsi alle disposizioni delle presenti NTA per quanto attiene i materiali e gli elementi formali (v.Capo 5°). e) Sottozona lottizzazione LEM BbV(5) E consentito il completamento degli interventi previsti dalla lottizzazione approvata.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA R. DONATELLI 5

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERNI Via R. Donatelli 5, della superficie commerciale di **101,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quarto di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano interrato, sito nelle immediate vicinanze del centro cittadino, in Via Renato Donatelli n. 5. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60, e la manutenzione dello stesso si può considerare pessima in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso al soggiorno alla cucina, a due camere due bagni ed un piccolo ripostiglio, inoltre è presente due terrazzi.

Negli anni passati si sono verificate infiltrazioni d'acqua dal piano superiore ad oggi risolte ma i cui danni non sono stati riparati, quindi nei soffitti dell'appartamento sono presenti in più punti muffe e macchie di umidità.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile solo dalla scala condominiale e non

dall'ascensore.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quarto-interrato, ha un'altezza interna di 3.00 m .Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 166 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Viale Renato Donatelli n. 5, piano: Quarto ed interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 03/06/2020  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m

ferrovia distante 2.5 km

superstrada distante 3 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quarto di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano interrato, sito nelle immediate vicinanze del centro cittadino, in Via Renato Donatelli n. 5. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni 60, e la manutenzione dello stesso si può considerare pessima in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso al soggiorno alla cucina, a due camere due bagni ed un piccolo ripostiglio, inoltre è present due terrazzi.

Negli anni passati si sono verificate infiltrazioni d'acqua dal piano superiore ad oggi risolte ma i cui danni non sono stati riparati, quindi nei soffitti dell'appartamento sono presenti in più punti muffe e macchie di umidità.



La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile solo dalla scala condominiale e non dall'ascensore.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	nella media	
<i>scales:</i> interne	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: da verificare	nella media	
<i>gas:</i> con alimentazione a metano conformità: da verificare	al di sopra della media	
<i>idrico:</i> con alimentazione in acquedotto conformità: da verificare	al di sopra della media	
<i>termico:</i> con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare	nella media	

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	93,00	x	100 %	=	93,00
terrazzo	9,00	x	30 %	=	2,70
cantina	6,00	x	20 %	=	1,20
terrazzo	15,00	x	30 %	=	4,50
<b>Totale:</b>	<b>123,00</b>				<b>101,40</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: I Semestre 2024

Borsino immobiliare

Valore minimo: 638,00

Valore massimo: 936,00

Camera di commercio

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: III Trimestre 2024

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,40 x 1.100,00 = **111.540,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 111.540,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 111.540,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	101,40	0,00	111.540,00	111.540,00
				<b>111.540,00 €</b>	<b>111.540,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.540,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 16.731,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.809,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 6

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

**A** **appartamento** a TERNI Via Carlo Guglielmi 17, della superficie commerciale di **112,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano 1 interrato, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 17.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ampio ingresso e corridoio che danno accesso al soggiorno alla cucina abitabile, a due camere e a due bagni, sono inoltre presenti due piccoli terrazzi.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo- 1 interrato, ha un'altezza interna di 3.00 m .Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 17, piano: Secondo ed interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>112,85 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 135.420,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 109.087,00</b>

trova:

Data di conclusione della relazione:

15/12/2025

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

~~Il debitore non è datore di ipoteca~~ debitore non datore di ipoteca

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 1.368,00

Millesimi condominiali:	38,254
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.020,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di [REDACTED]. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/11/2025, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 18421 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

Licenza Edilizia N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 28/06/1972 con il n. 12271 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zona A residenziale - Ristrutturazione edilizia leggera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.163 Categorie di intervento

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

**Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)**

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

**Ristrutturazione edilizia**

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

**1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)**

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal

"Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);

- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

## 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;

- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;

- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;

- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

## Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

## Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)



Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA CARLO GUGLIELMI 17

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERNI Via Carlo Guglielmi 17, della superficie commerciale di **112,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano 1 interrato, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 17.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ampio ingresso e corridoio che danno accesso al soggiorno alla cucina abitabile, a due camere e a due bagni, sono inoltre presenti due piccoli terrazzi.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo- 1 interrato, ha un'altezza interna di 3.00 m .Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 17, piano: Secondo ed interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione tdel 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ferrovia distante 1.5 km

superstrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sopra della media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sopra della media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	al di sopra della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano 1 interrato, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 17.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ampio ingresso e corridoio che danno accesso al soggiorno alla cucina abitabile, a due camere e a due bagni, sono inoltre presenti due piccoli terrazzi.

La cantina si trova al primo piano primo interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	nella media	
<i>scaie:</i> interne	nella media	

#### Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: da verificare	nella media	
<i>gas:</i> con alimentazione a metano conformità: da verificare	al di sopra della media	
<i>idrico:</i> con alimentazione in acquedotto conformità: da verificare	al di sopra della media	
<i>termico:</i> con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare	nella media	

#### CLASSE ENERGETICA:



#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	109,00	x	100 %	=	109,00
terrazzo	2,50	x	30 %	=	0,75
cantina	8,00	x	20 %	=	1,60
terrazzo	5,00	x	30 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>124,50</b>				<b>112,85</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

#### OMI

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: I Semestre 2025

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.181,00

Valore massimo: 1.800,00

Camera di commercio

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: II Trimestre 2025

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,85 x 1.200,00 = **135.420,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 135.420,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 135.420,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei

risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,85	0,00	135.420,00	135.420,00
				<b>135.420,00 €</b>	<b>135.420,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.420,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 20.313,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 6.020,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.087,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 7

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

**A** **appartamento** a TERNI Via Carlo Guglielmi 17, della superficie commerciale di **101,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano terzo di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano 1 interrato, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 17.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ampio ingresso e corridoio che danno accesso al soggiorno alla cucina abitabile, a due camere e a due bagni, sono inoltre presenti due piccoli terrazzi.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo- 1 interrato, ha un'altezza interna di 3.00 m .Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 17, piano: Terzo ed interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica TR 0021680  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>101,65 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 121.980,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 103.683,00</b>

trova:

Data di conclusione della relazione:

15/12/2025

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

[REDACTED] debitore non datore di ipoteca

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 1.132,00

Millesimi condominiali:	33,818
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 938,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.



## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/11/2025, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 18421 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

Licenza Edilizia N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 28/06/1972 con il n. 12271 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zona A residenziale - Ristrutturazione edilizia leggera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.163 Categorie di intervento

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

**Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)**

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

**Ristrutturazione edilizia**

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

**1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)**

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal

"Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);

- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

## 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;

- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;

- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;

- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

## Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

## Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA CARLO GUGLIELMI 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERNI Via Carlo Guglielmi 17, della superficie commerciale di **101,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano terzo di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano 1 interrato, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 17.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ampio ingresso e corridoio che danno accesso al soggiorno alla cucina abitabile, a due camere e a due bagni, sono inoltre presenti due piccoli terrazzi.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo- 1 interrato, ha un'altezza interna di 3.00 m .Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 17, piano: Terzo ed interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica TR 0021680  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ferrovia distante 1.5 km

superstrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sopra della media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sopra della media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	al di sopra della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano terzo di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano 1 interrato, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 17.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ampio ingresso e corridoio che danno accesso al soggiorno alla cucina abitabile, a due camere e a due bagni, sono inoltre presenti due piccoli terrazzi.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	nella media	
<i>scale:</i> interne	nella media	

#### Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: da verificare	nella media	
<i>gas:</i> con alimentazione a metano conformità: da verificare	al di sopra della media	
<i>idrico:</i> con alimentazione in acquedotto conformità: da verificare	al di sopra della media	
<i>termico:</i> con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare	nella media	

#### CLASSE ENERGETICA:



#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	98,00	x	100 %	=	98,00
terrazzo	2,50	x	30 %	=	0,75
cantina	7,00	x	20 %	=	1,40
terrazzo	5,00	x	30 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>112,50</b>				<b>101,65</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: I Semestre 2025

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.181,00

Valore massimo: 1.800,00

Camera di commercio

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: II Trimestre 2025

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,65 x 1.200,00 = **121.980,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 121.980,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 121.980,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei

risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	101,65	0,00	121.980,00	121.980,00
				<b>121.980,00 €</b>	<b>121.980,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 121.980,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 18.297,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.683,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 8

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

**A** **appartamento** a TERNI Via Carlo Guglielmi 17, della superficie commerciale di **113,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quarto di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano 1 interrato, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 17.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ampio ingresso e corridoio che danno accesso alla cucina abitabile al soggiorno, a due camere e a due bagni, sono inoltre presenti due piccoli terrazzi.

Nel terrazzo lato est, quando ci sono abbondanti fenomeni meteorici, si verificano infiltrazioni dal balcone del piano superiore.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quarto - 1 interrato, ha un'altezza interna di 3.00 m .Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 17, piano: Quarto e 1 interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>113,15 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 135.780,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 111.983,00</b>

trova:

Data di conclusione della relazione:

15/12/2025

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/07/2014, con scadenza il 01/07/2017, registrato il 11/07/2014 a Ufficio del Registro di Terni ai nn. 168 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di € 3.960,00 annue

### 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: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

~~Il debitore non è il datore di ipoteca~~ debitore non datore di ipoteca

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.349,70
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.430,00
Millesimi condominiali:	38,154

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731.

La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755.

La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di [REDACTED]. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731.

La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione

di eredità da parte di ~~Stefano Rossi~~ e ~~Anna Maria Rossi~~. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/11/2025, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 18421 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

Licenza Edilizia N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 28/06/1972 con il n. 12271 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zona A residenziale - Ristrutturazione edilizia leggera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.163 Categorie di intervento

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purchè ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

**Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)**

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

**Ristrutturazione edilizia**

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

**1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)**

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente,

oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);
- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

## 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;
- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;
- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

## Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al

presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta **conforme**.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA CARLO GUGLIELMI 17

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERNI Via Carlo Guglielmi 17, della superficie commerciale di **113,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quarto di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano 1 interrato, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 17.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ampio ingresso e corridoio che danno accesso alla cucina abitabile al soggiorno, a due camere e a due bagni, sono inoltre presenti due piccoli terrazzi.

Nel terrazzo lato est, quando ci sono abbondanti fenomeni meteorici, si verificano infiltrazioni dal balcone del piano superiore.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quarto - 1 interrato, ha un'altezza interna di 3.00 m .Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 17, piano: Quarto e 1 interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

COLLEGAMENTI



autobus distante 50 m	buono	
ferrovia distante 1.5 km		
superstrada distante 2 km	al di sopra della media	
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:	al di sopra della media	
esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sopra della media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sopra della media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quarto di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano 1 interrato, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 17.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ampio ingresso e corridoio che danno accesso alla cucina abitabile al soggiorno, a due camere e a due bagni, sono inoltre presenti due piccoli terrazzi.

Nel terrazzo lato est, quando ci sono abbondanti fenomeni meteorici, si verificano infiltrazioni dal balcone del piano superiore.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	nella media	
<i>scale:</i> interne	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: da verificare	nella media	
<i>gas:</i> con alimentazione a metano conformità: da verificare	al di sopra della media	
<i>idrico:</i> con alimentazione in acquedotto conformità: da verificare	al di sopra della media	
<i>termico:</i> con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare	nella media	

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	110,00	x	100 %	=	110,00
terrazzo	2,50	x	30 %	=	0,75
cantina	4,50	x	20 %	=	0,90
terrazzo	5,00	x	30 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>122,00</b>				<b>113,15</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: I Semestre 2025

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.181,00

Valore massimo: 1.800,00

Camera di commercio

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: II Trimestre 2025

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,15 x 1.200,00 = **135.780,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 135.780,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 135.780,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito

una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	113,15	0,00	135.780,00	135.780,00
				<b>135.780,00 €</b>	<b>135.780,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.780,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 20.367,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.430,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 111.983,00**  
stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 9

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

**A** **appartamento** a TERNI Via Carlo Guglielmi 17, della superficie commerciale di **107,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quinto di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano 2 interrato, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 17.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ampio ingresso e corridoio che danno accesso alla cucina abitabile al soggiorno, a due camere e a due bagni, sono inoltre presenti due ampi terrazzi.

Nella camera è presente una macchia di umidità dovuta ad infiltrazioni provenienti dal piano superiore.

La cantina si trova al secondo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quinto - 2 interrato, ha un'altezza interna di 3.00 m .Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 17, piano: Quinto e 2 interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>107,38 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 128.856,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 107.445,60</b>

trova:

Data di conclusione della relazione:

15/12/2025

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

~~Il debitore non è il debitore non datore di ipoteca~~

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 1.448,00

Millesimi condominiali:	33,748
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.082,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di [REDACTED]. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/11/2025, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 18421 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

Licenza Edilizia N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 28/06/1972 con il n. 12271 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zona A residenziale - Ristrutturazione edilizia leggera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.163 Categorie di intervento

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria.



Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

**Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)**

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

**Ristrutturazione edilizia**

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

**1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)**

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal

"Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);

- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

## 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;

- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;

- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;

- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

## Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

## Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA CARLO GUGLIELMI 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERNI Via Carlo Guglielmi 17, della superficie commerciale di **107,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quinto di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano 2 interrato, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 17.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ampio ingresso e corridoio che danno accesso alla cucina abitabile al soggiorno, a due camere e a due bagni, sono inoltre presenti due ampi terrazzi.

Nella camera è presente una macchia di umidità dovuta ad infiltrazioni provenienti dal piano superiore.

La cantina si trova al secondo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quinto - 2 interrato, ha un'altezza interna di 3.00 m .Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 17, piano: Quinto e 2 interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ferrovia distante 1.5 km

superstrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:	al di sopra della media	
livello di piano:	al di sopra della media	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sopra della media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	al di sopra della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quinto di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano 2 interrato, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 17.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ampio ingresso e corridoio che danno accesso alla cucina abitabile al soggiorno, a due camere e a due bagni, sono inoltre presenti due ampi terrazzi.

Nella camera è presente una macchia di umidità dovuta ad infiltrazioni provenienti dal piano superiore.

La cantina si trova al secondo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	nella media	
<i>scale:</i> interne	nella media	

#### Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: da verificare	nella media	
<i>gas:</i> con alimentazione a metano conformità: da verificare	al di sopra della media	
<i>idrico:</i> con alimentazione in acquedotto conformità: da verificare	al di sopra della media	
<i>termico:</i> con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare	nella media	

#### CLASSE ENERGETICA:



#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	100,00	x	100 %	=	100,00
terrazzo	10,00	x	30 %	=	3,00
cantina	6,00	x	18 %	=	1,08
terrazzo	11,00	x	30 %	=	3,30
<b>Totale:</b>	<b>127,00</b>				<b>107,38</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: I Semestre 2025

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.181,00

Valore massimo: 1.800,00

Camera di commercio

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: II Trimestre 2025

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 107,38 x 1.200,00 = **128.856,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 128.856,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 128.856,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	107,38	0,00	128.856,00	128.856,00
				<b>128.856,00 €</b>	<b>128.856,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.856,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 19.328,40**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.082,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.445,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 10

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

**A** **appartamento** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **45,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato di più ampie dimensioni nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso alla cucina, ad un piccolo ripostiglio, al soggiorno, alla camera e ad un bagno, è inoltre presente un piccolo terrazzo.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>45,75 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 44.207,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/12/2025</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

**[REDACTED]** debitore non datore di ipoteca

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 415,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.458,00
Millesimi condominiali:	19,2949

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/2019/27/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di [REDACTED]. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/11/2025, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 18421 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

Licenza Edilizia N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 28/06/1972 con il n. 12271 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zona A residenziale - Ristrutturazione edilizia leggera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.163 Categorie di intervento

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle

superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

Ristrutturazione edilizia

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);

- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

## 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;
- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;
- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

## Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

## Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi

dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA CARLO GUGLIELMI 13

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **45,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato di più ampie dimensioni nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso alla cucina, ad un piccolo ripostiglio, al soggiorno, alla camera e ad un bagno, è inoltre presente un piccolo terrazzo.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 3.00 m

.Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ferrovia distante 1.5 km

superstrada distante 2 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:





#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato di più ampie dimensioni nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 17.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso alla cucina, ad un piccolo ripostiglio, al soggiorno, alla camera e ad un bagno, è inoltre presente un piccolo terrazzo.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in legno

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès

nella media 

*scaie:* interne

nella media 

#### Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: da verificare

nella media 

*gas:* con alimentazione a metano conformità: da verificare

al di sopra della media 

*idrico:* con alimentazione in acquedotto conformità: da verificare

al di sopra della media 

*termico:* con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare

nella media 

#### CLASSE ENERGETICA:



#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	45,00	x	100 %	=	45,00
terrazzo	2,50	x	30 %	=	0,75
<b>Totale:</b>	<b>47,50</b>				<b>45,75</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: I Semestre 2025

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.181,00

Valore massimo: 1.800,00

Camera di commercio

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: II Trimestre 2025

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,75 x 1.200,00 = **54.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 54.900,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 54.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	45,75	0,00	54.900,00	54.900,00
				<b>54.900,00 €</b>	<b>54.900,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.900,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 8.235,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.458,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.207,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 11

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

**A** **appartamento** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **137,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato di più ampie dimensioni e con cantina pertinenziale al secondo piano interrato, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso alla cucina abitabile e ad un ampio soggiorno, ad un piccolo ripostiglio, tre camere e due bagni, sono inoltre presenti due terrazzi.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo e 2 interrato, ha un'altezza interna di 3.00 m .Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>137,23 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 164.676,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 132.825,60</b>

Data di conclusione della relazione:

15/12/2025

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'appartamento è stato liberato a Gennaio 2025

Era presente un contratto di locazione 3+2 stipulato il 05/12/2017 dal 01/01/2018 al 31/12/2020 registrato il 07/12/2017 n. 6256 con un canone annuo di € 4.560 oltre alla quota di € 120,00 mensili relativa al condominio

### 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: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

[REDACTED] debitore non datore di ipoteca

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.440,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.149,00
Millesimi condominiali:	41,825

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di [REDACTED]. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione

di eredità da parte di XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/11/2025, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 18421 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

Licenza Edilizia N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 28/06/1972 con il n. 12271 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zona A residenziale - Ristrutturazione edilizia leggera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.163 Categorie di intervento

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purchè ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

Ristrutturazione edilizia

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente,

oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);
- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

## 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;
- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;
- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

## Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al



presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA CARLO GUGLIELMI 13

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **137,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato di più ampie dimensioni e con cantina pertinenziale al secondo piano interrato, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso alla cucina abitabile e ad un ampio soggiorno, ad un piccolo ripostiglio, tre camere e due bagni, sono inoltre presenti due terrazzi.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo e 2 interrato, ha un'altezza interna di 3.00 m .Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

#### COLLEGAMENTI








autobus distante 50 m

buono 

ferrovia distante 1.5 km  
superstrada distante 2 km

al di sopra della media   
al di sopra della media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	al di sopra della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

attasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato di più ampie dimensioni e con cantina pertinenziale al secondo piano interrato, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.




L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso alla cucina abitabile e ad un ampio soggiorno, ad un piccolo ripostiglio, tre camere e due bagni, sono inoltre presenti due terrazzi.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.





L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	nella media	
<i>scaie:</i> interne	nella media	

#### Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: da verificare	nella media	
<i>gas:</i> con alimentazione a metano conformità: da verificare	al di sopra della media	
<i>idrico:</i> con alimentazione in acquedotto conformità: da verificare	al di sopra della media	
<i>termico:</i> con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare	nella media	

#### CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	133,00	x	100 %	=	133,00
terrazzo	4,50	x	30 %	=	1,35
terrazzo	6,00	x	30 %	=	1,80
cantina	6,00	x	18 %	=	1,08
<b>Totale:</b>	<b>149,50</b>				<b>137,23</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: I Semestre 2025

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.181,00

Valore massimo: 1.800,00

Camera di commercio

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: II Trimestre 2025

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 137,23 x 1.200,00 = **164.676,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 164.676,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 164.676,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito

una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	137,23	0,00	164.676,00	164.676,00
				<b>164.676,00 €</b>	<b>164.676,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 164.676,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 24.701,40**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 7.149,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.825,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 12

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

**A** **appartamento** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **56,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano terzo di un fabbricato di più ampie dimensioni, sito nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e soggiorno, un piccolo corridoio che da accesso alla cucina, al bagno e alla camera, è inoltre presente un piccolo terrazzo.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, nel terrazzo è presente un'infiltrazione d'acqua proveniente dal piano superiore.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>56,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 67.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.503,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 02/05/2022, con scadenza il 30/04/2025, registrato il 10/05/2022 a Ufficio del Registro di Terni ai nn. 2149 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di € 3.600,00 annue + € 60,00 mensili per il condomin

### 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: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

[REDACTED] debitore non datore di ipoteca

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.278,00**

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



Millesimi condominiali:

**17,081**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€ 127,00**

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di [REDACTED]. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/11/2025, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 18421 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

Licenza Edilizia N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 28/06/1972 con il n. 12271 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zona A residenziale - Ristrutturazione edilizia leggera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.163 Categorie di intervento

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

**Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)**

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

**Ristrutturazione edilizia**

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

**1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)**

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal

"Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);

- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

## 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;

- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;

- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;

- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

## Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

## Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA CARLO GUGLIELMI 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **56,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano terzo di un fabbricato di più ampie dimensioni, sito nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e soggiorno, un piccolo corridoio che da accesso alla cucina, al bagno e alla camera, è inoltre presente un piccolo terrazzo.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, nel terrazzo è presente un'infiltrazione d'acqua proveniente dal piano superiore.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ferrovia distante 1.5 km

superstrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:



qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

al di sotto della media  
al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano terzo di un fabbricato di più ampie dimensioni, sito nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e soggiorno, un piccolo corridoio che dà accesso alla cucina, al bagno e alla camera, è inoltre presente un piccolo terrazzo.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, nel terrazzo è presente un'infiltrazione d'acqua proveniente dal piano superiore.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

nella media

scale: interne

nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare

nella media

gas: con alimentazione a metano conformità: da verificare

al di sopra della media

idrico: con alimentazione in acquedotto conformità: da verificare

al di sopra della media

termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare

nella media

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	55,00	x	100 %	=	55,00
terrazzo	5,00	x	30 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>60,00</b>				<b>56,50</b>

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: I Semestre 2025

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.181,00

Valore massimo: 1.800,00

Camera di commercio

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: II Trimestre 2025

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,50 x 1.200,00 = **67.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;



- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,50	0,00	67.800,00	67.800,00
				<b>67.800,00 €</b>	<b>67.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.800,00**

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 10.170,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 127,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.503,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 13

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

**A** **appartamento** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **45,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato di più ampie dimensioni nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso alla cucina, ad un piccolo ripostiglio, al soggiorno, alla camera e ad un bagno, è inoltre presente un piccolo terrazzo.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quarto, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Quarto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>45,75 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.088,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

[REDACTED] debitore non datore di ipoteca

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 441,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 577,00
Millesimi condominiali:	12,314

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di [REDACTED]. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/11/2025, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 18421 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

Licenza Edilizia N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 28/06/1972 con il n. 12271 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zona A residenziale - Ristrutturazione edilizia leggera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.163 Categorie di intervento

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle

superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

Ristrutturazione edilizia

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);

- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

## 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;
- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;
- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

## Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

## Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi

dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA CARLO GUGLIELMI 13



## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **45,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato di più ampie dimensioni nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso alla cucina, ad un piccolo ripostiglio, al soggiorno, alla camera e ad un bagno, è inoltre presente un piccolo terrazzo.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quarto, ha un'altezza interna di 3.00 m

.Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Quarto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ferrovia distante 1.5 km

superstrada distante 2 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo di un fabbricato di più ampie dimensioni nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.




Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso alla cucina, ad un piccolo ripostiglio, al soggiorno, alla camera e ad un bagno, è inoltre presente un piccolo terrazzo.





L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in legno nella media   
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès nella media   
*scaie:* interne nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: da verificare nella media   
*gas:* con alimentazione a metano conformità: da verificare al di sopra della media   
*idrico:* con alimentazione in acquedotto conformità: da verificare al di sopra della media   
*termico:* con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare nella media 

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	45,00	x	100 %	=	45,00
terrazzo	2,50	x	30 %	=	0,75
<b>Totale:</b>	<b>47,50</b>				<b>45,75</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: I Semestre 2025

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.181,00

Valore massimo: 1.800,00

Camera di commercio

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: II Trimestre 2025

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,75 x 1.200,00 = **54.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 54.900,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 54.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	45,75	0,00	54.900,00	54.900,00
				<b>54.900,00 €</b>	<b>54.900,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.900,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 8.235,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 577,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.088,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 14

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

**A** **appartamento** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **183,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quinto di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano 1 interrato, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare si sviluppa intorno alla chiostрина del fabbricato ed è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso al tinello, alla cucina abitabile ed al soggiorno, oltre a due bagni e 4 camere, inoltre sono presenti due terrazzi.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. In una delle camere è presente un'infiltrazione d'acqua dovuta alla perdita di un discendente, nella terrazza lato ovest è presente un camino dove presumibilmente la cappa è in eternit.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quinto - 1 interrato, ha un'altezza interna di 3.00 m .Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 943,82 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Quinto e 1 interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione tdel 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>183,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 220.200,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 183.334,00**

Data di conclusione della relazione: **15/12/2025**

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/04/2006, con scadenza il 31/03/2009, registrato il 28/04/2006 a Ufficio del Registro di Terni ai nn. 2205 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di € 5.100,00 annue

### **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: *Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

~~Il M... ..~~ debitore non datore di ipoteca

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 3.296,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.836,00
Millesimi condominiali:	61,151

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731.

La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755.

La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di [REDACTED]. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731.

La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione

di eredità da parte di XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/11/2025, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 18421 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

Licenza Edilizia N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 28/06/1972 con il n. 12271 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zona A residenziale - Ristrutturazione edilizia leggera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.163 Categorie di intervento

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.



In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purchè ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

Ristrutturazione edilizia

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente,

oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);
- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

## 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;
- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;
- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

## Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al

presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA CARLO GUGLIELMI 13

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **183,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano quinto di un fabbricato di più ampie dimensioni e cantina pertinenziale al piano 1 interrato, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale o dall'ascensore.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare si sviluppa intorno alla chiostrina del fabbricato ed è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso al tinello, alla cucina abitabile ed al soggiorno, oltre a due bagni e 4 camere, inoltre sono presenti due terrazzi.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. In una delle camere è presente un'infiltrazione d'acqua dovuta alla perdita di un discendente, nella terrazza lato ovest è presente un camino dove presumibilmente la cappa è in eternit.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quinto - 1 interrato, ha un'altezza interna di 3.00 m .Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 943,82 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Quinto e 1 interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.


#### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m  
ferrovia distante 1.5 km  
superstrada distante 2 km

buono   
al di sopra della media   
al di sopra della media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

buono   
buono   
al di sopra della media   
nella media   
buono   
al di sotto della media   
al di sopra della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si sviluppa intorno alla chiostрина del fabbricato ed è così composta: ingresso e corridoio che danno accesso al tinello, alla cucina abitabile ed al soggiorno, oltre a due bagni e 4 camere, inoltre sono presenti due terrazzi.

La cantina si trova al primo piano interrato ed è raggiungibile dalla scala condominiale e dall'ascensore ed è priva di finiture.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. In una delle camere è presente un'infiltrazione d'acqua dovuta alla perdita di un discendente, nella terrazza lato ovest è presente un camino dove presumibilmente la cappa è in eternit.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in legno

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès

nella media 

*scaie:* interne

nella media 

#### Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: da verificare

nella media 

*gas:* con alimentazione a metano conformità: da verificare

al di sopra della media 

*idrico:* con alimentazione in acquedotto conformità: da verificare

al di sopra della media 

*termico:* con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare

nella media 

#### CLASSE ENERGETICA:



#### CONSISTENZA:

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

*Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	170,00	x	100 %	=	170,00
terrazzo	19,00	x	30 %	=	5,70
cantina	9,00	x	20 %	=	1,80
terrazzo	20,00	x	30 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>218,00</b>				<b>183,50</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: I Semestre 2025

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.181,00

Valore massimo: 1.800,00

Camera di commercio

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: II Trimestre 2025

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 183,50 x 1.200,00 = **220.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 220.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 220.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto

del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	183,50	0,00	220.200,00	220.200,00
				<b>220.200,00 €</b>	<b>220.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 220.200,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 33.030,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.836,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 183.334,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 15

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

**A** **appartamento** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **52,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano sesto di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale mentre l'ascensore condominiale arriva solo al piano quinto.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: soggiorno, angolo cottura, camera e bagno inoltre sono presenti due terrazzi di cui uno con un piccolo ripostiglio ricavato nel sottotetto.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sesto, ha un'altezza interna di Media 3.80 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 50 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 17, piano: Sesto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 06/08/2019 pratica TR 00433426 aggiornamento planimetrico  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>52,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 53.570,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 44.943,50</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/12/2025</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'appartamento è stato liberato a Novembre 2024.

Era presente un contratto di locazione 3+2 stipulato il 10/03/2011 a decorrere dal 10/03/2011 al 09/03/20140 registrato a Terni il 14/03/2011 con n. 1488 e con un canone annuo di € 4.560,00.

### 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: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

[REDACTED] debitore non datore di ipoteca

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 786,00**

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

Millesimi condominiali:

**19.2940**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€ 591,00**

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di [REDACTED]. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/11/2025, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 18421 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

Licenza Edilizia N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 28/06/1972 con il n. 12271 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

L.e. in Variante N. **64**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Distribuzione interna, rilasciata il 04/02/1974 con il n. 35346 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zona A residenziale - Ristrutturazione edilizia leggera. Norme tecniche di attuazione ed indici: OP-Art.163 Categorie di intervento

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;

- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purchè ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

**Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)**

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

**Ristrutturazione edilizia**

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

**1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)**

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;

- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);
- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

## 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;
- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;
- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

## Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAc)

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario : €1.200,00
- oneri e sanzioni: €1.100,00
- Richiesta agibilità + diri: €2.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERNI VIA CARLO GUGLIELMI 13

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **52,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano sesto di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale mentre l'ascensore condominiale arriva solo al piano quinto.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: soggiorno, angolo cottura, camera e bagno inoltre sono presenti due terrazzi di cui uno con un piccolo ripostiglio ricavato nel sottotetto.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sesto, ha un'altezza interna di Media 3.80 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 50 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 17, piano: Sesto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 06/08/2019 pratica TR 00433426 aggiornamento planimetrico  
Coerenze: Scala condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m  
ferrovia distante 1.5 km  
superstrada distante 2 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano sesto di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala condominiale mentre l'ascensore condominiale arriva solo al piano quinto.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

L'unità immobiliare è così composta: soggiorno, angolo cottura, camera e bagno inoltre sono presenti due terrazzi di cui uno con un piccolo ripostiglio ricavato nel sottotetto.

L'unità immobiliare presenta finiture mediocri e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in legno



*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès



*scaie:* interne



#### Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: da verificare



*gas:* con alimentazione a metano conformità: da verificare



*idrico:* con alimentazione in acquedotto conformità: da verificare



*termico:* con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare



#### CLASSE ENERGETICA:



#### CONSISTENZA:



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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	48,00	x	100 %	=	48,00
terrazzo	7,00	x	30 %	=	2,10
sottotetto	8,00	x	10 %	=	0,80
terrazzo	6,00	x	30 %	=	1,80
<b>Totale:</b>	<b>69,00</b>				<b>52,70</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: I Semestre 2025

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.181,00

Valore massimo: 1.800,00

Camera di commercio

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: II Trimestre 2025

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,70 x 1.100,00 = **57.970,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.970,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.970,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di

merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	52,70	0,00	57.970,00	57.970,00
				<b>57.970,00 €</b>	<b>57.970,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.570,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 8.035,50**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 591,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 44.943,50**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 16

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

**A** box singolo a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con a destinazione garage, posta al piano primo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di un veicolo, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 27,84 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Primo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica n. TR0021682  
Coerenze: Rampa condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>12,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 11.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.636,36</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

[REDACTED] debitore non datore di ipoteca

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 23,20
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 53,64
Millesimi condominiali:	1,528

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbrolli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbrolli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/11/2025, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 18421 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

Licenza Edilizia N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 28/06/1972 con il n. 12271 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zona A residenziale - Ristrutturazione edilizia leggera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.163 Categorie di intervento

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle

superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

Ristrutturazione edilizia

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);



- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

## 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;
- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;
- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

## Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

## Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi

dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERNI VIA CARLO GUGLIELMI 13

## BOX SINGOLO

### DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con a destinazione garage, posta al piano primo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di un veicolo, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 27,84 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Primo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica n. TR0021682
- Coerenze: Rampa condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ferrovia distante 1.5 km

superstrada distante 2 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

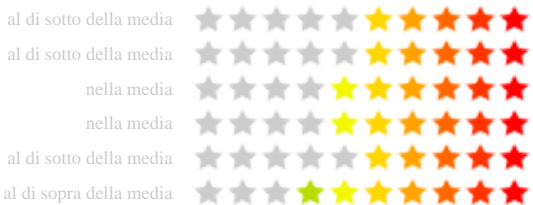
panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con a destinazione garage, posta al piano primo interrato di un

fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di un veicolo, internamente è allo stetto grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in ferro nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in batt. cls nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*scales:* interne nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: da verificare nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: I Semestre 2025

Borsino immobiliare

Valore minimo: 943,00

Valore massimo: 1.457,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 950,00 = **11.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	12,00	0,00	11.400,00	11.400,00
				<b>11.400,00 €</b>	<b>11.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.400,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 1.710,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 53,64
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.636,36</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 17

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

**A** cantina a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con a destinazione magazzino, posta al piano primo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il magazzino può essere utilizzato come deposito, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 7 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Primo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica n. TR0021682  
Coerenze: Rampa condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>10,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.225,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

[REDACTED] debitore non datore di ipoteca

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare per un errore materiale non sono mai stati attribuiti i millesimi di proprietà.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di ~~Matteo Giamppe~~ (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di ~~Simone P...~~ e ~~Francesca P...~~ Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di ~~Simone P...~~ e ~~Francesca P...~~ Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di ~~Matteo Giamppe~~ (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di ~~Simone P...~~ Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di ~~Matteo Giamppe~~ (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di ~~Simone P...~~ e ~~Francesca P...~~ Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di ~~Simone P...~~ e ~~Francesca P...~~ Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/11/2025, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 18421 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

Licenza Edilizia N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 28/06/1972 con il n. 12271 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zona A residenziale - Ristrutturazione edilizia leggera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.163 Categorie di intervento

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle

superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

Ristrutturazione edilizia

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);

- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

## 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;
- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;
- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

## Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

## Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi

dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA CARLO GUGLIELMI 13

## CANTINA

### DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con a destinazione magazzino, posta al piano primo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il magazzino può essere utilizzato come deposito, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 7 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Primo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica n. TR0021682  
Coerenze: Rampa condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ferrovia distante 1.5 km

superstrada distante 2 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con a destinazione magazzino, posta al piano primo interrato di un

fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il magazzino può essere utilizzato come deposito, internamente è allo stetto grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in ferro	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in batt. cls	nella media	
<i>scales:</i> interne	nella media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: da verificare	nella media	

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>10,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: I Semestre 2025

Borsino immobiliare

Valore minimo: 943,00

Valore massimo: 1.457,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,00 x 850,00 = **8.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.500,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	10,00	0,00	8.500,00	8.500,00
				<b>8.500,00 €</b>	<b>8.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.500,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 1.275,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.225,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 18

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

**A** **box doppio** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con a destinazione garage, posta al piano primo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di almeno due veicoli, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 34 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Primo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica n. TR0021682  
Coerenze: Rampa condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>37,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.150,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 29.603,50</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

~~Il debitore non è il proprietario dell'immobile~~ debitore non datore di ipoteca

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 84,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 274,00
Millesimi condominiali:	5,457

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/11/2025, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 18421 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

Licenza Edilizia N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 28/06/1972 con il n. 12271 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zona A residenziale - Ristrutturazione edilizia leggera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.163 Categorie di intervento

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle

superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

Ristrutturazione edilizia

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);

- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

## 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;
- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;
- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

## Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

## Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi

dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA CARLO GUGLIELMI 13



## BOX DOPPIO

### DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con a destinazione garage, posta al piano primo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di almeno due veicoli, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 34 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Primo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica n. TR0021682
- Coerenze: Rampa condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ferrovia distante 1.5 km

superstrada distante 2 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con a destinazione garage, posta al piano primo interrato di un

fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di almeno due veicoli, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in ferro

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in batt. cls

nella media 

*scaie:* interne

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: da verificare

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	37,00	x	100 %	=	37,00
<b>Totale:</b>	<b>37,00</b>				<b>37,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: I Semestre 2025

Borsino immobiliare

Valore minimo: 943,00

Valore massimo: 1.457,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,00 x 950,00 = **35.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.150,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.150,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	37,00	0,00	35.150,00	35.150,00
				<b>35.150,00 €</b>	<b>35.150,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.150,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 5.272,50**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 274,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 29.603,50</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 19

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

**A** **box doppio** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con a destinazione garage, posta al piano primo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di due veicoli, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 53,14 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Primo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica n. TR0021682  
Coerenze: Rampa condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>24,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 19.196,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

[REDACTED] debitore non datore di ipoteca

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 55,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 184,00
Millesimi condominiali:	3.586

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/2019/27/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di [REDACTED]. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/11/2025, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 18421 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

Licenza Edilizia N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 28/06/1972 con il n. 12271 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zona A residenziale - Ristrutturazione edilizia leggera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.163 Categorie di intervento

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle



superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

Ristrutturazione edilizia

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);

- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

## 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;
- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;
- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

## Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

## Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi

dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA CARLO GUGLIELMI 13

## BOX DOPPIO

### DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con a destinazione garage, posta al piano primo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di due veicoli, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 53,14 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Primo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica n. TR0021682  
Coerenze: Rampa condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ferrovia distante 1.5 km

superstrada distante 2 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con a destinazione garage, posta al piano primo interrato di un

fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di due veicoli, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in ferro

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in batt. cls

nella media 

*scales:* interne

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: da verificare

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	24,00	x	100 %	=	24,00
<b>Totale:</b>	<b>24,00</b>				<b>24,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: I Semestre 2025

Borsino immobiliare

Valore minimo: 943,00

Valore massimo: 1.457,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 950,00 = **22.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	24,00	0,00	22.800,00	22.800,00
				<b>22.800,00 €</b>	<b>22.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.800,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 3.420,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 184,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 19.196,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 20

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

**A** **box singolo** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con a destinazione garage, posta al pianosecondo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di un veicolo, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 30 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica n. TR0021682  
Coerenze: Rampa condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 11.601,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 02/12/2014, con scadenza il 15/01/2027, registrato il 11/12/2014 a Ufficio del Registro di Terni ai nn. 5183 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di € 6.600 annue. Nel contratto di affitto è compreso anche l'appartamento residenziale, distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 115 p.lla 503 sub. 19.

#### 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: *Nessuno.*

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

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

~~Il M. Maggiore non è il debitore non datore di ipoteca~~

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 39,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.404,00

Millesimi condominiali:

**1,095**

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di ~~Di Maria Rocco~~ (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a Terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di ~~Di Maria Rocco~~ e ~~Maria Anna~~. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di ~~Di Maria Rocco~~ e ~~Maria Anna~~. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di ~~Di Maria Rocco~~ (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/2019 27/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di ~~Di Maria Rocco~~. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di ~~Di Maria Rocco~~ (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a Terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di ~~Di Maria Rocco~~ e ~~Maria Anna~~. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di ~~Di Maria Rocco~~ e ~~Maria Anna~~. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/11/2025, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 18421 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

Licenza Edilizia N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 28/06/1972 con il n. 12271 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zona A residenziale - Ristrutturazione edilizia leggera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.163 Categorie di intervento

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

**Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)**

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

**Ristrutturazione edilizia**

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

**1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)**

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal

"Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);

- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

## 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;

- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;

- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;

- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

## Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

## Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA CARLO GUGLIELMI 13

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con a destinazione garage, posta al pianosecondo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di un veicolo, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 30 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica n. TR0021682  
Coerenze: Rampa condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ferrovia distante 1.5 km

superstrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

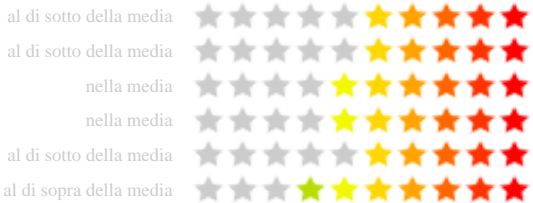
panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con a destinazione garage, posta al pianosecondo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di un veicolo, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: realizzati in ferro

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in batt. cls

nella media 

*scale*: interne

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: da verificare

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: I Semestre 2025

Borsino immobiliare

Valore minimo: 943,00

Valore massimo: 1.457,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 900,00 = **15.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.300,00**



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 15.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	17,00	0,00	15.300,00	15.300,00
				<b>15.300,00 €</b>	<b>15.300,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 15.300,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 2.295,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 1.404,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 11.601,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 21

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

**A** box singolo a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con a destinazione garage, posta al pianosecondo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di un veicolo, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica n. TR0021682  
Coerenze: Rampa condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>16,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 12.195,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

~~Il debitore non datore di ipoteca~~ debitore non datore di ipoteca

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 39,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 45,00
Millesimi condominiali:	1.777

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbrolli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED] Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbrolli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/11/2025, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 18421 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

Licenza Edilizia N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 28/06/1972 con il n. 12271 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zona A residenziale - Ristrutturazione edilizia leggera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.163 Categorie di intervento

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle

superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

Ristrutturazione edilizia

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);

- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

## 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;
- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;
- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

## Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

## Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi



dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA CARLO GUGLIELMI 13

## BOX SINGOLO

### DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con a destinazione garage, posta al pianosecondo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di un veicolo, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 33 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica n. TR0021682
- Coerenze: Rampa condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ferrovia distante 1.5 km

superstrada distante 2 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con a destinazione garage, posta al pianosecondo interrato di un

fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di un veicolo, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in ferro	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in batt. cls	nella media	
<i>scales:</i> interne	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: da verificare	nella media	
--	-------------	--

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: I Semestre 2025

Borsino immobiliare

Valore minimo: 943,00

Valore massimo: 1.457,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 900,00 = 14.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 14.400,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 14.400,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	16,00	0,00	14.400,00	14.400,00
				<b>14.400,00 €</b>	<b>14.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.400,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 2.160,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 45,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 12.195,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 22

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

**A** **box doppio** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione garage, posta al piano secondo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di due veicoli, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 50,61 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica n. TR0021682  
Coerenze: Rampa condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>23,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 20.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 17.459,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

~~Il debitore non è il datore di ipoteca~~ debitore non datore di ipoteca

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 57,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 136,00
Millesimi condominiali:	2.755

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbrolli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di [REDACTED]. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbrolli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Licenza Edilizia N. **388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/11/2025, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 18421 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

Licenza Edilizia N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 28/06/1972 con il n. 12271 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zona A residenziale - Ristrutturazione edilizia leggera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.163 Categorie di intervento

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle

superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

Ristrutturazione edilizia

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);

- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

## 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;
- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;
- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

## Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

## Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi

dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERNI VIA CARLO GUGLIELMI 13

## BOX DOPPIO

### DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione garage, posta al piano secondo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di due veicoli, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 50,61 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica n. TR0021682
- Coerenze: Rampa condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ferrovia distante 1.5 km

superstrada distante 2 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

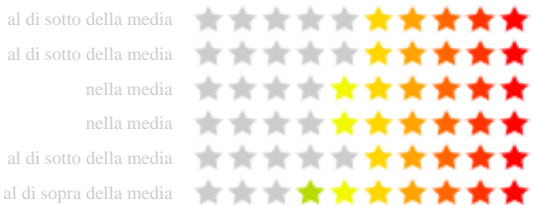
panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione garage, posta al piano secondo interrato di un

fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di due veicoli, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: realizzati in ferro

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in batt. cls

nella media 

*scaie*: interne

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: da verificare

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	23,00	x	100 %	=	23,00
<b>Totale:</b>	<b>23,00</b>				<b>23,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: I Semestre 2025

Borsino immobiliare

Valore minimo: 943,00

Valore massimo: 1.457,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,00 x 900,00 = **20.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.700,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	23,00	0,00	20.700,00	20.700,00
				<b>20.700,00 €</b>	<b>20.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.700,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 3.105,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 136,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 17.459,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 23

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

**A** box doppio a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione garage, posta al piano secondo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di due veicoli, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 37 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 50,61 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica n. TR0021682  
Coerenze: Rampa condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>25,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 17.681,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 02/01/2023, con scadenza il 31/12/2026, registrato il 02/03/2023 a Ufficio del Registro di Terni ai nn. 1026 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di € 1200,00 annue +€ 4,00 mensili per il condominio

#### **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: *Nessuno.*

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

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

[REDACTED] debitore non datore di ipoteca

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

###### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

###### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 54,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.444,00</b>

Millesimi condominiali:

**2,569**

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di **[REDACTED]** (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di **[REDACTED]** e **[REDACTED]**. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di **[REDACTED]**. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di **[REDACTED]** (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di **[REDACTED]**. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di **[REDACTED]** (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di **[REDACTED]** e **[REDACTED]**. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di **[REDACTED]** e **[REDACTED]**. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/11/2025, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 18421 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

Licenza Edilizia N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 28/06/1972 con il n. 12271 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zona A residenziale - Ristrutturazione edilizia leggera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.163 Categorie di intervento

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

**Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)**

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

**Ristrutturazione edilizia**

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

**1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)**

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal

"Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);

- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

## 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;

- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;

- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;

- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

## Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

## Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN TERNI VIA CARLO GUGLIELMI 13

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione garage, posta al piano secondo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di due veicoli, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 37 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 50,61 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica n. TR0021682  
Coerenze: Rampa condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ferrovia distante 1.5 km

superstrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione garage, posta al piano secondo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di due veicoli, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: realizzati in ferro

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in batt. cls

nella media 

*scale*: interne

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: da verificare

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	25,00	x	100 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>25,00</b>				<b>25,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: I Semestre 2025

Borsino immobiliare

Valore minimo: 943,00

Valore massimo: 1.457,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 900,00 = 22.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 22.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	25,00	0,00	22.500,00	22.500,00
				<b>22.500,00 €</b>	<b>22.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 22.500,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 3.375,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 1.444,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 17.681,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 24

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

**A** **box doppio** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione garage, posta al piano secondo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di due veicoli, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 39 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, rendita 48,08 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica n. TR0021682  
Coerenze: Rampa condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>23,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 20.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 17.517,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

~~Il debitore non è il proprietario dell'immobile~~ debitore non datore di ipoteca

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 54,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 78,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>2.608</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/2019/27/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di [REDACTED]. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di [REDACTED] (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di [REDACTED] e [REDACTED]. Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/11/2025, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 18421 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

Licenza Edilizia N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 28/06/1972 con il n. 12271 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zona A residenziale - Ristrutturazione edilizia leggera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.163 Categorie di intervento

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle

superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

Ristrutturazione edilizia

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);



- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

## 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;
- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;
- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

## Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

## Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi

dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA CARLO GUGLIELMI 13

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione garage, posta al piano secondo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di due veicoli, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 39 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, rendita 48,08 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica n. TR0021682
- Coerenze: Rampa condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ferrovia distante 1.5 km

superstrada distante 2 km



### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

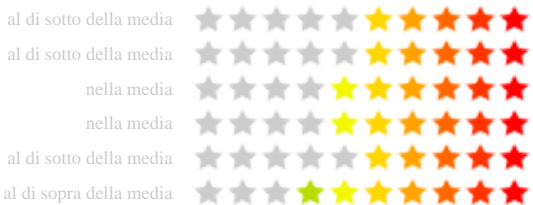
panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione garage, posta al piano secondo interrato di un

fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di due veicoli, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: realizzati in ferro

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in batt. cls

nella media 

*scaie*: interne

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: da verificare

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	23,00	x	100 %	=	23,00
<b>Totale:</b>	<b>23,00</b>				<b>23,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: I Semestre 2025

Borsino immobiliare

Valore minimo: 943,00

Valore massimo: 1.457,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,00 x 900,00 = **20.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.700,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	23,00	0,00	20.700,00	20.700,00
				<b>20.700,00 €</b>	<b>20.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.700,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 3.105,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 78,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 17.517,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 25

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

**A** box singolo a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione garage, posta al piano secondo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di un veicolo, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 53,14 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica n. TR0021682  
Coerenze: Rampa condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>23,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 20.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.115,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/04/2023, con scadenza il 31/03/2027, registrato il 28/04/2023 a Ufficio del Registro di Terni ai nn. 1940 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di € 840,00 annue

#### 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: *Nessuno.*

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

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

[REDACTED] debitore non datore di ipoteca

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 58,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.480,00
Millesimi condominiali:	2.608



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di ~~\_\_\_\_\_~~ (dal 01/02/1976), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di ~~\_\_\_\_\_~~ (dal 15/04/2019), registrato il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/201927/11/201. N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO. E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di ~~\_\_\_\_\_~~. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di successione in Morte di ~~\_\_\_\_\_~~ (dal 01/02/1976 fino al 15/04/2019), registrato il 18/06/1977 a terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritto il 06/12/1977 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731. La Dichiarazione di successione è rettificata: - il 17/11/2005 Reg. Part. 8310; - il 31/03/2000 Reg. Part. 2288; - il 30/10/2019 Reg. part. 7562. la rettifica non ha coinvolto il bene in oggetto. Per la dichiarazione di successione - è stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 che a tratto altri beni. - è stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbroli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 20/11/2025, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 18421 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

Licenza Edilizia N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante, rilasciata il 28/06/1972 con il n. 12271 di protocollo, agibilità del 31/10/1972 con il n. 17761 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zona A residenziale - Ristrutturazione edilizia leggera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.163 Categorie di intervento

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle

superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale)

Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

Ristrutturazione edilizia

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

1 - Ristrutturazione leggera b2 (sigla finale)

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. - vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);

- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

## 2 - Ristrutturazione pesante b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
- possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;
- possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;
- obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967. Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

## Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

## Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi

dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAC)

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore".

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162.

2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

**BENI IN TERNI VIA CARLO GUGLIELMI 13**

## BOX SINGOLO

### DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a TERNI Via Carlo Guglielmi 13, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tattasi di una unità immobiliare con destinazione garage, posta al piano secondo interrato di un fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di un veicolo, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 503 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 53,14 Euro, indirizzo catastale: Viale Carlo Guglielmi n. 13, piano: Secondo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione toponomastica del 16/05/2019 pratica n. TR0021682
- Coerenze: Rampa condominiale, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro romano Terni, Duomo, Cascata delle Marmore, Piediluco, Narni Sotterranea.

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ferrovia distante 1.5 km

superstrada distante 2 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

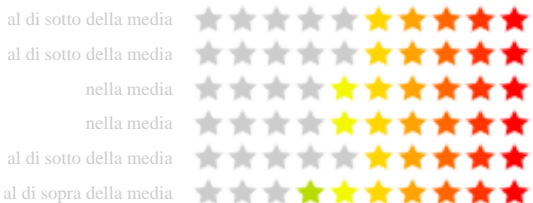
panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

attasi di una unità immobiliare con destinazione garage, posta al piano secondo interrato di un

fabbricato di più ampie dimensioni, nel centro cittadino, in Via Carlo Guglielmi n. 13.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla rampa condominiale con cancello automatico.

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 70, e la manutenzione dello stesso si può considerare ordinaria in riferimento alla sua vetustà.

Il garage è adeguato per la sosta di un veicolo, internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è in ferro di tipo basculante.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, come per legge.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in ferro	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in batt. cls	nella media	
<i>scaie:</i> interne	nella media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: da verificare	nella media	

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	23,00	x	100 %	=	23,00
<b>Totale:</b>	<b>23,00</b>				<b>23,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: I Semestre 2025

Borsino immobiliare

Valore minimo: 943,00

Valore massimo: 1.457,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,00 x 900,00 = **20.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.700,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	23,00	0,00	20.700,00	20.700,00
				<b>20.700,00 €</b>	<b>20.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.700,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 3.105,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 3.480,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.115,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

# LOTTO 26

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

**A terreno agricolo** a TERNI Località Piè di Moggio, della superficie commerciale di **284.015,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Considerata l'estensione e l'esposizione dell'appezzamento, il sopralluogo è stato condotto da terra senza inoltrarsi nell'appezzamento di terreno. Il terreno presenta una conformazione omogenea posta su il declivio della montagna, con una buona esposizione e un accesso garantito dalla Strada Provinciale di Piè di Moggio, che costeggia la proprietà.

L'intera superficie ha destinazione boschiva di alto fusto e si sviluppa sul declivio di una montagna con una forte pendenza, risultando quindi difficile il suo utilizzo. Per le particelle distinte al Foglio 202 p.lla 62 e p.lla 28/parte sono state presente presso l'AFOR le comunicazioni di taglio Bosco prot. 44805 del 27/10/201 - prot. 50829 del 02.11.2022 - prot. 45076 del 25/09/2023 - prot. 3848 del 23/01/2024 per un totale di taglio di HA 17.02.00, taglio eseguito dal Richiedente ditta ~~S.p.A.~~  
~~\_\_\_\_\_~~.

## Identificazione catastale:

- foglio 202 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arborato cl. 1, superficie 19865, reddito agrario 14,36 €, reddito dominicale 30,78 €, indirizzo catastale: Località il Moggio, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico  
Coerenze: Strada provinciale Piè di Moggio, stessa Ditta, salvo altri
- foglio 202 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arborato cl. 1, superficie 5450, reddito agrario 3,94 €, reddito dominicale 8,44 €, indirizzo catastale: Località Moggio, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico  
Coerenze: Strada Provinciale Piè di Moggio, stessa, salvo altri
- foglio 202 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo cl. 2, superficie 213800, reddito agrario 88,33 €, reddito dominicale 331,26 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico  
Coerenze: Strada provinciale Piè di Moggio, stessa ditta, salvo altri
- foglio 202 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo cl. 1, superficie 3340, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 4,31 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico  
Coerenze: Strada provinciale Piè di Moggio, stessa ditta, salvo altri
- foglio 202 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo cl. 2, superficie 36300, reddito agrario 15,00 €, reddito dominicale 56,24 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico  
Coerenze: Strada provinciale Piè di Moggio, stessa ditta, salvo altri.
- foglio 202 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo cl. 1, superficie 4960, reddito

agrario 2,31 €, reddito dominicale 6,40 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto Meccanografico  
Coerenze: Stessa ditta, salvo altri

- foglio 202 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo cl. 2, superficie 300, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,46 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico  
Coerenze: Strada provinciale Piè di Moggio, stessa ditta, salvo altri

Il terreno presenta una forma Triangolare, un'orografia forte declivio, i seguenti sistemi irrigui: Nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: Bosco ,

**B terreno agricolo** a TERNI Località Piè di Moggio, della superficie commerciale di **159.280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Considerata l'estensione e l'esposizione dell'appezzamento, il sopralluogo è stato condotto da terra senza inoltrarsi nell'appezzamento di terreno. Lo stesso presenta una conformazione regolare in un unico corpo con accesso garantito da una strada interpoderale che si dirama dalla Strada Provinciale di Piè di Moggio, tranne due particelle (Foglio 202 p.lla 5 e Foglio 203 p.lla 1) che si trovano distaccate dal complesso agricolo ma comunque nelle immediate vicinanze e accessibili dalla Strada Provinciale di Piè di Moggio. Il compendio gode di un'ottima esposizione.

L'intera superficie ha destinazione seminativa irrigua e si sviluppa su una superficie completamente pianeggiante, risultando quindi ottimale per l'utilizzo cui è destinata.

Identificazione catastale:

- foglio 202 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 2, superficie 57350, reddito agrario 281,38 €, reddito dominicale 311,00 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 15/05/2019 pratica TR0021347  
Coerenze: Strada Provinciale Piè di Moggio, Fiume Nera, salvo altri  
Strada Provinciale Piè di Moggio, Fiume Nera, salvo altri
- foglio 203 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl. 2, superficie 5220, reddito agrario 25,61 €, reddito dominicale 28,31 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meconografico  
Coerenze: s
- foglio 203 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 2, superficie 55300, reddito agrario 314,16 €, reddito dominicale 414,12 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 29/08/2007 pratica n. TR0149805  
Coerenze: Stessa ditta, p.lla 10, p.lla 56 salvo altri
- foglio 203 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 1 , superficie 26490, reddito agrario 150,49 €, reddito dominicale 198,37 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto Meccanografico  
Coerenze: Stessa ditta, Fiume Nera, strada interpoderale
- foglio 203 particella 18 (catasto terreni), porzione a, qualita/classe seminativo cl. 02, superficie 2000, reddito agrario 9,81 €, reddito dominicale 10,85 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 08/03/2007 pratica n. TR0062821  
Coerenze: Fiume Nera, stessa ditta, salvo altri.

- foglio 203 particella 18 (catasto terreni), porzione b, qualita/classe pascolo arborato cl. 2, superficie 4830, reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 4,99 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 08/03/2007 pratica n. TR0062821  
Coerenze: Fiume Nera, stessa ditta, salvo altri.
- foglio 203 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato cl. 2, superficie 8090, reddito agrario 31,34 €, reddito dominicale 45,96 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo Mappale del 12/09/2006 pratica TR 0058772  
Coerenze: Stessa ditta, strada interpoderale, p.lla 11  
La p.lla deriva dalla p.lla 41 del Foglio 203

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente Prevalentemente argillosa, i seguenti sistemi irrigui: presente, le seguenti sistemazioni agrarie: -, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: attualmente assenti ,arboree: - ,

**C rustico** a TERNI Località Piè di Moggio, della superficie commerciale di **182,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un compendio immobiliare con più fabbricati e corte pertinenziale, a destinazione agricola - rurale. Sito nel Comune di Terni al Confine co la Provincia di Rieti è facilmete raggiungibile dalla strada provinciale di Moggio ma si trova abbastanza lontano dai servizi principiapi.

I fabbricati sono funzionali all'attività agricola di coltivazione e allevamento bestiame, ad oggi sono per lo più utilizzati come deposito magazzino.

Il fabbricato identificato con la lettera B nella planimetria allegata è posto su un piano con struttura in muratura infissi in legno e versa in un precario stato di manutenzione.

Il fabbricato identificato con la lettera C nella planimetria allegata è posto su un piano con struttura in muratura infissi in legno ed è in discreto stato di mauntenzione.

Il fabbricato identificato con la lettera D nella planimetria allegata è posto su un piano con struttura in parte in blocchi di tufo (stalle) ed in parte si tratta di tettoie realizzate con pannelli di lamiera. La parte di fabbricato realizzata in lamiera versa in pessimo stato di manutenzione.

Il fabbricato identificato con la lettera E nella planimetria allegata è al piano terreno con struttura prefabbricata, privo di infissi, e con tetto a padiglione. La struttura è in ottime condizioni di manutenzione.

Tutti gli immobili sono privi di impianti,

N.b. Sulla corte pertinenziale è stata realizzata una cabina enel utilizza dal proprità confinante non oggetto di esecuzione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 203 particella 71 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 5.426,00 Euro
- foglio 203 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 5731, indirizzo catastale: Strada di Moggio n. snc, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del classamento del 14/12/2009 pratica n. TR0172718  
Coerenze: Stessa ditta, Strada Provinciale, Strada interpoderale

L'intero edificio sviluppa Terra piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>443.477,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 469.183,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 398.806,19</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/12/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto, stipulato il 30/10/2003, con scadenza il 02/11/2018, registrato il 31/10/2003 a Ufficio del Registro di Terni ai nn. 4493 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di 600,00 annue.

Il contratto di affitto n. 4493 del 31/10/2003 è stato prorogato fino al 31/12/2020 cn atto registrato a Terni il 24/11/2020 n. 1883.

Successivamente in data 30/12/2020 è stata disposta scrittura privata registrata all'Ufficio del Registro di Terni al n. 204 il 24/02/2021 nella quale si disponeva una nuova scadenza del contratto di affitto al 30/12/2030.

## 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: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/04/2005 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 41817/23976 di repertorio, iscritta il 21/04/2005 a Conservatoria dei Registri immobiliari di tERNI ai nn. Reg. pert. 1094 Reg. Gen. 4753, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] società agricola arl

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/01/2008 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 46443/27645 di repertorio, iscritta il 31/01/2008 a Conservatoria dei Registri immobiliari di tERNI ai nn. Reg. pert. 231 Reg. Gen. 1248, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura mutuo.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] società agricola arl.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 48534/29380 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Conservatoria dei Registri immobiliari di tERNI ai nn. Reg. pert. 526 Reg. Gen. 3594, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 3.450.000,00.

Importo capitale: 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] società agricola arl.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 111 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 a Conservatoria dei Registri immobiliari di tERNI ai nn. Reg. pert. 1544 Reg. Gen. 2043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di successione (dal 15/04/2019), trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 2007 Reg. Gen. 275.

La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 ; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019; - la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/2019/27/11/201. E'

stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di N. [REDACTED] sa. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Divisione (dal 19/01/1998 fino al 15/04/2019), con atto stipulato il 19/01/1998 a firma di Notaio Carlo Filippetti ai nn. 29347 di repertorio, trascritto il 02/02/1998 a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 773 Reg. Gen. 893

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **1071**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione, rilasciata il 12/12/2025 con il n. 1071 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Il titolo è riferito solamente a Foglio 203 p.lla 71 sub. 1

Variante N. **20**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica piazzamento immobile, rilasciata il 16/01/2006, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Il titolo è riferito solamente a Foglio 203 p.lla 71 sub. 1

Permesso di costruire N. **21**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione tettoia, rilasciata il 16/01/2006 con il n. 21 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Il titolo è riferito solamente a Foglio 203 p.lla 71 sub. 1

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307, l'immobile ricade in zona Zone E boscate (E5). Norme tecniche di attuazione ed indici:  
Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla LR n.28/2001 e relativo RR n.7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art.5 della LR n.28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del DLgs n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del PTCP e dell'art.85 della LR n.1/2015

2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.

3. A protezione delle zone boscate, nelle aree extraurbane, è determinata una fascia di transizione di profondità non inferiore a ml.20.

4. Nelle aree boscate e in quelle dove il bosco è parzialmente o totalmente distrutto da incendi, alluvioni o frane è stabilito il divieto assoluto di nuovi interventi edilizi; nelle aree boscate e nelle fasce di transizione sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art.91 della LR n.1/2015 con le prescrizioni di cui agli artt.99, 100 e 101 delle presenti norme, nonché le opere pertinenziali di cui all'art. 21 del RR 2/2015 da realizzare senza danneggiare o ridurre il bosco medesimo; è consentita altresì la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse

pubblico, comprese quelle della rete escursionistica, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative fermo restando quanto previsto dall' articolo 7, comma 2 della LR n.28/2001 per gli interventi di compensazione ambientale, nonché la realizzazione di parchi territoriali, di opere di sistemazione idraulica e forestale e gli interventi previsti dalla LR n.2/2000 (Norme per la disciplina dell'attività di cava e per il riuso di materiali provenienti da demolizioni) con le modalità ivi indicate.

5. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art.99 delle presenti norme.

6. Le fasce di transizione sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

. Il titolo è riferito solamente al Foglio 202 p.lla 4-8-28-61-62-63-100.

- Zone e beni vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004

- Vincolo idrogeologico Leg. n. 3267 del 1923

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307 del 15/12/2007, l'immobile ricade in zona R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

OP-Art.96

Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A))

1. Le zone di riqualificazione paesaggistica ed ambientale sono comprensori prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori. Per dette zone opera la disciplina dello spazio rurale di cui al Titolo IV, Capo I, Sezione III della LR. 1/2015.

2. Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali.

3. Le zone R(.) sono le seguenti:

R(A): Zona di Colle dell'Oro

R(B): Zone semicollinari a nord di Borgo Rivo Campitelli;

R(C): Zona collinare a nord di Gabelletta;

R(D): Zona di Colleluna;

R(E): Zona di strada di S.Filomena;

R(F): Zona di Collescipoli;

R(G): Zona collinare di S.Rocco;

R(H): Zona di S.Maria Maddalena;

R(I): Zona compresa tra il fiume Nera e la strada Valnerina;

R(L): Zona collinare prospiciente le Acciaierie Pentima;

R(M): R(M): Zona di Cor delle Fosse, Pozzo Pianciani, Pozzo Pacelli e Cor delle stelle a Marmore

R(N): Zona de La Fossa a Marmore

R(O): Zona di Voc. Toro

R(P): Zona agricole di Piediluco fino a Marmore:

R(Q): Zona interessata dal passaggio dell'Elettrodotto a 380 KV denominato "Raccordi di Villavalle alla Montalto-Villanova"

R(R): Zona di S.Carlo e Prisciano

R(S): Zona di Toano



R(T): Zona di Miranda

R(U): Zona di Maratta Alta “Le Sore”

R(V): Zona di confluenza dei torrenti Serra e Tescino

R(W): Zona Tuillo

R(X): Zona dei Santi di Battiferro

R(Y): Zona della stazione di Cesi

17. R(P): Zone agricole di Piediluco fino a Marmore (comprehensive delle zone umide (E6) e lacustri)

Tali zone comprendono aree di valore ambientale e paesistico in cui le norme sono finalizzate al mantenimento ed incremento della produzione agricola, e comunque a garantire la compatibilità degli interventi rispetto alla funzione di tutela e valorizzazione delle risorse naturali e storico-culturali del paesaggio.

17.1. Per le modalità di attuazione si rinvia alle disposizioni di leggi e regolamenti Regionali, comunque finalizzate allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.

17.2. Nell'area dell'Antico alveo del fiume Velino è prevista la salvaguardia degli elementi morfologici e vegetazionali delle antiche sponde del fiume, attraverso la conservazione e l'integrazione dei resti della vegetazione ripariale. Nell'antico alveo parzialmente interrato possono essere previsti percorsi attrezzati e aree di sosta anche in relazione alla adiacente area destinata ad attività ed attrezzature per il tempo libero di cui all'art. 117.

17.3. Sponde e zone umide (E6): Le zone spondali del lago, le rive del fiume Velino e le zone umide (paludi) devono essere conservate nello stato naturale esistente.

Gli interventi sulle sponde del lago e sulle rive del fiume Velino dovranno perseguire:

- la tutela dei valori naturalistici esistenti e la salvaguardia del ruolo funzionale degli ecosistemi ripariali;
- la salvaguardia idraulica e obiettivi di equilibrio ecologico ed ambientale.

Sono consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli argini e opere di difesa spondale;
- interventi di restauro ambientale e di rinaturalizzazione tesi a ripristinare particolari ambienti lacustri e fluviali scomparsi a causa degli interventi antropici (Lago della Volta, paludi Agnese, vecchio corso del Velino);

I porti ed i punti di approdo esistenti, tradizionalmente legati alla viabilità lacustre locale, ed indicati nelle tavole di piano di norma devono essere conservati e mantenuti a tale uso.

17.4. Lago e Fiume Velino: Nell'ambito lacustre e fluviale è prevista la conservazione attiva dei valori naturalistici esistenti.

Gli interventi devono essere finalizzati ad aumentare il livello di qualità delle acque e degli attuali ecosistemi lacustri consentendone al contempo una funzione ottimale anche a scopi ricreativi.

è consentito:

- Effettuare interventi di risanamento delle acque e dei fondali compreso il dragaggio del fondo del lago finalizzato al miglioramento complessivo degli equilibri ecologici complessivi.
- Interventi finalizzati a funzioni ricreative, balneari, sportive (Canottaggio, canoa, vela, ecc..) e culturali.

17.5. Fuori dal centro storico di Piediluco è prevista una zona di salvaguardia per una fascia profonda 20 metri dal lago nella quale è vietata qualsiasi costruzione permanente, con eccezione delle zone sportive per le quali la deroga è ammessa, fino ad un minimo di ml 10 dalla linea di battigia, solo per la realizzazione di impianti legati alle attività sportive di cui all'art. 32 comma “a”.

. Il titolo è riferito solamente al Foglio 203 p.lla 71 sub. 1 -70-17-16-18-1 e Foglio 202 p.lla 5.

- Zone e beni vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004
- Siti di interesse comunitario (S.I.C.) e zone di protezione speciale (Z.P.S.)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Facendo riferimento a quanto depositato presso l'Amministrazione comunale si riscontra: - Nelle rappresentazioni grafiche dello stato attuale allegate ai progetti depositati in comune il fabbricato era esistente e costituito da un unico ampio locale, per l'immobile non erano previste opere. Nello stato rilevate l'immobile corrispondente nella sagoma a quanto dichiarato nel progetto ma è stata eseguita una ristrutturazione che ha modificato la distribuzione interna, e i prospetti. (normativa di riferimento: L.380/01 e smi)

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

Costi di regolarizzazione:

- Scia in sanatoria : €2.000,00
- Sanzione da un min di e 600.00 a max € 6.000,00: €3.000,00
- Richiesta vincolo paesaggistico e ZPS : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C Foglio 203 p.lla 71 sub. 1 Fabbricato B

#### CRITICITÀ: ALTA

(normativa di riferimento: L.380/01 e smi)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- remissione in pristino: €50.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 203 p.lla 71 sub. 1 Fabbricato E

(normativa di riferimento: L.380/01 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 203 p.lla 71 sub. 1 Fabbricato D

#### CRITICITÀ: ALTA

(normativa di riferimento: L.380/01 e smi)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- remissione in pristino: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 203 p.lla 71 sub. 1 Fabbricato C

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione catastale: €1.500,00
- Diritti catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C Foglio 203 p.lla 71 sub. 1 Fabbricato D

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C Foglio 203 p.lla 71 sub. 1 Fabbricato B

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 203 p.lla 71 sub. 1 Fabbricato D

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI LOCALITÀ PIÈ DI MOGGIO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a TERNI Località Piè di Moggio, della superficie commerciale di **284.015,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Considerata l'estensione e l'esposizione dell'appezzamento, il sopralluogo è stato condotto da terra senza inoltrarsi nell'appezzamento di terreno. Il terreno presenta una conformazione omogenea posta su il declivio della montagna, con una buona esposizione e un accesso garantito dalla Strada Provinciale di Piè di Moggio, che costeggia la proprietà.

L'intera superficie ha destinazione boschiva di alto fusto e si sviluppa sul declivio di una montagna con una forte pendenza, risultando quindi difficile il suo utilizzo. Per le particelle distinte al Foglio 202 p.lla 62 e p.lla 28/parte sono state presentate presso l'AFOR le comunicazioni di taglio Bosco prot. 44805 del 27/10/201 - prot. 50829 del 02.11.2022 - prot. 45076 del 25/09/2023 - prot. 3848 del 23/01/2024 per un totale di taglio di HA 17.02.00, taglio eseguito dal Richiedente ditta [REDACTED] ni.

Identificazione catastale:

- foglio 202 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arborato cl. 1, superficie 19865, reddito agrario 14,36 €, reddito dominicale 30,78 €, indirizzo catastale: Località il Moggio, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico Coerenze: Strada provinciale Piè di Moggio, stessa Ditta, salvo altri
- foglio 202 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arborato cl. 1, superficie 5450, reddito agrario 3,94 €, reddito dominicale 8,44 €, indirizzo catastale: Località Moggio, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico Coerenze: Strada Provinciale Piè di Moggio, stessa, salvo altri
- foglio 202 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo cl. 2, superficie 213800,

reddito agrario 88,33 €, reddito dominicale 331,26 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico

Coerenze: Strada provinciale Piè di Moggio, stessa ditta, salvo altri

- foglio 202 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo cl. 1, superficie 3340, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 4,31 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico

Coerenze: Strada provinciale Piè di Moggio, stessa ditta, salvo altri

- foglio 202 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo cl. 2, superficie 36300, reddito agrario 15,00 €, reddito dominicale 56,24 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico

Coerenze: Strada provinciale Piè di Moggio, stessa ditta, salvo altri.

- foglio 202 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo cl. 1, superficie 4960, reddito agrario 2,31 €, reddito dominicale 6,40 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto Meccanografico

Coerenze: Stessa ditta, salvo altri

- foglio 202 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo cl. 2, superficie 300, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,46 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico

Coerenze: Strada provinciale Piè di Moggio, stessa ditta, salvo altri

Il terreno presenta una forma Triangolare, un'orografia forte declivio, i seguenti sistemi irrigui: Nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: Bosco ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro sportivo

nella media 

negozi al dettaglio

al di sotto della media 

scuola elementare

nella media 

scuola media superiore

mediocre 

ospedale

al di sotto della media 

COLLEGAMENTI

superstrada distante Km 2

al di sopra della media 

ferrovia

nella media 

autobus

scarso 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione:  
luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Considerata l'estensione e l'esposizione dell'appezzamento, il sopralluogo è stato condotto da terra senza inoltrarsi nell'appezzamento di terreno. Il terreno presenta una conformazione omogenea posta su il declivio della montagna, con una buona esposizione e un accesso garantito dalla Strada Provinciale di Piè di Moggio, che costeggia la proprietà.

L'intera superficie ha destinazione boschiva di alto fusto e si sviluppa sul declivio di una montagna con una forte pendenza, risultando quindi difficile il suo utilizzo. Per le particelle distinte al Foglio 202 p.lla 62 e p.lla 28/parte sono state presente presso l'AFOR le comunicazioni di taglio Bosco prot. 44805 del 27/10/201 - prot. 50829 del 02.11.2022 - prot. 45076 del 25/09/2023 - prot. 3848 del 23/01/2024 per un totale di taglio di HA 17.02.00, taglio esguito dal Richiedente ditta [REDACTED] i.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 4	19.865,00	x	100 %	=	19.865,00
Particella 8	5.450,00	x	100 %	=	5.450,00
particella 28	213.800,00	x	100 %	=	213.800,00
particella 61	3.340,00	x	100 %	=	3.340,00
particella 62	36.300,00	x	100 %	=	36.300,00
particella 63	4.960,00	x	100 %	=	4.960,00
particella 100	300,00	x	100 %	=	300,00
<b>Totale:</b>	<b>284.015,00</b>				<b>284.015,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella zona di interesse, i parametri medi di valutazione, per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima, con riferimento alla Superficie Territoriale, sono racchiusi nella fascia che va da 1'500 €/Ha a 4'000 €/Ha (terreni boscati). Inoltre nella valutazione si tiene conto del taglio bosco già eseguito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 284.015,00 x 0,25 = 71.003,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 71.003,75</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 71.003,75</b>

**BENI IN TERNI LOCALITÀ PIÈ DI MOGGIO**

**TERRENO AGRICOLO**

**DI CUI AL PUNTO B**

**terreno agricolo** a TERNI Località Piè di Moggio, della superficie commerciale di **159.280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Considerata l'estensione e l'esposizione dell'appezzamento, il sopralluogo è stato condotto da terra senza inoltrarsi nell'appezzamento di terreno. Lo stesso presenta una conformazione regolare in un unico corpo con accesso garantito da una strada interpoderale che si dirama dalla Strada Provinciale di Piè di Moggio, tranne due particelle (Foglio 202 p.la 5 e Foglio 203 p.la 1) che si trovano distaccate dal complesso agricolo ma comunque nelle immediate vicinanze e accessibili dalla Strada Provinciale di Piè di Moggio. Il compendio gode di un'ottima esposizione.

L'intera superficie ha destinazione seminativa irrigua e si sviluppa su una superficie completamente pianeggiante, risultando quindi ottimale per l'utilizzo cui è destinata.

Identificazione catastale:

- foglio 202 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 2, superficie 57350, reddito agrario 281,38 €, reddito dominicale 311,00 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 15/05/2019 pratica TR0021347  
Coerenze: Strada Provinciale Piè di Moggio, Fiume Nera, salvo altri  
Strada Provinciale Piè di Moggio, Fiume Nera, salvo altri
- foglio 203 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl. 2, superficie 5220, reddito agrario 25,61 €, reddito dominicale 28,31 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meconografico  
Coerenze: s
- foglio 203 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 2, superficie 55300, reddito agrario 314,16 €, reddito dominicale 414,12 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 29/08/2007 pratica n. TR0149805  
Coerenze: Stessa ditta, p.la 10, p.la 56 salvo altri
- foglio 203 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 1 , superficie 26490, reddito agrario 150,49 €, reddito dominicale 198,37 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto Meccanografico  
Coerenze: Stessa ditta, Fiume Nera, strada interpoderale
- foglio 203 particella 18 (catasto terreni), porzione a, qualita/classe seminativo cl. 02, superficie 2000, reddito agrario 9,81 €, reddito dominicale 10,85 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 08/03/2007 pratica n. TR0062821  
Coerenze: Fiume Nera, stessa ditta, salvo altri.

- foglio 203 particella 18 (catasto terreni), porzione b, qualita/classe pascolo arborato cl. 2, superficie 4830, reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 4,99 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tabella di variazione del 08/03/2007 pratica n. TR0062821  
Coerenze: Fiume Nera, stessa ditta, salvo altri.
- foglio 203 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato cl. 2, superficie 8090, reddito agrario 31,34 €, reddito dominicale 45,96 €, indirizzo catastale: Località Piè di Moggio, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo Mappale del 12/09/2006 pratica TR 0058772  
Coerenze: Stessa ditta, strada interpoderale, p.lla 11  
La p.lla deriva dalla p.lla 41 del Foglio 203

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente Prevalentemente argillosa, i seguenti sistemi irrigui: presente, le seguenti sistemazioni agrarie: -, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: attualmente assenti ,arboree: - ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro sportivo	nella media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
scuola elementare	nella media	
scuola media superiore	mediocre	
ospedale	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

superstrada distante Km 2	al di sopra della media	
ferrovia	nella media	
autobus	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	al di sopra della media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Considerata l'estensione e l'esposizione dell'appezzamento, il sopralluogo è stato condotto da terra senza inoltrarsi nell'appezzamento di terreno. Lo stesso presenta una conformazione regolare in un unico corpo con accesso garantito da una strada interpoderale che si dirama dalla Strada Provinciale di Piè di Moggio, tranne due particelle (Foglio 202 p.lla 5 e Foglio 203 p.lla 1) che si trovano distaccate dal complesso agricolo ma comunque nelle immediate vicinanze e accessibili dalla Strada

Provinciale di Piè di Moggio. Il compendio gode di un'ottima esposizione.  
L'intera superficie ha destinazione seminativa irrigua e si sviluppa su una superficie completamente pianeggiante, risultando quindi ottimale per l'utilizzo cui è destinata.

CONSISTENZA:  
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*  
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
p.lla 5	57.350,00	x	100 %	=	57.350,00
p.lla 1	5.220,00	x	100 %	=	5.220,00
p.lla 16	55.300,00	x	100 %	=	55.300,00
p.lla 17	26.490,00	x	100 %	=	26.490,00
p.lla 18	6.830,00	x	100 %	=	6.830,00
p.lla 70	8.090,00	x	100 %	=	8.090,00
<b>Totale:</b>	<b>159.280,00</b>				<b>159.280,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:  
Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:  
Nella zona di interesse, i parametri medi di valutazione, per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima, con riferimento alla Superficie Territoriale, sono racchiusi nella fascia che va da 21.000 €/Ha a 28.000 €/Ha (terreni seminativi irrigui).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:  
Valore superficie principale: 159.280,00 x 2,50 = **398.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:  
**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 398.200,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 398.200,00**

BENI IN TERNI LOCALITÀ PIÈ DI MOGGIO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

**rustico** a TERNI Località Piè di Moggio, della superficie commerciale di **182,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



Trattasi di un compendio immobiliare con più fabbricati e corte pertinenziale, a destinazione agricola - rurale. Sito nel Comune di Terni al Confine co la Provincia di Rieti è facilmete raggiungibile dalla strada provinciale di Moggio ma si trova abbastanza lontano dai servizi principali.

I fabbricati sono funzionali all'attività agricola di coltivazione e allevamento bestiame, ad oggi sono per lo più utilizzati come deposito magazzino.

Il fabbricato identificato con la lettera B nella planimetria allegata è posto su un piano con struttura in muratura infissi in legno e versa in un precario stato di manutenzione.

Il fabbricato identificato con la lettera C nella planimetria allegata è posto su un piano con struttura in muratura infissi in legno ed è in discreto stato di manutenzione.

Il fabbricato identificato con la lettera D nella planimetria allegata è posto su un piano con struttura in parte in blocchi di tufo (stalle) ed in parte si tratta di tettoie realizzate con pannelli di lamiera. La parte di fabbricato realizzata in lamiera versa in pessimo stato di manutenzione.

Il fabbricato identificato con la lettera E nella planimetria allegata è al piano terreno con struttura prefabbricata, privo di infissi, e con tetto a padiglione. La struttura è in ottime condizioni di manutenzione.

Tutti gli immobili sono privi di impianti,

N.b. Sulla corte pertinenziale è stata realizzata una cabina enel utilizza dal proprietà confinante non oggetto di esecuzione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 203 particella 71 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 5.426,00 Euro
  - foglio 203 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 5731, indirizzo catastale: Strada di Moggio n. snc, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del classamento del 14/12/2009 pratica n. TR0172718
- Coerenze: Stessa ditta, Strada Provinciale, Strada interpoderale

L'intero edificio sviluppa Terra piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rieti 36 Km, Roma 100Km, Viterbo 60 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

centro sportivo

nella media



negozi al dettaglio

al di sotto della media



scuola elementare

nella media



scuola media superiore

mediocre



ospedale

al di sotto della media



#### COLLEGAMENTI

superstrada distante Km 2

al di sopra della media



ferrovia

nella media



autobus

scarso



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
livello di piano:	buono	
stato di manutenzione:	buono	
luminosità:	al di sopra della media	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un compendio immobiliare con più fabbricati e corte pertinenziale, a destinazione agricola - rurale. Sito nel Comune di Terni al Confine co la Provincia di Rieti è facilmete raggiungibile dalla strada provinciale di Moggio ma si trova abbastanza lontano dai servizi principi.

I fabbricati sono funzionali all'attività agricola di coltivazione e allevamento bestiame, ad oggi sono per lo più utilizzati come deposito magazzino.

Il fabbricato identificato con la lettera B nella planimetria allegata è posto su un piano con struttura in muratura infissi in legno e versa in un precario stato di manutenzione.

Il fabbricato identificato con la lettera C nella planimetria allegata è posto su un piano con struttura in muratura infissi in legno ed è in discreto stato di mauntenzione.

Il fabbricato identificato con la lettera D nella planimetria allegata è posto su un piano con struttura in parte in blocchi di tufo (stalle) ed in parte si tratta di tettoie realizzate con pannelli di lamiera. La parte di fabbricato realizzata in lamiera versa in pessimo stato di manutenzione.

Il fabbricato identificato con la lettera E nella planimetria allegata è al piano terreno con strutura prefabbricata, privo di infissi tetto a padiglione. La struttura è in ottime condizioni di manutenzione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato B	77,00	x	70 %	=	53,90
Fabbricato C	155,00	x	0 %	=	0,00
Fabbricato D	76,00	x	60 %	=	45,60
Fabbricato D	115,00	x	30 %	=	34,50
Fabbricato E	430,00	x	0 %	=	0,00
terreno	4.870,00	x	1 %	=	48,70
<b>Totale:</b>	<b>5.723,00</b>				<b>182,70</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto inerente i fabbricati identificati con la lettera C ed E non sono stati valutati in quanto non regolari urbanisticamente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 182,70 x 400,00 = 73.080,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 73.080,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 73.080,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni-Spoleto, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare - Camera di Commercio- Valori agricoli medi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	284.015,00	0,00	71.003,75	71.003,75
B	terreno agricolo	159.280,00	0,00	398.200,00	398.200,00
C	rustico	182,70	0,00	73.080,00	73.080,00
				<b>542.283,75 €</b>	<b>542.283,75 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 73.100,00

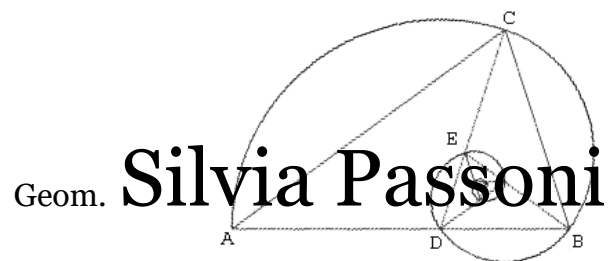
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 469.183,75

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 70.377,56</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 398.806,19</b>

data 15/12/2025

il tecnico incaricato  
Silvia Passoni



**TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI**

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 18/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\*\*\*

**CUSTODE:**

**Avv. Ester Ferrara**

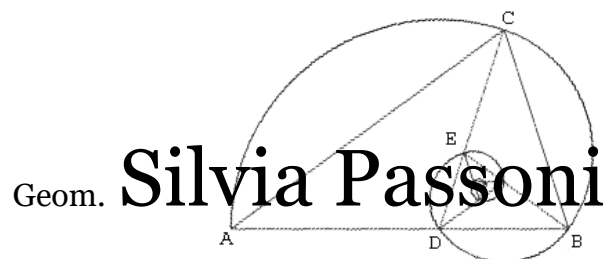
La sottoscritta Geom. Silvia Passoni tecnico incaricato per la consulenza estimativa nell'E.I. 18/2024 del Tribunale di Terni deposita la presente relazione, ad integrazione e precisazione della Consulenza estimativa già depositata in data 19/12/2025:

## ATTI DI PROVENIENZA:

### Lotto 1 e 2

- Atto di compravendita notaio Antonio Macrì del 10/04/1965 rep. 7320 trascritto alla Conservatoria di Spoleto r.p. 1858 del 26/04/1965; il terreno viene acquistato dai Sig. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di 1/3, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di 1/3, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di 1/3.
- Atto di divisione notaio Antonio Macrì rep. 7354 del 15/05/1965 trascritto alla Conservatoria di Spoleto r.p. 2503 del 25/05/1965; ai sig. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* vengono assegnate per la quota di 1/1 i beni oggetto di esecuzione.
- Dichiarazione di successione in morte di \*\*\*\*\* registrata il 18/06/1977 a Terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritta il 06/12/1977 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608; eredi \*\*\*\*\* per 1/4 e \*\*\*\*\* per 1/4.
  - È stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* . Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 e tratta altri beni.
  - È stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* . Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbrolli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.
- Dichiarazione di successione in morte di \*\*\*\*\* , registrata il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritta il 02/04/2020 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755. Erede \*\*\*\*\* per la quota di  $\frac{3}{4}$ .  
 La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 al volume 88888 n. 368880 del 27/11/2019, la dichiarazione di successione registrata al volume 88888 n. 312809 del 17/10/2019.

**N.B. TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO.**

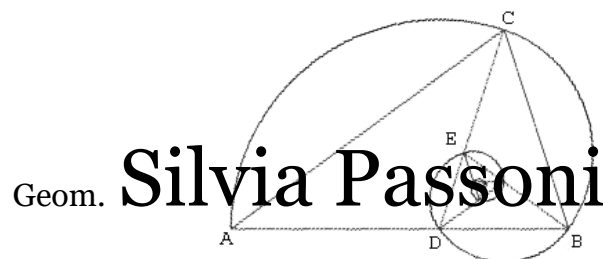


- È stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di \*\*\*\*\*. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.
- È stata trascritta il 17/09/2025 Reg. part. 7919 accettazione di eredità da parte di \*\*\*\*\*. Tale accettazione è riferita alla domanda accolta dal Tribunale di Terni relativa all'accettazione tacita del Sig. \*\*\*\*\* della successione \*\*\*\*\*

## Lotto 3 - 4 - 5

- Atto di compravendita notaio Antonio Macri del 27/09/1967 rep. 8016 trascritto alla Conservatoria di Spoleto r.p. 5019 del 03/10/1967; il terreno viene acquistato dai Sig. \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 e \*\*\*\*\* per la quota di 1/2.
  - Atto di divisione notaio Carlo Moretti rep. 13573 del 13/12/1969 trascritto alla Conservatoria di Spoleto r.p. 17 del 03/01/1970; al sig. \*\*\*\*\* vengono assegnati per la quota di 1/1 in beni oggetto di esecuzione.
  - Dichiarazione di successione in morte di \*\*\*\*\* registrata il 18/06/1977 a Terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritta il 06/12/1977 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731; eredi \*\*\*\*\* per 1/2 e \*\*\*\*\* per 1/2.
  - È stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* . Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 e tratta altri beni.
  - È stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* . Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbrolli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.
  - Dichiarazione di successione in Morte di \*\*\*\*\* , registrata il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755; Erede \*\*\*\*\* per la quota di 1/2.
- La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019, la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/2019.

N.B.TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO.



- È stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di \*\*\*\*\*. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.
- È stata trascritta il 17/09/2025 Reg. part. 7919 accettazione di eredità da parte di \*\*\*\*\*. Tale accettazione è riferita alla domanda accolta dal Tribunale di Terni relativa all'accettazione tacita del Sig. \*\*\*\*\* della successione di \*\*\*\*\*

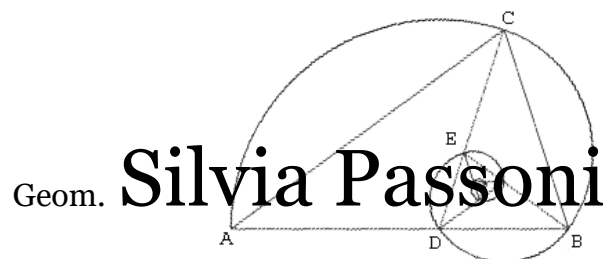
## Lotto dal 6 al 25

- Atto di compravendita notaio Carlo Moretti del 28/12/1970 rep. 14529 trascritto alla Conservatoria di Spoleto r.p. 456 del 21/01/1971; il terreno viene acquistato dai Sig. \*\*\*\*\* per la quota di 1/1.
- Dichiarazione di successione in morte di \*\*\*\*\* registrata il 18/06/1977 a Terni ai nn. n. 82 vol. 514, trascritta il 06/12/1977 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. part. 5608 Reg. Gen. 6731; eredi \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 e \*\*\*\*\* per la quota di 1/2.
  - È stata trascritta il 23/02/2017 Reg. part. 1193 accettazione di eredità da parte di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* . Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Cesidio Di Fazio del 05/11/2007 rep. 19443 trascritto alla Conservatoria di Terni il 14/11/2007 al Reg. part. 2642 e tratta altri beni.
  - È stata trascritta il 23/12/2021 Reg. part. 10823 accettazione di eredità da parte di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* . Tale accettazione è riferita alla compravendita a rogito notaio Fulvio Sbrolli del 28/07/2005 rep. 150094/26144 trascritto alla Conservatoria di Terni il 01/08/2005 al Reg. part. 5831 che ha trattato altri beni.
- Dichiarazione di successione in Morte di \*\*\*\*\* , registrata il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755; Erede \*\*\*\*\* per la quota di 1/2.

La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019, la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/2019.

N.B.TUTTE LE DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE NON TRATTANO IL BENE IN OGGETTO.





- E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di \*\*\*\*\*. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.
- E' stata trascritta il 17/09/2025 Reg. part. 7919 accettazione di eredità da parte di \*\*\*\*\*. Tale accettazione è riferita alla domanda accolta dal Tribunale di Terni relativa all'accettazione tacita del Sig. \*\*\*\*\* della successione di \*\*\*\*\*

## Lotto 26

- Atto di compravendita notaio Carlo Moretti del 15/05/1968 rep. 12096 registrato a Terni il 30/05/1968 n. 1548 vol. 149; i terreni vengono acquistati dalle Sig.re \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno.
- Atto di divisione notaio Carlo Filippetti rep. 29347 del 19/01/1998 e trascritto alla Conservatoria di Terni r.p. 773 del 02/02/1998; alla Sig.ra \*\*\*\*\* vengono assegnati per la quota di 1/1 in beni oggetto di esecuzione.
- Dichiarazione di successione in Morte di \*\*\*\*\*, registrata il 10/03/2020 a Terni ai nn. n. 93900 vol. 88888, trascritto il 02/04/2020 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ai nn. Reg. 2007 Reg. Gen. 2755; Erede \*\*\*\*\* per la quota di 1/1.

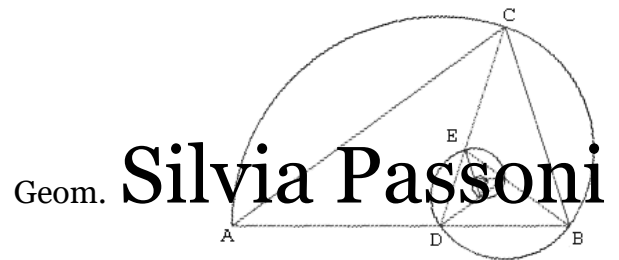
La Dichiarazione di successione ha sostituito: - la dichiarazione di successione del 02/4/2020 Reg. Part. 1999 al volume 888888 n. 368880 del 27/11/2019, la dichiarazione di successione registrata al volume 888888 n. 312809 del 17/10/2019.

- E' stata trascritta il 05/08/2020 Reg. part. 4504 accettazione di eredità da parte di \*\*\*\*\*. Tale accettazione è riferita all' atto di divisione e permuta a rogito notaio Luigi Filippetti del 30/07/2020 rep. 1160 trascritto alla Conservatoria di Terni il 05/08/2020 al Reg. part. 4502 che ha trattato altri beni.
- È stata trascritta il 17/09/2025 Reg. part. 7919 accettazione di eredità da parte di \*\*\*\*\*. Tale accettazione è riferita alla domanda accolta dal Tribunale di Terni relativa all'accettazione tacita del Sig. \*\*\*\*\* della successione di \*\*\*\*\*

## Lotto 14 - 25

Per un refuso di battitura sono errati i dati del contratto di affitto in essere negli immobili, i dati corretti sono i seguenti:

Contratto di affitto del 02/12/2014 registrato l'11/12/2014 ufficio del registro di Terni n. 5183 S. 3T, durata del contratto dal 15/01/2015 al 15/01/2027 canone annuo € 6.600.00.

**Lotto 20**

Per un refuso di battitura sono errati i dati del contratto di affitto in essere negli immobili, i dati corretti sono i seguenti:

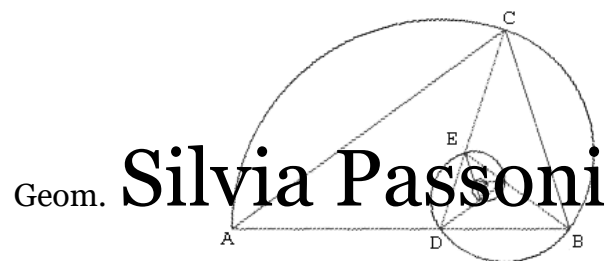
Contratto di affitto del 01/04/2023 registrato il 28/04/20234 ufficio del registro di Terni n. 1940 S. 3T, durata del contratto dal 01/04/2023 al 31/03/2027 ed un canone mensile di € 70,00 oltre spese condominiali.

**Lotto 26 – Corpo C**

Si specifica che l'accesso agli immobili avviene da una strada interpoderale che si dirama dalla Strada Provinciale di Piè di Moggio.

Terni 14/01/2026

Il Tecnico Incaricato  
Geom. Silvia Passoni



**TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI**

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 18/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

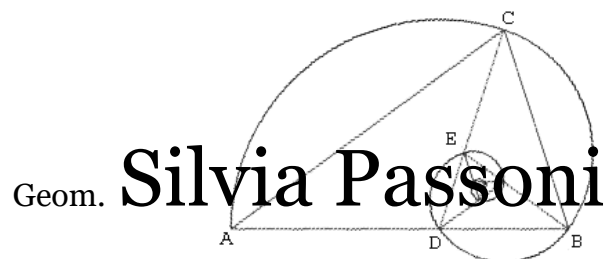


DEBITORE:

\*\*\*\*\*

**CUSTODE:**

**Avv. Ester Ferrara**



La sottoscritta Geom. Silvia Passoni tecnico incaricato per la consulenza estimativa nell'E.I. 18/2024 del Tribunale di Terni deposita la presente relazione, a correzione della Consulenza estimativa già depositata in data 19/12/2025:

#### **Lotto 7**

Si precisa che il lotto distinto al foglio 115 p.lla 503 sub. 6 è posto al piano terzo del fabbricato e la cantina pertinenziale al piano 1 interrato (per un refuso di battitura alla pagina 67 rigo 20 e pagina 74 rigo 21 è indicato erroneamente secondo).

#### **Lotto 11**

Si precisa che il lotto distinto al foglio 115 p.lla 503 sub. 12 è posto al piano secondo del fabbricato e la cantina pertinenziale al piano 2 interrato (per un refuso di battitura alla pagina 112 rigo 16 alla pagina 119 rigo 17 e pagina 120 rigo 20 è indicato erroneamente primo).

#### **Lotto 13**

Si precisa che il lotto distinto al foglio 115 p.lla 503 sub. 16 è posto al piano quarto del fabbricato (per un refuso di battitura alla pagina 135 rigo 7 pagina 142 rigo 5 e pagina 143 rigo 1 è indicato erroneamente secondo).

Terni 22/01/2026

Il Tecnico Incaricato  
Geom. Silvia Passoni



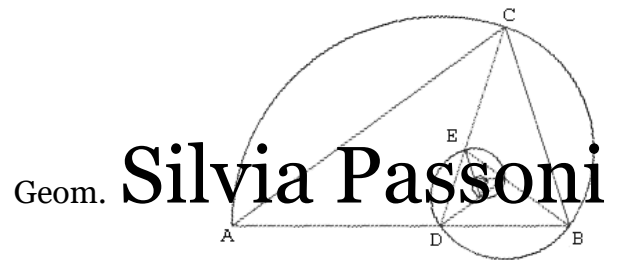
A geometric diagram showing a circle with points A, B, C, D, and E. Point A is on the left, B is on the right, and C is at the top. A horizontal line segment connects A and B. Point D is located on the segment AB. Point E is located inside the circle, above the segment AB. Lines connect A to C, B to C, A to E, B to E, and C to D. There are also lines connecting A to D and B to D. The diagram illustrates a geometric construction, likely related to the problem of Apollonius.

## INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\* \* \* \* \*

**Avv. Ester Ferrara**



La sottoscritta Geom. Silvia Passoni tecnico incaricato per la consulenza estimativa nell'E.I. 18/2024 del Tribunale di Terni deposita la presente relazione, a correzione della Consulenza estimativa già depositata in data 19/12/2025:

### **Lotto 3**

Si precisa che le spese di gestione annue del lotto indicato, sono e 1894,00 annue e non € € 189.400,00 un evidente errore di inserimento dati.

Terni 25/02/2026

Il Tecnico Incaricato  
Geom. Silvia Passoni

**TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI**

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 18/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



**CUSTODE:**

**Avv. Ester Ferrara**

## LOTTO 26 – Corpo C

In riferimento all'accesso ai fabbricati distinti al Foglio 203 p.lla 71 si precisa che avviene da un cancello carrabile ricadente sulla confinante ricadente nel Comune di Rieti e di altra proprietà. Dal cancello si dirama una strada in breccia che si collega poi ad una strada interpoderale che costeggia la p.lla 71 e 70 e si inoltra poi all'interno della p.lla 17 del Foglio 203.



ESTRATTO DI MAPPA





SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA MAPPA CATASTALE E FOTO AEREA

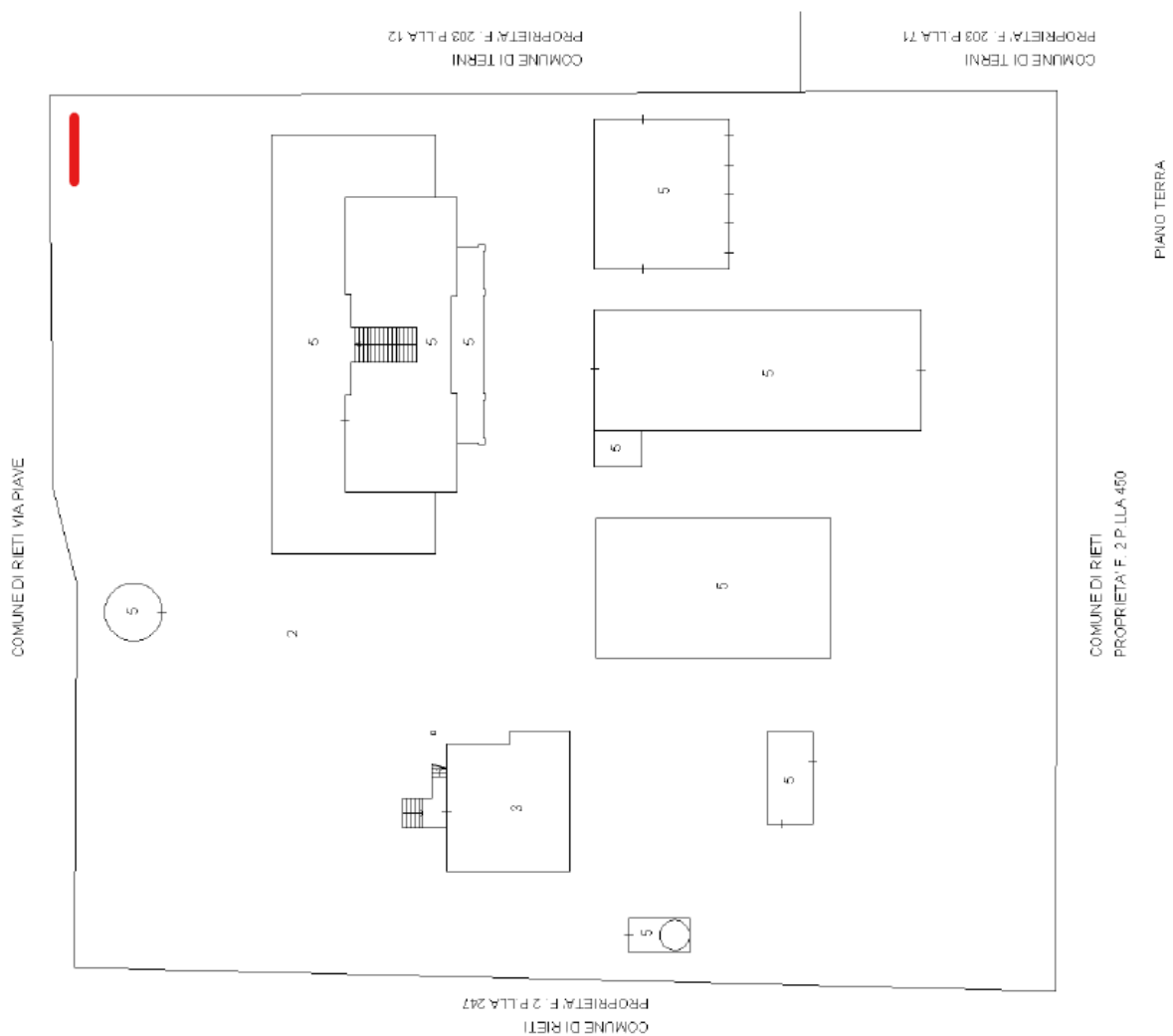


SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA MAPPA CATASTALE E FOTO AEREA  
**STRADA INTERPODERALE**  
**CANCELLO DI ACCESSO AL LOTTO 26 CORPO C - SU ALTRA PROPRIETÀ**





Più precisamente l'ingresso carrabile ricade sulla p.lla distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rieti al Foglio 2 p.lla 444 sub. 2 e catastalmente censito come bene comune non censibile (corte comune a tutti i sub. del fabbricato).



Attualmente la p.lla 444 è suddivisa in sub. 2 b.c.n.c., sub. 3 abitazione, sub. 4 abitazione e sub. 5 fabbricato strumentale all'attività agricola.



Direzione Provinciale di Rieti  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/03/2026  
Ora: 17:10:01  
Numero Pratica: T370537  
Pag: 1 - Fine

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
RIETI	RI	2	444	110129	08/06/2007

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via piave	23	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (CORTE)
3	via piave	23	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
4	via piave	23	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
5	via piave	23	T-S1			AZIENDA AGRICOLA

*Visura telematica*

Tutti i subalterni del fabbricato risultano intestati alla [REDACTED] ora deceduta.  
Presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Rieti è stata trascritta Accettazione tacita di eredità Reg. Part. 7253 del 19/09/2025 a favore di [REDACTED] (n.b. nella nota trascritta non è presente il sub. 2 b.c.n.c., ma i sub. 3 - 4 e 5).