
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **28/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-05-2026 ore 10:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Marco Sgro'
Codice fiscale: SGRMRC69R14L117P
Studio in: Via Piave 2 - 05029 San Gemini
Telefono: 3282253606
Email: marcosgro1969@gmail.com
Pec: marco.sgro@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Cesare Battisti, 123 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

- OMISSIS nata [REDACTED] OMISSIS Proprieta' 6/9
- OMISSIS nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta' 1/9
- OMISSIS nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta' 1/9
- OMISSIS nato a [REDACTED] OMISSIS Proprieta' 1/9.

foglio 109, particella 299, subalterno 21, indirizzo Viale Cesare Battisti 123, interno 20, piano 6, comune Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie 190 mq, rendita € 1.185,27

Corpo: B - box auto

Categoria: Garage o autorimessa [C6]

- OMISSIS nata [REDACTED] OMISSIS Proprieta' 6/9
- OMISSIS nato a [REDACTED] il [REDACTED] Proprieta' 1/9
- OMISSIS nato a [REDACTED] il [REDACTED] OMISSIS Proprieta' 1/9
- OMISSIS nato a [REDACTED] OMISSIS,

foglio 108, particella 299, subalterno 44, indirizzo Viale Cesare Battisti 123, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 29 mq, superficie 29 mq, rendita € 101,85

2. Stato di possesso

Bene: Viale Cesare Battisti, 123 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - box auto

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Cesare Battisti, 123 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - box auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Cesare Battisti, 123 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A e B – appartamento e garage

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.

5. Comproprietari

Bene: Viale Cesare Battisti, 123 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Comproprietari: Nessuno – vedere paragrafo successivo.

Corpo: B - box auto

Comproprietari: Nessuno - vedere paragrafo successivo.

6. Misure Penali

Bene: Viale Cesare Battisti, 123 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Misure Penali: Non specificato

Corpo: B - box auto

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Cesare Battisti, 123 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: B - box auto

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Viale Cesare Battisti, 123 - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 189.693,79

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione
Viale Cesare Battisti, 123

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? E' presente la relazione notarile ventennale, tuttavia non si riscontra continuità nelle trascrizioni. Vedere paragrafo seguente.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No –

Dalle visure ipotecarie e catastali eseguite, risulta che l'immobile oggetto del pignoramento, pervenne in parte al debitore esecutato per successione ereditaria a seguito del decesso Sig. OMISSIS avvenuto in data 28/05/2015.

Nella dichiarazione di successione, (Repertorio n. 992/9990 del 27/05/2016) risultano chiamati all'eredità la coniuge, Sig.ra OMISSIS e i figli, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Dalle verifiche effettuate presso i registri immobiliari, risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte della coniuge, mentre non risultano trascritte accettazioni (né espresse né tacite) da parte degli altri chiamati all'eredità.

Si rileva inoltre che dalla data di apertura della successione, sono comunque decorsi oltre dieci anni.

Pertanto, sotto il profilo formale dei registri immobiliari, la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. potrebbe non risultare pienamente ricostruita per le quote riferibili agli altri chiamati all'eredità.

Si evidenzia tuttavia che l'atto di pignoramento immobiliare ha colpito l'intera quota di proprietà (1/1) in capo alla debitrice esecutata; conseguentemente la presente stima viene redatta con riferimento all'intero compendio immobiliare, restando impregiudicate le valutazioni di carattere giuridico rimesse all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Si precisa che le verifiche svolte dallo scrivente hanno natura meramente ricognitiva sulla base della documentazione reperita presso i pubblici registri e non costituiscono accertamento della titolarità giuridica del bene, che resta riservato alle determinazioni dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo civile sito in Viale Cesare Battisti, 123

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Viale C. Battisti, 123 Terni - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: *Nel caso in esame si è costituito un diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 C.C. a favore della sig.ra OMISSIS a seguito della morte del coniuge, Sig. OMISSIS, con accettazione dell'eredità devoluta per legge.*

Tuttavia il diritto di abitazione non è opponibile alla procedura in quanto sorto dopo l'iscrizione ipotecaria a garanzia di mutuo, nella quale la Sig.ra OMISSIS era terzo datore di ipoteca.

Si precisa che le verifiche svolte dallo scrivente hanno natura meramente ricognitiva sulla base della documentazione reperita presso i pubblici registri e non costituiscono accertamento della

titolarità giuridica del bene, che resta riservato alle determinazioni dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- OMISSIS nata in [REDACTED] il [REDACTED] OMISSIS Proprieta' 6/9
- OMISSIS nato a [REDACTED] il [REDACTED] OMISSIS Proprieta' 1/9
- OMISSIS nato a [REDACTED] il [REDACTED] OMISSIS Proprieta' 1/9
- OMISSIS nato a [REDACTED] il [REDACTED] OMISSIS Proprieta' 1/9,

foglio 109, particella 299, subalterno 21, indirizzo Viale Cesare Battisti 123, interno 20, piano 6, comune Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie 190 mq, rendita € 1.185,27

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2019 Pratica n. TR0042477 in atti dal 02/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14561.1/2019)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 60,7200

Confini: A nord, sud ed ovest con spazi condominiali. Ad Est con vano scala e sub. 19.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile è intestato catastalmente al coniuge superstite ed ai tre figli.

Regolarizzabili mediante: Voltura catastale per mancato allineamento.

Voltura catastale: € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

Si dichiara la conformità catastale ai sensi del D.L. 78/2010, in quanto le lievi discrepanze nelle misurazioni rilevate sono da considerarsi mere tolleranze grafiche di rappresentazione che non alterano la consistenza del bene né la corretta determinazione della rendita catastale.

Identificativo corpo: B - box auto.

Garage o autorimessa sito in Viale Cesare Battisti, 123

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Viale C. Battisti, 123 Terni - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari:

Vedere corpo A – abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- OMISSIS nata in [REDACTED] il [REDACTED] OMISSIS Proprieta' 6/9
- OMISSIS nato a [REDACTED] il [REDACTED] OMISSIS Proprieta' 1/9
- OMISSIS nato a [REDACTED] il [REDACTED] OMISSIS Proprieta' 1/9
- OMISSIS nato a [REDACTED] il [REDACTED] OMISSIS, Proprieta' 1/9

Foglio 108, particella 299, subalterno 44, indirizzo Viale Cesare Battisti 123, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 29 mq, superficie 29 mq, rendita € 101,85

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2019 Pratica n. TR0042498 in atti dal 02/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14581.1/2019)
Millesimi di proprietà di parti comuni: 66,60 in riferimento al solo garage

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile è intestato catastalmente al coniuge superstite ed ai tre figli.

Regolarizzabili mediante: Voltura catastale per mancato allineamento

Voltura catastale e Doc.Fa: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nella zona centrale della città di Terni, tra il quartiere Cardeto a ovest e la zona dei filosofi / letterati ad est. E' una zona al limite del nucleo cittadino centrale, nelle immediate vicinanze si trovano esercizi commerciali e servizi di vario genere come, bancari, postali, medici.

Nei dintorni l'epoca di costruzione degli edifici va dalla metà, alla fine del XX sec.

La vicinanza con il centro storico e con la stazione ferroviaria, rendono questa zona molto ricercata, in quanto consente anche l'accesso alle principali arterie di comunicazione viaria. L'accesso alla zona sottostante l'edificio è diretto, con parcheggi a raso.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Spoleto, Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Basilica di San Valentino.

Principali collegamenti pubblici: Bus servizio urbano ed extraurbano 50 m, Stazione F.S. 1,0 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - appartamento

Abitazione di tipo civile sito in Terni (TR), Viale Cesare Battisti, 123

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'accesso all'immobile è stato effettuato tramite il Sig. OMISSIS, figlio dell'esecutata, per assenza di quest'ultima.

Identificativo corpo: B - box auto

Garage o autorimessa sito in Terni (TR), Viale Cesare Battisti, 123

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'accesso all'immobile è stato effettuato tramite il Sig. OMISSIS, figlio dell'esecutata, per assenza di quest'ultima.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 380.000,00; Importo capitale: € 190.000,00; A rogito di Notaio Cirilli Paolo in data 25/02/2011 ai nn. 43267/16540; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/02/2011 ai nn. 2474/382

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e B - box auto

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori Banca Popolare di Spoleto S.p.a. contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale del Tribunale di Terni in data ai nn. iscritto/trascritto a Terni in data 06/03/2013 ai nn. 2385/1693;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e B - box auto

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A. contro OMISSIS ; A rogito di UNEP Tribunale di Terni in data 17/03/2025 ai nn. 329 iscritto/trascritto a Terni in data 31/03/2025 ai nn. 3499/2733;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e B - box auto

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

1. Identificativo corpo: A - appartamento

Abitazione di tipo civile sito in Terni (TR), Viale Cesare Battisti, 123

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.159,33.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Posa guaina impermeabilizzante su piazzale lato nord per infiltrazioni acqua piovana: 970,00 € oltre iva. Importo totale a carico del condominio non ancora ripartito, che sarà caricato nel bilancio consuntivo dell'anno 2026.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 626,71. Le spese condominiali scadute alla data della perizia comprendono il dovuto per l'appartamento ed il garage e comprendono € 216,78 per l'anno 2025, l'importo restante (€ 409,93) per le rate non versate fino al 05/03/2026.

Millesimi di proprietà: 60,72

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non è stato rilevato per mancanza di documentazione.

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica non è presente. L'APE verrà redatto prima della vendita.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

2. Identificativo corpo: B - box auto

Garage o autorimessa sito in Terni (TR), Viale Cesare Battisti, 123

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 65,67.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Posa guaina impermeabilizzante su piazzale lato nord per infiltrazioni acqua piovana.: 970,00 €. Importo totale a carico del condominio non ancora ripartito, che sarà caricato nel bilancio consuntivo dell'anno 2026.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vedere corpo appartamento.

Millesimi di proprietà: 66,60

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non necessario per questa categoria di immobile.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS - OMISSIS **proprietari ante ventennio al 28/05/2015** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Moretti, in data 28/12/1978; trascritto a Terni, in data 06/01/1979, ai nn. 199/158.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata il [REDACTED] OMISSIS nato il [REDACTED] OMISSIS nato il [REDACTED] OMISSIS nato il [REDACTED] dal 28/05/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i – vedi nota sottostante). In forza di denuncia di successione – Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Terni, in data 16/06/2016, ai nn. 5959/4219.

Note: La trascrizione espressa dell'eredità del Sig. OMISSIS, è stata registrata con atto del Notaio Dott. Paolo Cirilli in data 16/05/2024 a nome di OMISSIS, nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota indivisa di 1/6. N. Rep. 73707/37465. Trascritta il 17/05/2024 in Terni al R.G. n. 5350 , R.P. n. 4175. Non si sono espressi i figli. OMISSIS nato il [REDACTED] OMISSIS nato il [REDACTED] OMISSIS nato il [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e B - box auto

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Cesare Battisti, 123

Numero pratica: 88/1975

Intestazione: OMISSIS e Angelo Euro

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/03/1975 al n. di prot. 2904

Abitabilità/agibilità in data 21/06/1977 al n. di prot. 33750

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e B - box auto

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Cesare Battisti, 123

Numero pratica: 228/1976

Intestazione: OMISSIS e [REDACTED] Euro

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lottizzazione in Via Battisti - Soluzione definitiva

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/05/1976 al n. di prot. 30573

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e B - box auto

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Note: In base alla documentazione fornita dagli uffici dell'Amministrazione comunale, non si rilevano difformità edilizie.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

Garage o autorimessa

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - box auto

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. 307 del 15.12.2008 e DCC 435 del 12.10.2015
Zona omogenea:	Bb(9.5)a
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)) 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d). Processo di attuazione 4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite A. Piani Attuativi di iniziativa pubblica. B. Intervento edilizio diretto 5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978. 5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano. 5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionata al reperimento degli standards urbanistici</p>

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 fermo restando la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti ai sensi dell'art.7 c.1, lettere a), b), c) e d) della LR n.1/2015. 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 Volusiano 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 -

	<p>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: •</p> <p>gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa; • l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso; • negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra; • negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti. 8. Per la zona di L.go Cairoli, così come delimitata nella tav.B (comprendente parte del nucleo di conservazione e completamento A#Bb(3.5)b, le vie Cairoli ed Angeloni e la zona GV), si rinvia alle prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività commerciali di L.go manni, L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto – L.go Manni, adottata con DCC n.176 del 7.07.2008.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica

Estremi delle convenzioni:	Convenzione del 13/09/1974. Rogito del 04/10/1974 n. 3080 Vol. 271
Obblighi derivanti:	Servitù di pubblico uso a favore del Comune di Terni dell'area al piano stradale a copertura del piano interrato destinato a garage. Le ditte lottizzanti si obbligano legalmente, ad assumere a proprio carico tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie a mantenere i manufatti in superficie e le strutture interrato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A – appartamento e B - box auto

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - appartamento**

L'unità immobiliare in oggetto è un appartamento destinato a civile abitazione, sito al sesto piano di un edificio condominiale a prevalente destinazione residenziale, edificato indicativamente nella metà degli anni '70.

Il fabbricato, che si eleva su più piani fuori terra oltre a un piano interrato destinato ad autorimesse (accessibile tramite rampa carrabile comune), presenta caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca di costruzione. Il prospetto esterno è rifinito con rivestimento in cortina di mattoni di laterizio, alternato a lesene strutturali in calcestruzzo armato a faccia vista. Il piano terra dell'edificio è parzialmente configurato a porticato, ospitando locali ad uso commerciale.

Distribuzione Interna e Consistenza

L'appartamento occupa il 50% della superficie dell'intero piano sesto, godendo di un triplo affaccio (Nord, Sud e Ovest) che garantisce un'ottima aeroilluminazione naturale. La distribuzione interna dei vani, razionale e coerente con la tipologia "signorile" del periodo, è così articolata:

- Ingresso, ampio salone di rappresentanza, zona pranzo con camino, cucina abitabile;
- Zona notte composta da quattro camere da letto e un ripostiglio/lavanderia;
- Doppi servizi igienici.

La superficie netta calpestabile è di circa 160 mq, a cui si aggiungono 16 mq di spazi esterni distribuiti su tre balconi: un loggiato principale sul prospetto Ovest e due balconi di servizio prospicienti i lati Nord e Sud.

Finiture e Infissi

L'assetto manutentivo interno presenta finiture originarie di pregio risalenti alla fine degli anni '70, in discreto stato di conservazione:

- **Pavimentazioni:** Parquet in essenza di legno posato negli ambienti dell'ingresso, del salone e nelle camere da letto; ceramiche monocottura nei locali di servizio (cucina e bagni).
- **Infissi Interni:** Porte a battente in legno con doppia specchiatura; presenza di serramenti "all'inglese" per la separazione tra l'ingresso e i vani limitrofi.
- **Infissi Esterni:** Telai in legno completi di vetrocamera (doppio vetro), atti a garantire un adeguato isolamento termo-acustico.

Dotazioni Impiantistiche

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. La produzione di acqua calda sanitaria e calore è affidata a una caldaia murale alimentata a gas metano, ubicata nel locale cucina, con distribuzione del calore tramite terminali radianti in ghisa. Al momento del sopralluogo l'impianto risultava operativo; si rimanda tuttavia al paragrafo specifico per le verifiche in ordine alla regolarità tecnica e alla vigenza delle certificazioni di conformità (D.M. 37/08).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Viale C. Battisti, 123 Terni - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno – Vedere paragrafi precedenti.

Superficie complessiva di circa mq **201,00**

E' posto al piano: 6

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 20; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

In sede di sopralluogo, l'unità immobiliare ha palesato le seguenti criticità relative a fenomeni di umidità e infiltrazione:

- **Infiltrazioni da agenti atmosferici:** Nei vani con esposizione Nord sono stati rilevati segni di infiltrazione di acque meteoriche provenienti dal piano sovrastante. Tali efflorescenze e distacchi superficiali del film pittorico, allo stato attuale, risultano stabilizzati e non presentano carattere di recente formazione (infiltrazioni pregresse).
- **Perdite da impianti idrici:** È stata riscontrata una chiazza di umidità attiva in corrispondenza del setto murario del bagno, confinante con il vano scala condominiale. Il fenomeno è riconducibile a una perdita occulta dell'impianto idrico di adduzione o scarico, che necessita di puntuale intervento di ricerca guasto e ripristino per scongiurare danni alle parti comuni dell'edificio.
- **Fenomeni di condensazione interstiziale e superficiale:** Nei locali destinati a cucina e bagno (fronte Nord-Ovest), si rilevano formazioni fungine e macchie di umidità localizzate in corrispondenza dei ponti termici strutturali. Tali ammaloramenti non sono ascrivibili a infiltrazioni esterne, bensì a fenomeni di condensazione del vapore acqueo prodotto dall'attività antropica interna, accentuati dal gradiente termico tra l'ambiente riscaldato e le pareti perimetrali non adeguatamente coibentate.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Nei locali soggiorno, camere e ingresso/disimpegno.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico	tipologia: solo audio
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split interni e unità esterna
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non riscontrabile
Note	Non è stato possibile reperire la documentazione attestante la conformità dell'impianto, perché non fornita dal proprietario.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia autonoma a parete
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	29 Kw

Epoca di realizzazione/adeguamento	2021
Impianto a norma	NO
Note	Ultimo controllo effettuato in data 14/01/2022

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Impianto a split e unità esterna.

Impianto antincendio:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali secondo i sotto elencati criteri.

Sono stati adottati i seguenti criteri in base all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare)

- Vani principali e accessori diretti, 100% della superficie calpestabile e 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- Pertinenze di ornamento, (balconi) comunicanti con i vani principali, 30% della superficie fino a 25 mq, quindi il 10% della superficie eccedente tale quantità.
- Pertinenze di servizio (box auto) non direttamente comunicante con i vani principali, 50% della superficie.

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

La superficie calpestabile (interna netta) dei vani principali e degli accessori a servizio diretto sono risultate le seguenti:

Ingresso - 14,3 mq.
 Soggiorno - 46,7 mq.
 Cucina - 6,2 mq.
 Tinello - 15,8 mq
 Disimpegno - 2,3 mq
 Camera - 9,4 mq
 Camera - 11,5 mq
 Camera - 15,0 mq
 Camera - 16,1 mq
 Disimpegno - 2,4 mq
 Wc - 2,9 mq
 Bagno - 5,90 mq
 Disimpegno - 6,20 mq
 Ripostiglio - 1,6 mq
 Disimpegno - 1 mq
 Lavanderia - 2,1 mq.

Sono presenti inoltre tre balconi la cui superficie è la seguente: 5,0, 5,6 e 5,7 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	185,00	1,00	185,00
Balconi	sup reale lorda	16,00	0,30	4,80
		201,00		189,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1750

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B - box auto**

Il locale destinato ad autorimessa (Cat. C/6) risulta accessibile sia tramite rampa carrabile esterna, sia mediante i collegamenti verticali condominiali (vano scala ed ascensore).

L'accesso principale è garantito da una chiusura metallica di tipo a saracinesca, dotata di sistema di automazione motorizzata, avente luce netta di passaggio pari a 3,35 m in larghezza e 1,99 m in altezza.

L'unità si sviluppa su una pianta rettangolare con dimensioni interne pari a 6,96 m di lunghezza per 4,17 m di larghezza, per una superficie netta calpestabile di circa 29 mq. L'altezza utile interna rilevata è costante e pari a 3,40 m ad eccezione della parte soppalcata posta nella parte posteriore appresso descritta che limita l'altezza a circa 1,8 m.

All'interno del volume è presente una struttura accessoria destinata a soppalco, avente le seguenti caratteristiche:

- **Natura costruttiva:** Struttura leggera in profilati di acciaio, caratterizzata da requisiti di facile amovibilità.
- **Dimensioni e Uso:** Superficie di circa **9 mq** con altezza utile interna di **1,50 m**; per caratteristiche dimensionali e funzionali, la struttura è destinata esclusivamente ad uso deposito/ripostiglio, priva dei requisiti di abitabilità o calpestabilità continua.
- **Rilevanza Urbanistico-Catastale:** Trattasi di manufatto non infisso stabilmente, che non determina

aumento di volumetria o superficie utile ai fini del calcolo della rendita catastale.

In prossimità della zona di ingresso è stata rilevata la presenza di un punto di erogazione idrica (rubinetto) provvisto di relativo scarico a pavimento, sebbene privo di apparecchiatura igienico-sanitaria (pilozzo/lavabo).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Viale C. Battisti, 123 Terni - Stato Civile: Vedova

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **29,00** oltre a soppalco ad uso deposito (non abitabile) di circa 9 mq.

E' posto al piano: Primo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1977

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,4

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	superf. esterna lorda	29,00	0,50	14,50
		29,00		14,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile costituente il lotto in oggetto riferito alla data di redazione della presente stima. In considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare si è proceduto come segue.

Per il computo delle superfici si è adottato il sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, (fonte OMI) che si basa sul calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), calcolata come somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, come più avanti specificato.

Nel caso della fonte OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) il valore unitario è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio nella zona in esame, compreso tra una forbice di un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione, partendo dal dato rilevato per beni comparabili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti.

Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato si è considerata la compresenza di fattori, intrinseci ed estrinseci, che sicuramente influenzano la stima e quindi il valore dei beni, come: le tecniche costruttive, la tipologia edilizia, le finiture, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ampiezza dei vani, l'ubicazione, la distanza dal sistema della viabilità principale. Questo procedimento, come detto, basato sul confronto diretto, richiede l'acquisizione di una scala di valori di immobili simili a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati consultabili (fonti dirette e indirette) e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti.

Per quello che riguarda la superficie dei beni oggetto di stima, questa è stata frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti.

Per quanto riguarda le fonti indirette, sono state consultate le seguenti banche dati messe a disposizione da:

-Banca dati dell'Agenzia del Territorio della provincia di Terni riferita al 1° semestre 2025.

Le quotazioni afferenti gli immobili per abitazioni di tipo economico nel comune di Terni.

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO (CONFINI: V.CASSERO, V.GIANNELLI, V.RINASCITA, V.CESARE BATTISTI, P.TACITO, V.MAZZINI, V.BRIN, FIUME NERA) ,

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale.

Vanno da un minimo di 1000 €/mq ad un massimo di 1750 €/mq per abitazioni di tipo civile.

-Borsino immobiliare, abitazioni in stabili di prima fascia : valore minimo 691 €/mq - valore massimo 1.078 €/mq, con valore medio di 885 €/mq. Per quanto riguarda le quotazioni dei box auto: valore min 834 €/mq, massimo 1.282 €/mq.

-Camera di Commercio Industria e Artigianato dell'Umbria, listino dei prezzi degli immobili IV trimestre 2025 - Abitazioni in centro - Abitabile, quotazione min. 900 €/mq, max. 1.150 €/mq. Da ristrutturare min. 600 €/mq, max 900 €/mq.

Per quanto riguarda le fonti dirette, si è inoltre ricercato tra le compravendite effettivamente realizzate nello stesso edificio, e nell'edificio simile che si trova a distanza di pochi metri, riferite ad immobili a destinazione residenziale, riscontrando quotazioni parametrizzate e attualizzate, sui seguenti valori:

-Compravendita in data 03.06.2024, Foglio 108, P.III 299, sub. 14; cat. A/2; classe 3, sup. commerciale 79,5 mq; piano 4, prezzo di vendita 76.000,00 €. Pari a 956,00 €/mq.
Applicando un incremento prudenziale del 6,5% come crescita del mercato immobiliare a Terni, ad oggi si ottiene un valore di 1.018,00 €/mq.

-Compravendita in data 12.05.2025, Foglio 108, P.III 299, sub. 7; cat. A/2; classe 3, sup. commerciale 112 mq; piano 2, prezzo di vendita 90.000,00 €. Pari a 804,00 €/mq.
Applicando un incremento prudenziale del 3,5% come crescita del mercato immobiliare a Terni, ad oggi si ottiene un valore di 832,00 €/mq.

-Compravendita in data 29.06.2022, Foglio 108, P.III 299, sub. 22; cat. A/2; classe 4, sup. commerciale 263 mq; piano 7 e 8, prezzo di vendita 270.000,00 €. Pari a 1.027,00 €/mq.
Applicando un incremento prudenziale del 10,0% come crescita del mercato immobiliare a Terni, ad oggi si ottiene un valore di 1.130,00 €/mq.

-Compravendita in data 31.03.2022, Foglio 108, P.III 318, sub. 14; cat. A/2; classe 3, sup. commerciale 132 mq; piano 6, prezzo di vendita 128.000,00 €. Pari a 970,00 €/mq.
Applicando un incremento prudenziale del 11% come crescita del mercato immobiliare a Terni, ad oggi si ottiene un valore di 1.077,00 €/mq.

Nella forbice dei valori rappresentati, in considerazione anche dell'andamento del mercato immobiliare locale che presenta una dinamicità media e della situazione di effettiva manutenzione riscontrata nell'immobile, come meglio specificato nei paragrafi di competenza, e adottate le opportune parametrizzazioni tra gli immobili effettivamente compravenduti e l'immobile in stima, il perito ritiene ragionevole dover applicare il valore unitario di € 1.100,00 al mq di superficie lorda commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: RealAdvisor;

Altre fonti di informazione: Atti di compravendita effettivamente perfezionati negli anni 2022, 2024 e 2025 per alcune unità immobiliari appartenenti al medesimo fabbricato e a quello adiacente.

8.3 Valutazione corpi:

A - appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 208.780,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	185,00	€ 1.100,00	€ 203.500,00
Balconi	4,80	€ 1.100,00	€ 5.280,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 208.780,00
detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 208.780,00
Valore corpo	€ 208.780,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 208.780,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 208.780,00

B - box auto. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	14,50	€ 1.100,00	€ 15.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 15.950,00
Valore Finale	€ 15.950,00
Valore corpo	€ 15.950,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.950,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	189,80	€ 208.780,00	€ 208.780,00
B - box auto	Garage o autorimessa [G]	14,50	€ 15.950,00	€ 15.950,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 33.709,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 626,71
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 189.693,79
---	---------------------

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Sgro'