

---

# TRIBUNALE DI TERNI

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:  
"...OMISSIS..."

Contro:  
"...OMISSIS..."

### Lotto 001

IMMOBILE: Via del Serra, n. 10 – 05100 Terni (TR)  
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3), piano 1°

**N. Gen. Rep. 00013/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/01/2023

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Avv. Marco DE PASCALIS

---

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca BARTOLUCCI*  
*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*  
*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*  
*telefono: 0744/400283*  
*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*  
*Pec: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

Bene in Terni (TR)

Via del Serra, n. 10

## LOTTO 001

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

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

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

Trattasi di un **appartamento di tipo economico** posto al piano primo di un fabbricato residenziale sito in Terni (Terni), Via del Serra n. 10, attualmente identificato al civico n. 16.

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di una palazzina inserita nel tessuto storico cittadino di Terni in passato a prevalente destinazione artigianale, costruita in epoca remota antecedente al 1967 (*PdC n. 56 del 13/03/1953*).

Il fabbricato è elevato di tre piani fuori terra, con un piano terra adibito ad attività commerciali/artigianali e i due piani superiori occupati dalle residenze.

In adiacenza, sul lato nord, insiste un edificio in muratura con tipologia capannone artigianale di un piano fuori terra, per molti anni sede di un circolo privato (sala biliardo) attualmente chiuso.

La palazzina in oggetto ricade all'interno di un lotto urbano triangolare, delimitato dagli edifici che prospettano sulle sedi stradali: Via Castello, Via Martiri della Libertà e Via di Porta S. Giovanni.

Con il passare degli anni la palazzina è rimasta interclusa dai suddetti fabbricati più alti, di recente costruzione, ed è circondata da autorimesse private e attività artigianali (vetreria, meccanico auto, etc...) poste al piano della sede viaria – *Via del Serra*, confinante su tre lati con l'edificio stesso.

Sono presenti in zona i servizi primari come: un asilo nido, negozi al dettaglio, bar, un parco pubblico con un campo di basket, un supermercato, alcune palestre, oltre al parcheggio "Central parking" della città.

La vicinanza con il centro cittadino, *P.zza Bruno Buozzi*, *Corso Vecchio*, *P.zza Dante* - stazione ferroviaria e *P.zza Cornelio Tacito*, la rendono una zona particolarmente comoda.

Dalla sede stradale – *Via del Serra*, si accede al vialetto condominiale attraverso un cancello in ferro, che conduce all'ingresso del fabbricato (civico n. 16) e alla scala comune di collegamento alle unità immobiliari residenziali poste al piano primo e secondo.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura, solai interpiano presumibilmente in putrelle in ferro e laterizi, manto di copertura con elementi laterizi-coppi con struttura in legno, sporto di gronda con zampini in legno e pannelle, canali di gronda e discendenti in lamiera zincata, elementi di sottogronda e marcapiani in gesso, rivestimento del piano terra della facciata posteriore in travertino.

Il portoncino condominiale è in alluminio e vetro e la scala è rivestita in travertino.

Gli infissi esterni delle unità immobiliari sono in alluminio con doppio vetro e sono forniti di persiane in pvc, mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

L'impianto termico è di tipo autonomo con generatore di calore alimentato a gas, posto all'esterno degli appartamenti sui terrazzi.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato può ritenersi complessivamente **sufficiente**, sebbene sia evidente che si debba intervenire, nel medio termine, per la vetustà dell'immobile, sulla manutenzione delle facciate e, soprattutto, della copertura.

Giudice: Dr. Francesco Angelini  
Custode: Avv. Marco De Pascalis  
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

**Nota:** In sede di sopralluogo si è constatato che di fatto l'ingresso alle unità immobiliari poste al piano primo e secondo del fabbricato avviene presso il **civico n. 16** e non come indicato nelle visure catastali e nei documenti amministrativi al civico n. 10, che risulta, invece, essere l'accesso di un locale commerciale posto al piano terra.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, si necessita di una correzione dei dati catastali dell'immobile presso l'ufficio provinciale – Territorio (Catasto) dell'Agenzia delle Entrate e presso l'ufficio Toponomastica del Comune di Terni.

\*\*\*\*\*

Giudice: Dr. Francesco Angelini  
Custode: Avv. Marco De Pascalis  
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

**Identificativo corpo: A**

**Appartamento di tipo economico (A/3):** Via del Serra, n. 10 (attuale n. 16), p. 1°- Terni (TR)

**Intestatario:** “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) nato a xxxxx (xx) il xxxxx

**Quota e tipologia del diritto:** Piena proprietà **1000/1000**

**Residenza:** Via xxxxx, n. xx, piano xx, int. xx- xxxxx (xx)

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento di tipo economico** sito in Terni (TR), Via del Serra, n. 10 (attuale n. 16), piano 1°.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è inserito nel tessuto storico cittadino di Terni in passato a prevalente destinazione artigianale ed è stato costruito in epoca remota antecedente al 1967 (**PdC n. 56 del 13/03/1953 – Abitabilità prot. 15786 del 07/12/1954** – intestatario Sig. “...Omissis...”), in adiacenza ad altro edificio in muratura di un piano fuori terra/capannone artigianale.

La palazzina è elevata di tre piani fuori terra, con un piano terra adibito ad attività commerciali/artigianali e i due piani superiori occupati dalle residenze.

La zona urbana in cui è inserito il fabbricato può ritenersi “centrale” e risulta servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono presenti i servizi primari come: un asilo nido, negozi al dettaglio, bar, un parco pubblico con un campo di basket, un supermercato, alcune palestre, oltre al “Central parking” della città.

La vicinanza con il centro cittadino, *P.zza Bruno Buozzi, Corso Vecchio, P.zza Dante* - stazione ferroviaria e *P.zza Cornelio Tacito*, la rendono una zona particolarmente comoda.

La facciata principale su cui insiste l'ingresso alle unità immobiliari residenziali (civico n. 16) denota che è stata oggetto in epoca recente di un intervento di ristrutturazione edilizia - intonaco tinteggiato di color rosso e presunto rifacimento dello sporto di gronda con sostituzione di canali di gronda, mentre le facciate posteriore e laterale, risultano essere quelle originarie del 1953, con intonaco e cornici in gesso sulle aperture e sui marcapiani, con il piano terra rivestito in travertino.

Dalla via pubblica – *Via del Serra*, si accede al vialetto condominiale attraverso un cancello in ferro, che conduce all'ingresso del fabbricato (civico n. 16) e alla scala comune di collegamento alle n. 4 unità immobiliari residenziali poste al piano primo e secondo.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura, solai interpiano presumibilmente in putrelle in ferro e laterizi, manto di copertura con elementi laterizi-coppi con struttura in legno, sporto di gronda con zampini in legno e pannelle, canali di gronda e discendenti in lamiera zincata, elementi di sottogronda e marcapiani in gesso, zoccolo di protezione in travertino (facciata posteriore). Il portoncino condominiale è in alluminio e vetro e la scala è rivestita in travertino.

Gli infissi esterni delle unità immobiliari sono in alluminio con doppio vetro e sono forniti di persiane, mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

L'impianto termico delle unità immobiliari è di tipo autonomo con generatore di calore alimentato a gas, posto all'esterno degli appartamenti.

L'unità immobiliare oggetto di procedura si compone di: ingresso dal disimpegno comune (B.C.N.C. - sub. 9) con l'unità immobiliare attigua (sub. 11), soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico con finestra e un piccolo terrazzo.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **54,85 mq** ed un'altezza interna di **3,00 mt**.

L'immobile è dotato di impianto termico di tipo autonomo con generatore di calore alimentato a gas di tipo a camera stagna, posto all'esterno sul terrazzo e gli elementi radianti degli ambienti sono in alluminio.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in parquet flottante (camera da letto e soggiorno) e in mattonelle di grès ceramico (servizio igienico).

Giudice: Dr. Francesco Angelini  
Custode: Avv. Marco De Pascalis  
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Lo stato di manutenzione e conservazione, sebbene l'immobile sia stato oggetto di un recente intervento di ristrutturazione nel 2013, può ritenersi **scadente**, in virtù dello stato di semi-abbandono in cui versa attualmente, con presenza di muffe e condensa in corrispondenza dei ponti termici delle aperture delle pareti esposte a ovest, causate dal differenziale termico e dalla mancanza di areazione degli ambienti; sono presenti anche delle crepe superficiali dell'intonaco tra parti adiacenti (soffitto e parete) nella camera singola e nel soggiorno e una totale assenza di manutenzione ordinaria degli impianti.

**Nota:** L'unità immobiliare è stata oggetto di una completa ristrutturazione nel 2013 a seguito di un intervento di "Ristrutturazione edilizia interna con relativo frazionamento in due unità immobiliari (ex sub. 4)" autorizzato con Segnalazione Certificata di Inizio Attività intestata al Sig. "...Omissis..." (**S.C.I.A. prot. 172476 del 29/11/2013**).

La **comunicazione di Fine lavori** sembrerebbe sia stata presentata in data 27/01/2014, come dichiarato nell'atto di Compravendita del 30/09/2014 Rep.132814/28900 Sig. "...Omissis...", ma dalle ricerche effettuate in archivio tale documento non è stato reperito.

A seguito del sopraccitato titolo abilitativo, dagli accertamenti effettuati presso gli uffici tecnici comunali, non risulta essere stata presentata neanche la successiva pratica di "**Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità**" (Mod. **Dag**), che confermerebbe la conformità di quanto realizzato rispetto al titolo edilizio rilasciato sia da un punto di vista dimensionale, sia per quanto concerne la sussistenza dei requisiti di sicurezza, igiene e salubrità delle opere realizzate, in funzione delle normative specifiche vigenti (risparmio energetico, sicurezza degli impianti, ecc.).

Identificato al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNI (L117) (TR)**:

intestato a: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) nato a xxxxx (xx) il xxxxx,

Diritto di: **Proprietà per 1000/1000**.

Dati derivanti da: 1. Atto del 30/09/2014 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede ROMA (RM) rep. n. 132814 – COMPRAVENDITA, Nota presentata con Modello Unico n. 6777.1/2014 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/10/2014..

**Dati identificativi:** distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **117** Particella **450**, Subalterno **10**

**Classamento:**

Rendita **€ 271,14**, Zona censuaria **1**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**.

**Indirizzo: VIA DEL SERRA n. 10 - Piano 1**

**Dati di superficie:** Totale **63 mq**, Totale escluse aree scoperte: **61 mq**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/10/2013, prot. n. TR0078421.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 16/10/2013 Pratica n. TR0078421 in atti dal 16/10/2013 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18104.1/2013).

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2014 Pratica n. TR0072852 in atti dal 19/07/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33088.1/2014).

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati.

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **117** Particella **450**

**Coerenze:** a sud e a ovest sede stradale – Via del Serra, a nord fabbricato contiguo Fg. 117 p.IIa 450, a est vano scala e altra u.imm. (sub. 11), salvo altri.

Giudice: Dr. Francesco Angelini  
Custode: Avv. Marco De Pascalis  
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Centrale  
 Area urbanistica: residenziale-commerciale con parcheggi limitati  
 Servizi offerti dalla zona: servizi di collegamento pubblico con il centro cittadino, scuole di ogni ordine e grado, attività commerciali di vario genere commerciale, farmacie, istituti religiosi, stazione ferroviaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/uffici e commerciali  
 Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.  
 Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae, Borghi della Valnerina  
 Principali collegamenti pubblici: servizio di linea urbano (0), stazione ferroviaria F.S. (0,2).

**3. STATO DI POSSESSO:**

In sede di accesso all'immobile del 11/10/2023 lo stesso risulta essere occupato, come da identificazione del Custode giudiziario Avv. Marco De Pascalis nel Verbale di accesso, dal Sig. "...Omissis...", che dichiara di abitarvi stabilmente con sua moglie e sua figlia "...Omissis...", in virtù di un **contratto di locazione ad uso abitativo in essere**, stipulato tra il Sig. "...Omissis..." (proprietario) e la Sig.ra "...Omissis..." (C.F. xxxxx) in data 14/09/2023 e registrato in data 20/09/2023 al n. 4109 serie 3T, **successivamente al pignoramento del 31/01/2023.**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Sulla base di quanto indicato nella **CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE del 15/03/2023** ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c., è stato certificato dal **Notaio Dott.ssa "...Omissis..."** con sede in Milano (MI) quanto segue:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- che l'immobile in oggetto risulta alla data del pignoramento immobiliare Rep. 58 del 31/01/2023 con trascrizione del 22/02/2023, di proprietà esclusiva per 1/1 del Sig. "...Omissis..." libera da pesi, oneri e vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti, ad eccezione delle seguenti formalità:

**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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**

**- IPOTECA VOLONTARIA del 13/10/2014**

Registro particolare **958** Registro Generale **8664** - Tipo di atto: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 132815/28901 del 30/09/2014, Notaio "...Omissis...", sede di Roma (RM).

a favore: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), sede xxxxx (xx), Via xxxxx n.xx - per il diritto di **Proprietà per la quota 1/1**

contro: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) nato a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1;**

Capitale: € 75.000,00 – Totale: € 135.000,00 – Durata: 25 anni.

per **unità negoziale n. 1:** Immobile: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **117** Particella **450**, Subalterno **10**

Natura: **A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza **3,5 vani.**

Indirizzo: **VIA DEL SERRA n. 10 - Piano 1.**

Giudice: Dr. Francesco Angelini  
 Custode: Avv. Marco De Pascalis  
 Perito: Arch. Francesca Bartolucci

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare n. 58 del 31/01/2023** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-706 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TERNI, (c.f.: 80006070553) Registro particolare **1383** Registro Generale **2011** del 22/02/2023.

a favore: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx), sede xxxxx (xx),

per il diritto di **Proprietà per la quota 1/1**

contro: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) nato a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1**;

per **unità negoziale n. 1**: Immobile: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **117** Particella **450**, Subalterno **10**

Natura: **A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza **3,5 vani**.

Indirizzo: **VIA DEL SERRA n. 10 - Piano 1.**

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Trascrizione del 13/10/2014** – Registro Particolare **6777** Registro Generale **8663**

Pubblico ufficiale "...Omissis..." Repertorio 132814/28900 del 30/09/2014.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

a favore: ACQUIRENTE

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) nato a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1**;

contro: VENDITORE

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) nato a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni**;

per **unità negoziale n. 1**: Immobile: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **117** Particella **450**, Subalterno **10**

Natura: **A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, Consistenza **3,5 vani**.

Indirizzo: **VIA DEL SERRA n. 10 - Piano 1.**

- **Decreto di trasferimento immobili del 18/02/2011** – Registro Particolare **5090** Registro Generale **8663** - Tribunale di TERNI, Repertorio 3561/2359 del 22/03/2011

a favore:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) nato a xxxxx (xx) il xxxxx

contro:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) nato a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1**;

per **unità negoziale n. 1**: Immobile: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **117** Particella **450**, Subalterno **4**

Natura: **A/4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**, Consistenza **6,5 vani**.

Indirizzo: **VIA DEL SERRA n. 10 - Piano 1.**

#### NOTA:

- **CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c.- **Notaio Dott.ssa "...Omissis..."** con sede in Milano (MI) del 15/03/2023. (Cfr. allegato agli Atti della procedura esecutiva)

- Visure ipo-catastali aggiornate alla data del **23/11/2023**. (Cfr. ispezioni ipotecarie allegate)

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:** Nessuna.

**4.3 Misure penali:** Nessuna.

---

Giudice: Dr. Francesco Angelini  
Custode: Avv. Marco De Pascalis  
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data del ....	€ 0,00
<b>Totale</b>	<b>€ 0,00</b>

**Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolute:**

Alla data del sopralluogo del 11/10/2023 **non è stato possibile accertarsi se l'immobile oggetto di procedura esecutiva ricada nella gestione di un condominio o una comunione per l'amministrazione delle parti comuni del fabbricato.**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato.

Non è stato possibile accertare l'esistenza o meno di una comunione per la gestione ordinaria pro-quota del fabbricato, costituito da un piano terra adibito ad attività commerciali e due piani superiori a residenza, né accertare il criterio di ripartizione adottato per le spese di manutenzione ordinaria dei beni comuni, quali il vialetto esterno e la scala di accesso, il portone, la luce comune (in parti uguali, per millesimi di proprietà, etc.) e se vi siano in programma spese di manutenzione straordinaria degli stessi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No.

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di valutazione è posta al piano primo del fabbricato privo di ascensore e la scala interna di collegamento non è dotata di un servo-scala per il superamento delle barriere architettoniche da parte di una persona disabile.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato.

**Attestazione di Prestazione Energetica:** Attestato presente allegato all'atto di compravendita Rep. 132814/28900 del 30/09/2014 con data di **scadenza 24/01/2024**.

**Indice di prestazione energetica presunta:** Classe energetica "G".

**Note Indice di prestazione energetica presunta:** Si rende necessaria la redazione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica (aggiornamento) al momento della vendita dell'immobile.

**Vincolo di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004:** Non esiste.

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal risultato della Certificazione notarile allegata al fascicolo e dalle visure storiche effettuate dalla scrivente C.T.U. per l'immobile in oggetto, risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio, come di seguito indicato:

**6.1 Attuali proprietari:**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) nato a xxxxx (xx) il xxxxx,  
Diritto di **Proprietà per la quota di 1/1**.

**6.2 Precedenti proprietari:****Dal 30/09/2014**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) nato a xxxxx (xx) il xxxxx,  
Diritto di **Proprietà per la quota di 1/1**.

Dati derivanti da: 5. Atto del 30/09/2014 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede ROMA (RM) Repertorio n. 132814 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6777.1/2014 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/10/2014. (Cfr. allegato)

**Dal 16/10/2013 al 30/09/2014**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) nato a xxxxx (xx) il xxxxx, Diritto di **Proprietà per la quota di**

Giudice: Dr. Francesco Angelini  
Custode: Avv. Marco De Pascalis  
Perito: Arch. Francesca Bartolucci



**1/1 in regime di separazione dei beni..**

Dati derivanti da: 4. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28/02/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Sede TERNI (TR) Repertorio n. 5090 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 2359.1/2011 Reparto PI di TERNI in atti dal 22/03/2011.

Nel documento sono indicati gli **identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**:

TERNI (L117) (TR)

Foglio **117** Particella **450** Subalterno **4**

**Dal 28/02/2011 al 16/10/2013**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) nato a xxxxx (xx) il xxxxx, Diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni..**

Dati derivanti da: 3. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28/02/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Sede TERNI (TR) Repertorio n. 5090 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 2359.1/2011 Reparto PI di TERNI in atti dal 22/03/2011.

**Dal 01/02/1989 al 28/02/2011**

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) nato a xxxxx (xx) il xxxxx, Diritto di **Proprietà**;

Dati derivanti da: 2. Atto del 01/02/1989 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Repertorio n. 35540 Registrazione Volume 25 n. 501 registrato in data 21/02/1989 - Voltura n. 1392.1/1989 in atti dal 30/04/1992.

**Dall'impianto meccanografico a01/01/1989 al 01/02/1989**

- "...Omissis..."

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

**7.1 Pratiche edilizie:**

Dalle indagini effettuate presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni, tramite richiesta di accesso agli atti con pec del 11/10/2023 ed invio dei titoli abilitativi in data 13/11/2023, è stato possibile reperire i titoli abilitativi principali del fabbricato costruito nel 1953 (PdC e Abitabilità), con relativi elaborati grafici allegati al progetto architettonico, e quello inerente l'intervento autorizzato con **S.C.I.A. prot. 172476 del 29/11/2013** per il frazionamento dell'appartamento posto al piano primo (ex sub. 4) in due unità immobiliari (sub. 10 e sub. 11).

Tuttavia, dalle ricerche effettuate non sono pervenuti la **Comunicazione di Fine lavori** e la successiva pratica di **"Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità"** (Mod. **Dag**), relativa all'avvenuto frazionamento dell'appartamento originario (sub. 4) in due nuove unità immobiliari.

(Cfr. allegati: Titoli abilitativi)

**- Permesso di costruire n. 56/1953 del 13/03/1953 nota n. 1950 di P.G.**

Intervento: "Progetto di costruzione di casa" sito in Terni, Via del Serra.

Intestata a: Sig. "...Omissis...".

**- Certificato di Abitabilità prot. n. 15786/1954 del 07/12/1954**

Abitabilità dell'intero fabbricato ad uso abitazione.

**- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. 172476 del 29/11/2013**

Intervento: "Ristrutturazione edilizia interna di un appartamento con relativo frazionamento in due unità immobiliari (ex sub. 4)".

Intestata a: Sig. "...Omissis...".

Giudice: Dr. Francesco Angelini  
Custode: Avv. Marco De Pascalis  
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

## 7.2 Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato: **Piano Regolatore Generale di Terni**

In forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008

Zona omogenea: **Bb(4.5)c: "Nuclei di conservazione e completamento"**- (Art. 137).

**(Art. 137).**

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione 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: 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: Piani Attuativi di iniziativa pubblica; Intervento edilizio diretto.

### **Modalità di attuazione:**

Perimetro aree centrali (art. 132)

Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.6] (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

### **Vincoli ambientali e beni culturali**

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

### **Zonizzazione acustica**

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

### **Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree**

Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

### **Gestione del Piano**

Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art. monetizz)

Ordinanza sindacale acque (AST) (art. Ordinanza\_AST)

Piani Attuativi Normativi Approvati: [02-PA-011] (art. pa02PA011)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnapprge)

Ambiti soggetti a parere colore degli edifici (art. DGC\_104-2023)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L\_13\_09\_si)

Adeguamento articolo 1 al DPAC (art. pa03OP124)

### **Piano del Commercio**

Ambito di rigenerazione urbana (art. commercio\_tav16)

Localizzazione strutture: [5(2)] Strutture di vendita fino a M2 (art. strutt\_5(2))

Programmazione commerciale: [5(2)] AREE a vocazione commerciale di qualità della zona centrale (art. aree\_5(2))

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 PRG/PGT: **Si**

Note sulla conformità: **Nessuna.**

Per quanto sopra si dichiara la **conformità urbanistica**.

Giudice: Dr. Francesco Angelini  
Custode: Avv. Marco De Pascalis  
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

## 8 . GIUDIZI DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

### 8.1.1 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Lotto 001** risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Terni - **Planimetria in atti - Dichiarazione prot. n. TR0078421 del 16/10/2013**.

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un **Elaborato grafico** rappresentativo dello stato dei luoghi, prendendo come riferimento la planimetria catastale e quella del progetto autorizzato (S.C.I.A. prot. 172476 del 29/11/2013), avendo effettuato in sede di sopralluogo un rilievo degli ambienti e una dettagliata **Documentazione fotografica**. (Cfr. allegati)

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

### 8.1.2 Conformità edilizia:

A seguito delle indagini esperite presso gli uffici tecnici del Comune di Terni – Archivio Edilizia, la scrivente C.T.U. ha potuto verificare che gli elaborati grafici inerenti il titolo abilitativo richiesto per il frazionamento dell'unità immobiliare (sub. 4) in due nuove unità immobiliari (sub. 10 e sub. 11), oltre al pianerottolo comune (sub. 9 – BCNC), risulta conforme con lo stato attuale e con la planimetria depositata.

Non risulta rilasciato, però, il Certificato di Agibilità/Dag dell'unità immobiliare successivamente all'intervento suddetto (titolo abilitativo non rinvenuto).

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

Si dovrà provvedere, pertanto, alla presentazione delle seguenti pratiche:

Richiesta **“Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità”** (Mod. **Dag**) presso l'ufficio Edilizia privata del Comune di Terni.

Onorario professionale presunto per la presentazione della pratica: € 800,00, esclusi diritti amministrativi e relative dichiarazioni di conformità/rispondenza degli impianti esistenti.

**Oneri totali: € 800,00** (Euro Ottocento/00)

### 8.2 Corrispondenza dati catastali/Atto

L'intestazione catastale corrisponde con gli effettivi diritti spettanti all'esecutato, in base alle risultanze dagli Atti trascritti.

Invece, i dati catastali relativi al numero civico dell'immobile (n. 10) presenti sulle visure catastali e successivamente trascritti negli Atti amministrativi, non corrispondono con quelli effettivi rilevati in sede di sopralluogo (attuale civico n. 16).

Si dovrà provvedere, pertanto, alla presentazione delle seguenti pratiche:

Rettifica del numero civico dell'unità immobiliare mediante istanza presentata da un professionista presso gli uffici competenti – Ufficio Provinciale -Territorio (Catasto) dell'Agenzia delle Entrate e ufficio Toponomastica del Comune di Terni.

Onorario professionale presunto per la presentazione della pratica: € 250,00, esclusi diritti amministrativi.

**Oneri totali: € 250,00** (Euro Duecentocinquanta/00)

### 8.3 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare del **Lotto 001** oggetto di perizia possiede l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di un Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia, con validità 10 anni (**scadenza 24/01/2024**), che risulta allegato all'atto di Compravendita Rep. 132814/28900 del 30/09/2014.

Si può desumere che la classe energetica dell'unità immobiliare sia la **“G”**, in considerazione dell'epoca di costruzione e dei materiali utilizzati.

Regolarizzabile mediante: redazione di un nuovo Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.) alla scadenza di quello esistente: € 300,00

**Oneri Totali: € 300,00** (Euro Trecento/00)

Descrizione : **Appartamento** di cui al punto **A****Identificativo corpo: A****Appartamento di tipo economico (A/3):** Via del Serra, n. 10 (attuale n. 16), p. 1°- Terni (TR)**Intestatario:** "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) nato a xxxxx (xx) il xxxxx**Quota e tipologia del diritto:** Piena proprietà **1000/1000****Residenza:** Via xxxxx, n. xx, piano xx, int. xx- xxxxx (xx)**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento di tipo economico** sito in Terni (TR), Via del Serra, n. 10 (attuale n. 16), piano 1°.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è inserito nel tessuto storico cittadino di Terni in passato a prevalente destinazione artigianale ed è stato costruito in epoca remota antecedente al 1967 (**PdC n. 56 del 13/03/1953 – Abitabilità prot. 15786 del 07/12/1954** – intestatario Sig. "...Omissis..."), in adiacenza ad altro edificio in muratura di un piano fuori terra/capannone artigianale.

La palazzina è elevata di tre piani fuori terra, con un piano terra adibito ad attività commerciali/artigianali e i due piani superiori occupati dalle residenze.

L'unità immobiliare oggetto di procedura si compone di: ingresso dal disimpegno comune (B.C.N.C.- sub. 9) con l'unità immobiliare attigua (sub. 11), soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico con finestra e un piccolo terrazzo.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **54,85 mq** ed un'altezza interna di **3,00 mt.**

L'immobile è dotato di impianto termico di tipo autonomo con generatore di calore alimentato a gas di tipo a camera stagna, posto all'esterno sul terrazzo e gli elementi radianti degli ambienti sono in alluminio,.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in parquet flottante (camere da letto e soggiorno) e in mattonelle di grès ceramico (servizio igienico).

Lo stato di manutenzione e conservazione, sebbene l'immobile sia stato oggetto di un recente intervento di ristrutturazione nel 2013, può ritenersi **scadente**, in virtù dello stato di semi-abbandono in cui versa attualmente, con presenza di muffe e condensa in corrispondenza dei ponti termici delle aperture delle pareti esposte a ovest, causate dal differenziale termico e dalla mancanza di areazione degli ambienti; sono presenti anche delle crepe superficiali dell'intonaco tra parti adiacenti (soffitto e parete) nella camera singola e nel soggiorno e una totale assenza di manutenzione ordinaria degli impianti.

Identificato al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNI (L117) (TR):**

intestato a: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) nato a xxxxx (xx) il xxxxx,

Diritto di: **Proprietà per 1000/1000**

Dati derivanti da: 1. Atto del 30/09/2014 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede ROMA (RM) rep. n. 132814 – COMPRAVENDITA, Nota presentata con Modello Unico n. 6777.1/2014 Reparto PI di TERNI in atti dal 13/10/2014.

**Dati identificativi:** distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **117** Particella **450**, Subalterno **10**

**Classamento:**

Rendita **€ 271,14**, Zona censuaria **1**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**.

**Indirizzo:** **VIA DEL SERRA n. 10 - Piano 1**

**Dati di superficie:** Totale **63 mq**, Totale escluse aree scoperte: **61 mq**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/10/2013, prot. n. TR0078421.

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 16/10/2013 Pratica n. TR0078421 in atti dal 16/10/2013 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI

Giudice: Dr. Francesco Angelini  
Custode: Avv. Marco De Pascalis  
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

SPAZI INTERNI (n. 18104.1/2013).

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2014 Pratica n. TR0072852 in atti dal 19/07/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33088.1/2014).

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati.

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **117** Particella **450**

**Coerenze:** a sud e a ovest sede stradale – *Via del Serra*, a nord fabbricato contiguo Fg. 117 p.IIa 450, a est vano scala e altra u.imm. (sub. 11), salvo altri.

**Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato: Piano Regolatore Generale di Terni

In forza della delibera: D.C.C. n.307 del 15/12/2008

Zona omogenea: **Bb(4.5)c: "Nuclei di conservazione e completamento"**- (Art. 137).

**(Art. 137).**

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione 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: 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: Piani Attuativi di iniziativa pubblica; Intervento edilizio diretto.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: <b>muratura portante</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Copertura</i>	Tipologia: <b>a falde</b> , materiale: struttura in <b>legno</b> e manto in <b>laterizi/coppi</b> , condizioni: <b>mediocre</b>
<i>Fondazioni</i>	Tipologia: <b>continue ordinarie</b> , condizioni: <b>non rilevabili</b>
<i>Scale</i>	Tipologia: <b>a rampa unica</b> , materiale: <b>muratura</b> , ubicazione: <b>interna</b> , servoscala: <b>assente</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Solai</i>	Tipologia: <b>misto in putrelle di ferro/laterizio</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: <b>muratura</b> , coibentazione: <b>assente</b> , rivestimento: <b>assente</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Portone di ingresso u.i.u.</i>	Tipologia: <b>anta singola a battente blindato</b> , materiale: <b>legno</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno con taglio termico, vetro camera</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale: <b>legno</b> , condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	Tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet flottante</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	Ubicazione: <b>cucina-bagno</b> , materiale: <b>mattonelle di ceramica</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavimento terrazzo</i>	Materiale: <b>grès ceramico per esterno</b> , condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

<i>Citofonico</i>	Tipologia: <b>audio</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
-------------------	--

Giudice: Dr. Francesco Angelini  
Custode: Avv. Marco De Pascalis  
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

<i>Elettrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , <b>quadro elettrico salvavita</b> ; conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	Tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
<i>Gas</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Idrico</i>	Tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	Tipologia: <b>autonomo</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabili</b> , diffusori: <b>radiatori a parete in alluminio</b> , generatore calore: <b>esterno</b> , condizioni: <b>non rilevabile</b> , conformità: <b>apparentemente rispettoso delle vigenti normative.</b>

**Note:** L'unità immobiliare è **provvista** della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia con **scadenza in data 24/01/2024.**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anno 2011/2013
Impianto a norma	apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
Esiste la Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	No
Note:	Dichiarazione di conformità assenti

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale a gas metano posta all'esterno
Stato impianto	Utilizzato.
Potenza nominale	Il Libretto della caldaia non è stato consegnato.
Esiste la Dichiarazione di conformità	No
Note:	

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No
Esiste la Dichiarazione di conformità	
Note:	

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate la somma delle superfici coperte calpestabili (nette) e le superfici ponderate ad uso esclusivo del terrazzo.

Sono stati adottati i seguenti criteri:

- Vani principali e accessori diretti, 100% della sup. calpestabile;
- Pertinenze di ornamento comunicanti con i vani principali:
  - Terrazzo: 30% fino a 25 mq.

*Critério di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL) – Codice delle Valutazioni Immobiliari Critério di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.*

Giudice: Dr. Francesco Angelini  
Custode: Avv. Marco De Pascalis  
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Successivamente la superficie netta (reale) dei vani è stata trasformata in superficie lorda, con una una maggiorazione di circa il 10% delle murature (interne, esterne e comuni), dividendola per 0,90, al fine di poter applicare il valore unitario a mq. di superficie commerciale lorda previsto nei listini delle banche dati delle quotazioni immobiliari.

*Per **superficie commerciale lorda** si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.*

**Tabella: Superfici ambienti**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
<b>Piano primo</b>				
Ingresso-Sogg.-Angolo cottura	Sup. reale netta	21,30	1,00	21,30
Camera matrimoniale 1	Sup. reale netta	13,75	1,00	13,75
Bagno	Sup. reale netta	4,90	1,00	4,90
Disimpegno	Sup. reale netta	1,70	1,00	1,70
Camera singola 2	Sup. reale netta	9,00	1,00	9,00
Terrazzo	Sup. reale netta	4,20	0,30	1,26
<b>Sup. reale netta totale</b>		<b>54,85</b>		<b>51,91</b>

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 51,91 / 0,90 = **46,72 mq.**

\*\*\*\*\*

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con **procedimento sintetico comparativo**, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile – zona centrale vicina al centro storico della città di Terni, di altri fabbricati comparabili di cui si conoscono i prezzi di mercato, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona in cui è inserito il fabbricato è posta in una zona centrale della città, a ridosso del centro storico ed è caratterizzata da un intenso traffico veicolare. I parcheggi liberi sono insufficienti, mentre è presente nelle vicinanze un ampio parcheggio a pagamento - "Central parking".

Sono presenti in zona i servizi primari come: un asilo nido, negozi al dettaglio, bar, un parco pubblico con un campo di basket, un supermercato ed alcune palestre.

Il fabbricato storico si sviluppa su tre piani fuori terra, con un piano terra riservato ad attività commerciali/artigianali e i piani superiori occupati dalle residenze.

La facciata principale su cui insiste l'ingresso alle residenze (civico n. 16) è stato oggetto di un recente intervento di ristrutturazione. Le facciate posteriore e laterale risultano, invece, quelle originarie del 1953: sono rifinite ad intonaco tinteggiato con cornici e marcapiani in gesso, con due terrazzi al piano primo e secondo e il loro stato conservativo risulta pressochè scadente.

La copertura con struttura in legno e manto in coppi necessita anch'essa di un intervento di ristrutturazione per la vetustà dell'immobile.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'**unità abitativa** possono essere così riassunte: copertura con struttura in legno, manto di copertura con elementi laterizi (coppi), pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in pvc a taglio termico con vetrocamera, persiane in legno, pavimenti in parquet flottante e mattonelle in ceramica, portoncino di ingresso con anta singola blindato e impianto di riscaldamento autonomo.

L'impianto elettrico è dotato di quadro con differenziale magneto-termico rispondente

Giudice: Dr. Francesco Angelini  
Custode: Avv. Marco De Pascalis  
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

apparentemente alle vigenti normative in materia.

La distribuzione interna degli ambienti è abbastanza razionale e funzionale: zona ingresso/soggiorno e angolo cottura con terrazzo, camera matrimoniale e servizio igienico con accesso dal disimpegno e camera singola con accesso dal soggiorno.

Per poter adottare tale procedimento sintetico comparativo è stato necessario acquisire, pertanto, una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare, siti nelle immediate vicinanze, al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto: attraverso altre stime immobiliari di procedure esecutive (Via Castello n. 14, V.le Campofregoso n. 16, etc...), compravendite e annunci immobiliari.

A tale scopo sono state consultate le seguenti banche dati messe a disposizione da:

**- Banca dati delle quotazioni immobiliari-Agenzia del Territorio - Periodo: 1° semestre 2023**

- Provincia: Terni;

- Comune: 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**;

- Stato conservativo: **NORMALE**,

per la Tipologia- **Abitazioni di tipo economico** propone prezzi di mercato compresi tra € **700,00/mq ed € 1.200,00/mq** di superficie lorda.

**- Camera di Commercio di Terni - Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria - III° Trimestre 2023**

dove per le **Abitazioni** nella zona in esame – **Semicentro**, si riscontrano dei valori compresi tra € **1.100,00/mq e € 1.300,00/mq** di superficie lorda per gli immobili - **Ristrutturato**.

Nella forbice dei valori rappresentati, è stato scelto dalla sottoscritta C.T.U. il **valore medio del Listino dei prezzi della banca dati dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023 – deprezzato di circa il 20%** in considerazione di quanto precedentemente esposto in merito alle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione pressoché scadente, oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale.

Si è, pertanto, adottato per l'unità immobiliare suddetta un **valore unitario a mq pari € 750,00 di superficie commerciale lorda**.

La presente valutazione è svolta con riserva: sugli eventuali vizi e difetti non rilevabili al momento del sopralluogo nei tempi normalmente a disposizione; sulla conformità normativa di tutti gli impianti qualora non documentata con allegati alla presente perizia; sulla interpretazione di tutte le norme edilizie ed urbanistiche comunali nell'assenza di progetti esecutivi da esaminare.

Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il *metro quadro di superficie lorda commerciale* dei vani principali e accessori poi moltiplicato per il rispettivo coefficiente correttivo, dipendente dalla tipologia del vano e dalla destinazione d'uso.

## **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, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

In merito si precisa che i dati di mercato forniti dalla Camera di Commercio di Terni, riferiti alla zona in cui ricade il bene in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Giudice: Dr. Francesco Angelini  
Custode: Avv. Marco De Pascalis  
Perito: Arch. Francesca Bartolucci



**8.3 Valutazione corpo:****A. Appartamento di tipo economico***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
<b>Piano primo</b>			
Ingresso-Sogg.- Ang.cottura	19,17	€ 750,00	€ 14.377,50
Camera matrimoniale 1	12,37	€ 750,00	€ 9.277,50
Bagno	4,41	€ 750,00	€ 3.307,50
Disimpegno	1,53	€ 750,00	€ 1.147,50
Camera singola 2	8,10	€ 750,00	€ 6.075,00
Terrazzo	1,13	€ 750,00	€ 847,50
<b>Totale</b>	<b>46,72</b>	<b>€ 750,00</b>	<b>€ 35.040,00</b>

- Valore corpo:	€ 35.040,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 35.040,00
- Valore complessivo diritto e quota: <b>Sig. "...Omissis..." (1/1)</b>	€ 35.040,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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 o <u>da sostenere</u> e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 5.256,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00 € 250,00
Spese per la redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):	€ 300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per **diritto e quota (1/1): Sig. "...Omissis..."** € 28.434,00

che può essere arrotondato in cifra tonda: € **28.430,00**  
(Euro Ventottomilaquattrocentotrenta/00)

\*\*\*\*\*

Giudice: Dr. Francesco Angelini  
Custode: Avv. Marco De Pascalis  
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, lì **29/11/2023**

*L'esperto alla stima*  
**Arch. Francesca Bartolucci**



\*\*\*\*\*

**Allegati:**

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G del Comune di Terni;
- Rilievo - Elaborato grafico dell'unità immobiliare;
- Estratti Banca Dati Quotazioni Immobiliari;
- Documentazione fotografica: sopralluogo del **11/10/2023**

Giudice: Dr. Francesco Angelini  
Custode: Avv. Marco De Pascalis  
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

---

# TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:  
"FIRE S.p.A."

Contro:  
Sig. GIORGIO ALESSANDRO

### Lotto 001

IMMOBILE: Via del Serra, n. 10 – 05100 Terni (TR)  
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3), piano 1°

**N. Gen. Rep. 00013/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/01/2023

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Custode Giudiziario: Avv. Marco DE PASCALIS

---

**ELABORATO GRAFICO**  
**- Rilievo del 11/10/2023 -**

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca BARTOLUCCI*  
*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*  
*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*  
*telefono: 0744/400283*  
*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*  
*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0078421 del 16/10/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Del Serra

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

- Foglio: 117

Particella: 450

Subalterno: 10

Compilata da:  
Milardi Nicola

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Terni

N. 765

Sheda n. 1

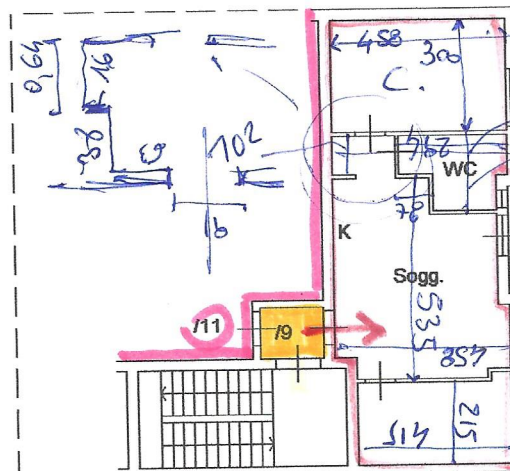
Scala 1:200

*Rilievo 11/10/2023*

**PIANTA PIANO PRIMO**

H=3.00ml

VIA DEL SERRA



PART. 450

*APF: NO*

*RISCALD: = Autonomia*

*CONDOMINIO?*

*TITO ED.*

*Sub. 10*

*Sub. 9  
PIANEDOTATO  
COMUNE*

*Sub. 11  
ALTRA U.I.U*



**LOTTO 001**

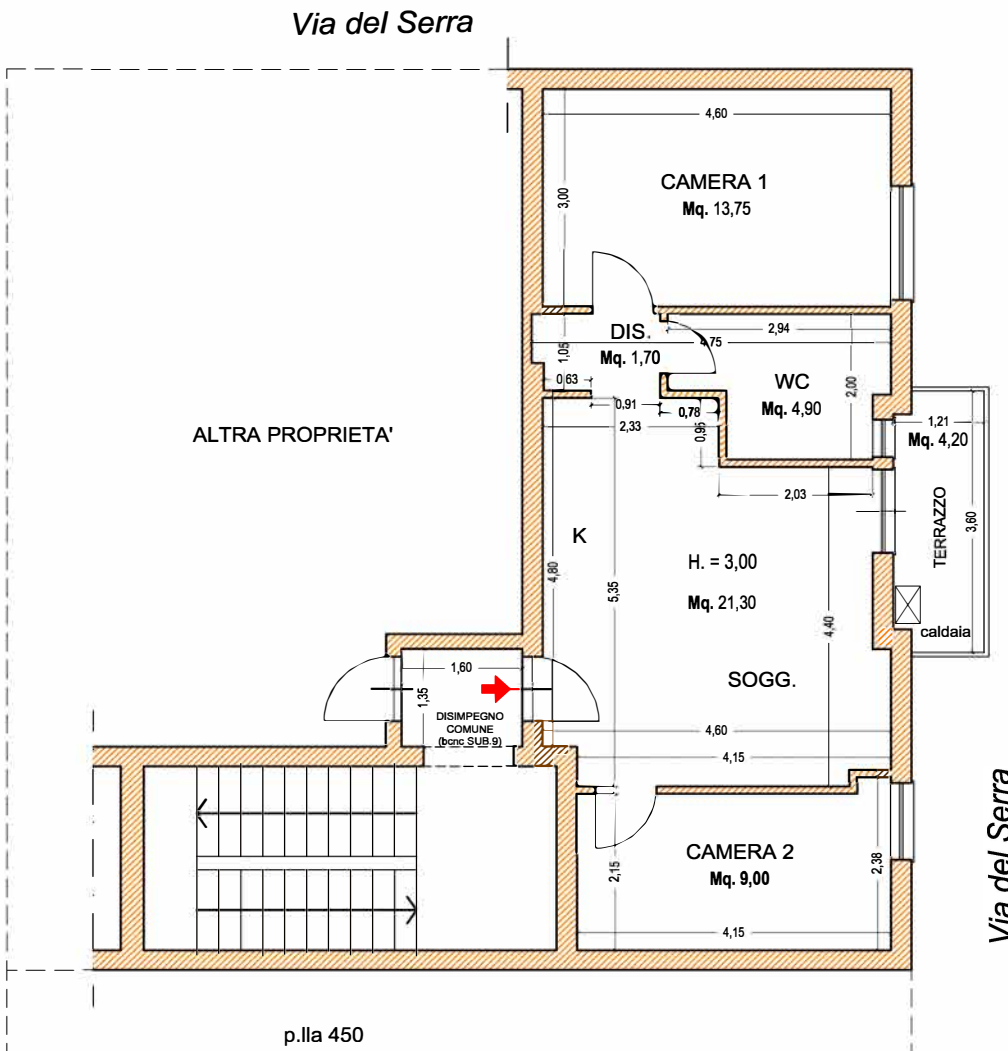
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3)

**PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE**

NCEU del Comune di TERNI  
Fig. 117, P.IIa 450, sub. 10 - piano 1°  
Via del Serra, n. 10 (attuale n. 16)  
Terni (TR)

TABELLA:  
Ambienti - Superfici utili

Piano PRIMO (A/3)	
Ambienti	Mq.
SOGG./K	Mq. 21,30
DISIMP.	Mq. 1,70
WC	Mq. 4,90
CAMERA 1	Mq. 13,75
CAMERA 2	Mq. 9,00
TERRAZZO	Mq. 4,20
<b>Totale</b>	<b>Mq. 54,85</b>



PIANTA PIANO PRIMO



scala 1:100

---

# TRIBUNALE DI TERNI

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:  
"...OMISSIS..."

Contro:  
"...OMISSIS..."

### Lotto 001

IMMOBILE: Via del Serra, n. 10 – 05100 Terni (TR)  
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (A/3), piano 1°

**N. Gen. Rep. 00013/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/01/2023

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Custode Giudiziario: Avv. Marco DE PASCALIS

---

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

---

*Tecnico incaricato: Arch. Francesca BARTOLUCCI*  
*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773*  
*C.F.: BRTFNC72H63L117G*

*con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40*  
*telefono: 0744/400283*  
*cellulare: 339/3404807*

*E-mail: [francesca.bartolucci@libero.it](mailto:francesca.bartolucci@libero.it)*  
*PEC: [francesca.bartolucci2@archiworldpec.it](mailto:francesca.bartolucci2@archiworldpec.it)*



# Arch. Francesca Bartolucci

Via Gabelletta, n. 40 – 05100 Terni (TR)

---

## LOTTO 001

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA

#### APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO (A/3)

Via del Serra, n. 10 (attuale n. 16) - piano 1°- Terni (TR)

Foto n. 01-02: vista aerea e planimetria catastale dell'immobile oggetto di perizia.



Foto n. 03: vista generale del lotto urbano in cui è inserito l'immobile.



**Foto n. 04-06:** vista del prospetto principale dalla sede stradale - Via del Serra.



**Foto 07:** Dettaglio dell'ingresso delle unità immobiliari residenziali poste al piano 1° e 2° - **civico n. 16**

**Foto 08:** Dettaglio dell'ingresso del **civico n. 10** attività commerciale posta al piano T



**Foto n. 09-12:** vista del prospetto posteriore e laterale dalla sede stradale - Via del Serra.



**Dettaglio:** stato conservativo delle facciate e dello sporto di gronda/copertura.



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA

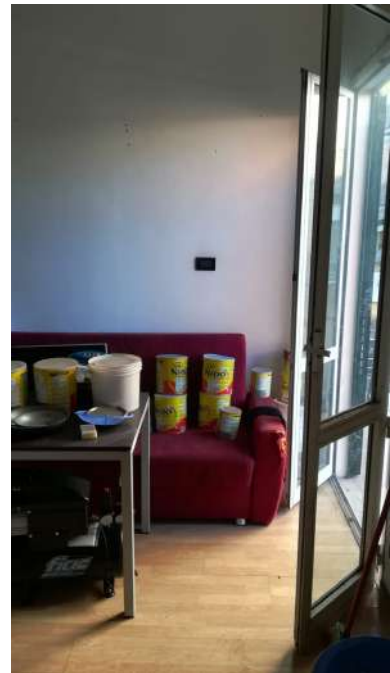
### APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO (A/3)

N.C.E.U. Comune di TERNI Fg. 117, p.IIa 450, sub. 10  
Via del Serra, n. 10 (attuale n. 16) - piano 1° - Terni (TR)

**Foto n. 13-15:** vista della scala interna condominiale, del pianerottolo comune (sub. 9) e del portone di accesso all'unità immobiliare oggetto di perizia.



**Foto n. 16-18:** vista del soggiorno - angolo cottura.



**Foto n. 19-20:** vista del terrazzo con accesso dal soggiorno.



**Foto n. 21:** Dettaglio dell'infisso esterno in alluminio con doppi vetri e della persiana in pvc.



**Foto n. 22:** vista della caldaia a gas posta sul terrazzo.



**Foto n. 23:** vista del quadro elettrico e del citofono/soggiorno.

Foto n. 24-25: vista del servizio igienico con doccia e finestra.



Foto n. 26-28: vista della camera 1. Problemi di muffa e condensa alle pareti.





**Foto n. 29-30:** vista della camera 2. Problemi di muffa e condensa alle pareti oltre a crepe dell'intonaco (parete-soffitto).



Terni, li 29/11/2023

Il perito  
**Arch. Francesca Bartolucci**

