

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **OMISSIS**

Contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **9/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08.11.2023 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione e cantina di pertinenza



Esperto alla stima: Arch. Roberto Porchetti
Codice fiscale: PRCRRT69C06L117M
Studio in: Strada di Fontana di Polo 1/M - 05100 Terni
Telefono: 338 7178893
Email: roberto.porchetti@gmail.com
Pec: roberto.porchetti@archiworldpec.it

Sommario

IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO	5
Descrizione	5
Inquadramento territoriale.....	6
Mappa catastale.....	10
Stralcio mappa catastale: Individuazione fabbricato e lotto di esecuzione.....	11
INDICE SINTETICO	12
Dati Catastali.....	12
Stato di possesso.....	12
Condizione riscontrata in fase di verifica: Immobile occupato (attualmente libero)	12
Condizione attuale: Immobile libero da persone.....	13
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili	13
Creditori Iscritti	13
Comproprietari.....	14
Misure Penali	14
Continuità delle trascrizioni	14
Prezzo	14
Rilievo fotografico esterno	15
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	21
Identificativo corpo	21
Quota e tipologia del diritto.....	21
Identificato al catasto Fabbricati	21
Conformità catastale	22
Oneri di regolarizzazione catastale.....	23
ATTO DI PROVENIENZA	24
DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	28
STATO DI POSSESSO	30
Condizione riscontrata in fase di verifica: Immobile occupato (attualmente libero)	30
Conzione attuale: Immobile libero da persone	30
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	31
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	31
Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	31
Misure Penali	32

Trascrizione delle Formalità	33
Ipoteca volontaria attiva: Concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS.....	33
Ipoteca volontaria attiva: Concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS.....	36
Ipoteca giudiziale: Decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS.....	39
Atto esecutivo: Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS.....	41
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	43
Gestione condominiale.....	43
Accessibilità	44
Prestazione Energetica	44
Vincoli.....	44
Avvertenze ulteriori.....	44
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	45
Visura catastale storica.....	46
Planimetria catastale in atti	49
PRATICHE EDILIZIE.....	50
Conformità edilizia	50
Realizzazione immobile.....	51
Licenza Edilizia 18262/1939	51
Elaborazione grafica	51
Mappa d'impianto catastale: Anno 1940	52
Trasformazione immobile	53
CILAS 144822/1969 (Titolo Edilizio non attuato).....	53
Elaborazione grafica	53
Progetto in atti: Stralcio documentazione	54
Conformità urbanistica	59
Note generali sulla conformità	64
Stralcio di Piano Regolatore Generale	65
DESCRIZIONE DEI BENI	66
Rilievo dello stato di fatto	69
Caratteristiche descrittive	71

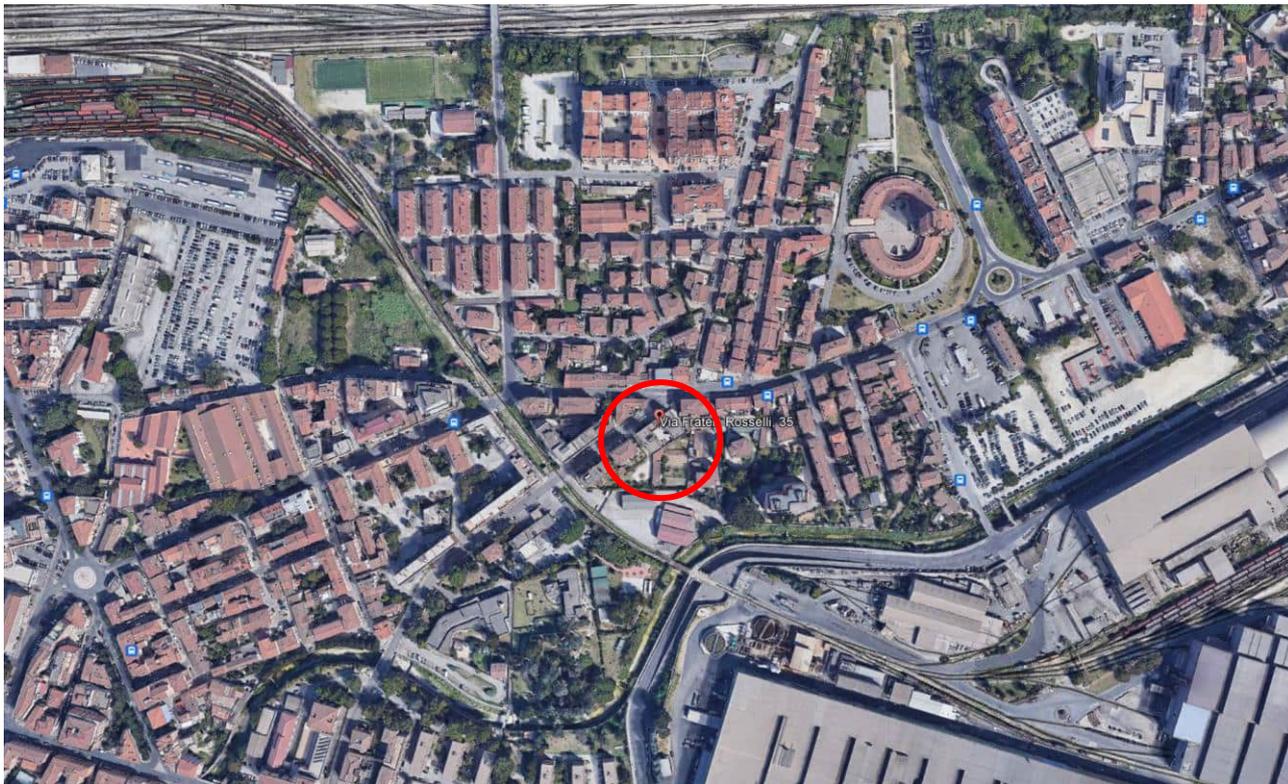
Caratteristiche strutturali	71
Componenti edilizie e costruttive	71
Impianti (descrizione).....	72
Impianti (conformità e certificazioni)	73
Rilievo fotografico interno	74
Bene principale: Abitazione	75
Pertinenze esclusive accessorie: Cantina	86
Danneggiamenti e usura	87
Planimetria	87
Rilievo fotografico.....	88
Particolari costruttivi, finiture e impianti	89
Infissi.....	89
Impianti tecnologici	92
Finiture interne: pavimentazioni.....	95
Informazioni relative al calcolo della consistenza	96
Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)	96
Valori relativi all’Agenzia del Territorio	96
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	97
Criterio di stima.....	97
Fonti di informazione	99
Rilevazioni valori di compravendita	100
Osservatorio Mercato Immobiliare	100
Camera di Commercio dell’Umbria	100
Borsino Immobiliare.....	100
Determinazione superfici commerciali	101
Valutazione corpi	102
Adeguamenti e correzioni della stima	102
Prezzo base d'asta del lotto	103
Regime fiscale della vendita.....	103

IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO

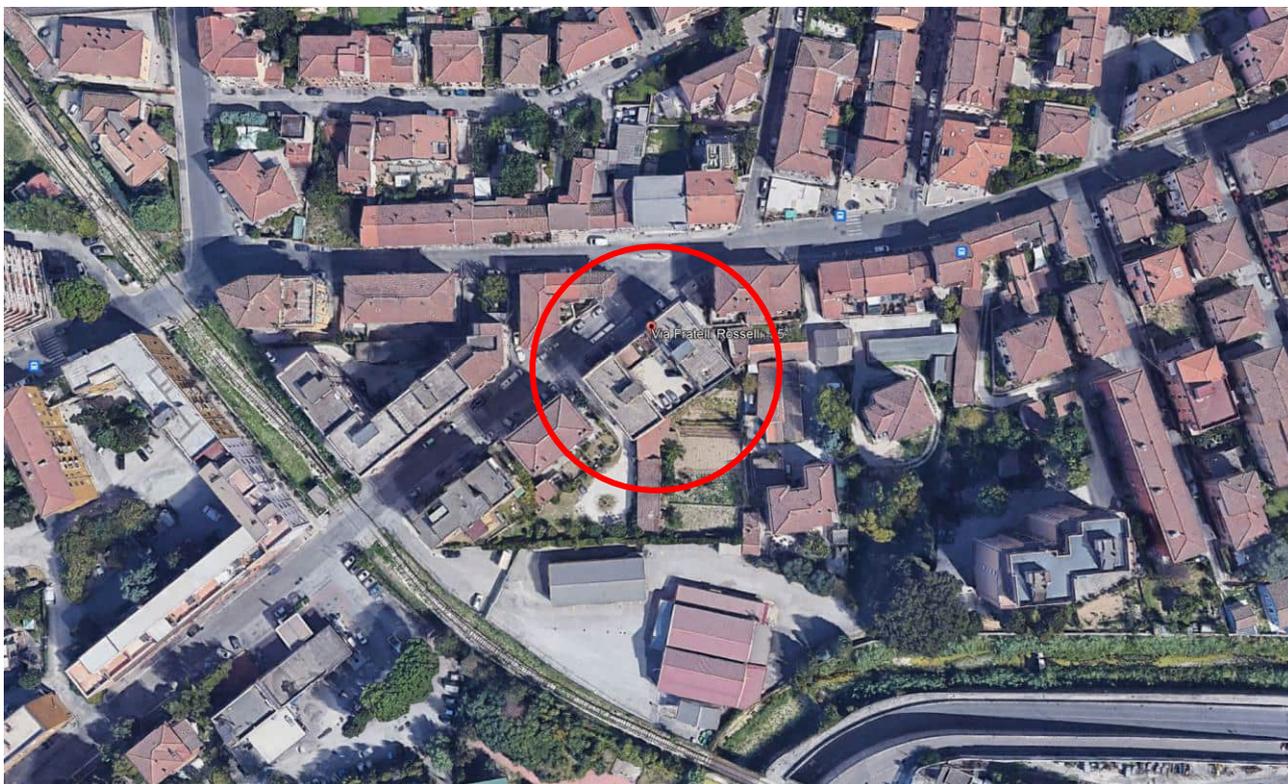
Descrizione

Il compendio è identificato con il bene principale e relativa pertinenza esclusiva, costituito dall'Unità Immobiliare ad uso residenziale e annessa cantina siti nel Comune di Terni (TR), via Fratelli Rosselli n° 35/A, piano Secondo e Seminterrato, censiti al NCUF al Foglio 110, Particella 93, Subalterno 14.

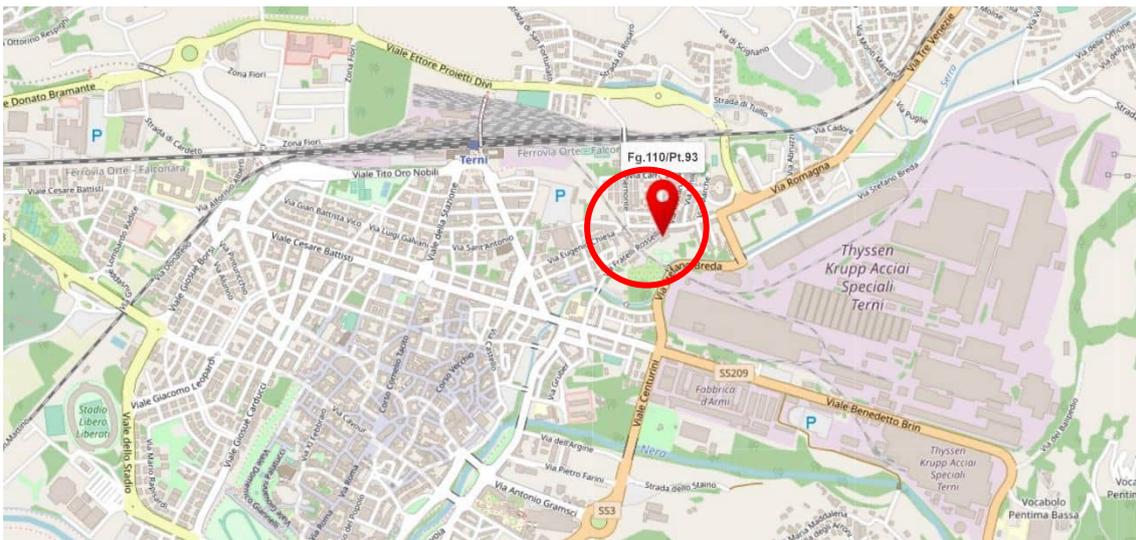
Inquadramento territoriale



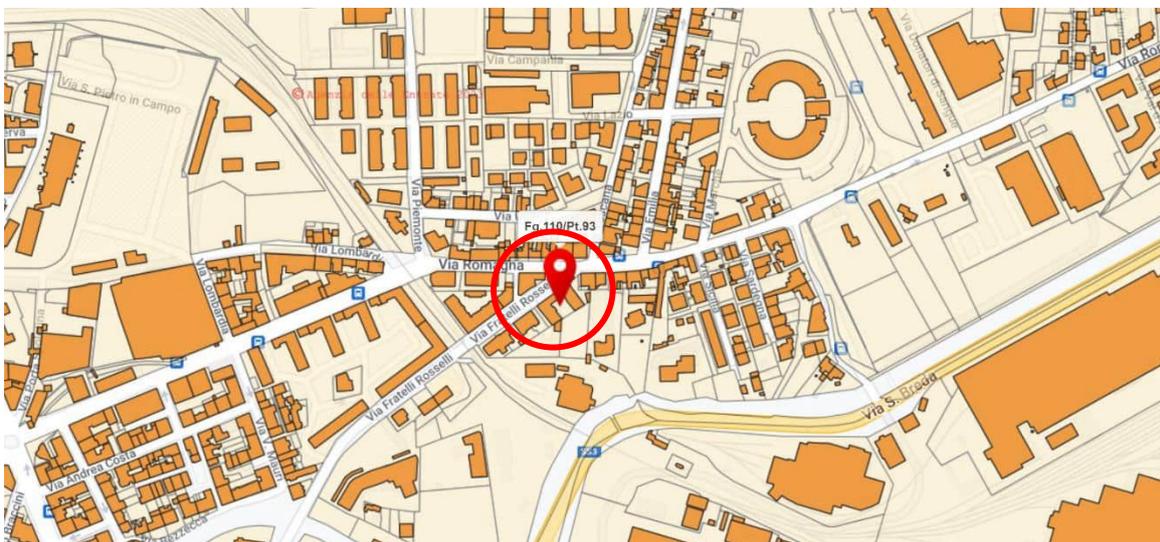
Inquadramento territoriale_01



Inquadramento territoriale_02



Inquadramento territoriale_03



Inquadramento territoriale_04



Inquadramento territoriale_05



Foto aerea_01



Foto aerea_02



Foto aerea_03

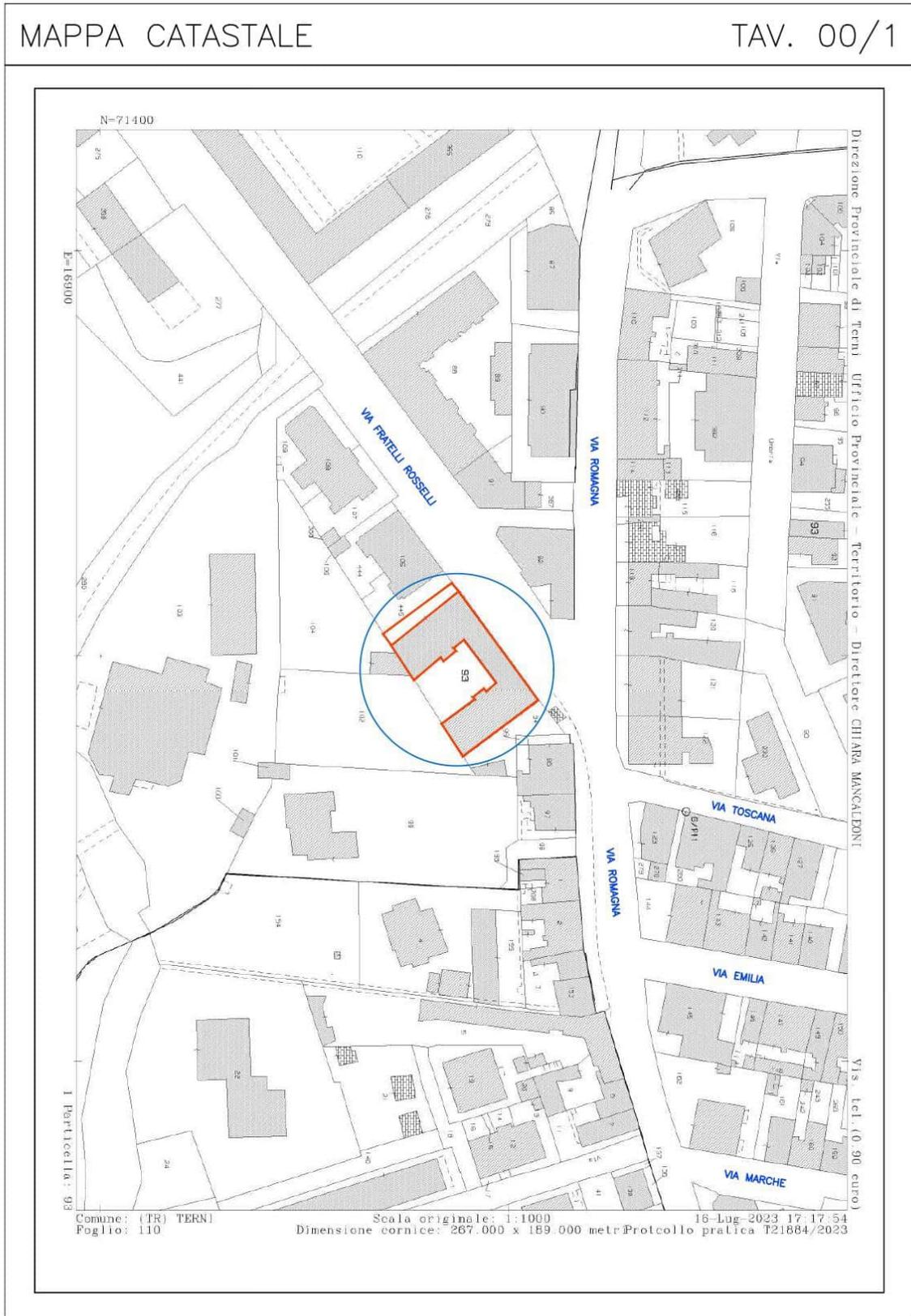


Foto aerea_04

Mappa catastale

MAPPA CATASTALE

TAV. 00/1



Stralcio mappa catastale: Individuazione fabbricato e lotto di esecuzione



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Fratelli Rosselli n° 35/A – 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Abitazione e cantina di pertinenza

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS (*)

OMISSIS (*)

(*) Chiarimenti intestazione presenti nel campo "Conformità catastale"

Foglio 110, Particella 93, Subalterno 14

Indirizzo: Via Fratelli Rosselli n° 35/A, piano S1 – 2

Comune: Terni

Categoria: A/3

Classe 3

Consistenza: 6,5 vani

Rendita: € 503,55

2. Stato di possesso

Condizione riscontrata in fase di verifica: **Immobile occupato (attualmente libero)**

Bene: Via Fratelli Rosselli n° 35/A – 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Abitazione e cantina di pertinenza

Corpo: A

Possesso: ~~Occupato da OMISSIS~~ - **ATTUALMENTE LIBERO DA PERSONE**

~~con contratto di locazione stipulato in data 31/07/2008 per l'importo di € 4.800,00/anno con cadenza mensile.~~

~~Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 C. 3 c.c.~~

~~Note: Canone mensile di locazione ritenuto congruo alle condizioni di mercato ed in linea con i valori indicati dall'OMI.~~

~~Registrato a Terni il 31/07/2008 ai nn.4418 - Serie 3~~

~~Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/09/2012~~

~~Note: Contratto tacitamente rinnovato a seguito della previste scadenze.~~

Condizione attuale: Immobile libero da persone

A seguito di comunicazione ufficiale pervenuta a cura del Custode Giudiziario del bene, si dichiara l'avvenuta risoluzione del contratto di locazione in data 05.09.2023, come da relative verbale depositato in atti della procedura.

Il bene è pertanto da considerarsi definitivamente e ad ogni effetto LIBERO DA PERSONE.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Fratelli Rosselli n° 35/A – 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Abitazione e cantina di pertinenza

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Fratelli Rosselli n° 35/A – 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Abitazione e cantina di pertinenza

Corpo: A

Creditori Iscritti:

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Fratelli Rosselli n° 35/A – 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Abitazione e cantina di pertinenza

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Fratelli Rosselli n° 35/A – 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Abitazione e cantina di pertinenza

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Fratelli Rosselli n° 35/A – 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Abitazione e cantina di pertinenza

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Fratelli Rosselli n° 35/A – 05100 Terni (TR)

Lotto: 001 - Abitazione e cantina di pertinenza

Valore complessivo intero: € 67.800,00

Rilievo fotografico esterno

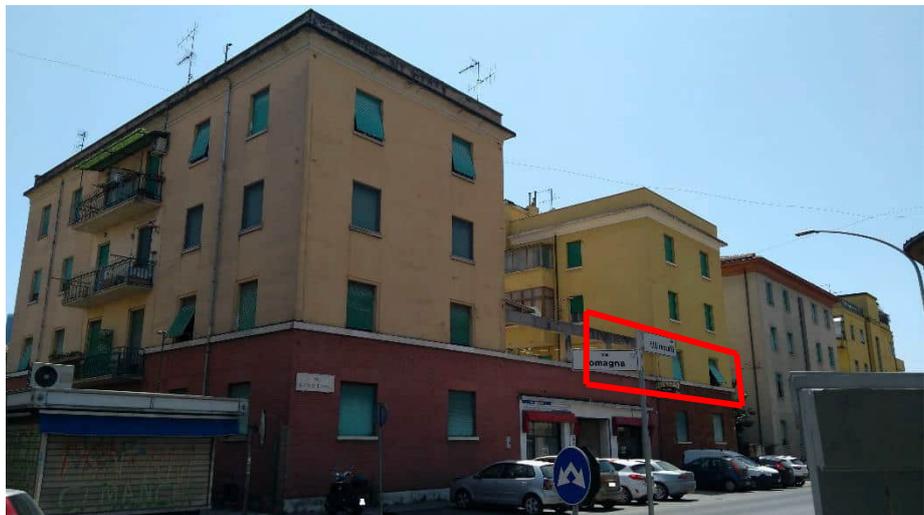




E_01



E_02



E_03



E_04



E_05



E_06



E_07



E_08



E_09



E_10



E_11



E_12



E_13



E_14



E_15



E_16

Beni in **Terni (TR)**
Via Fratelli Rosselli n° 35/A

Lotto: 001 - Abitazione e cantina di pertinenza

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3]

Sita in Terni (TR), Via Fratelli Rosselli n° 35/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS – Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Via San Girolamo n. 143 – Perugia (PG)

Stato civile: Libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

OMISSIS (*)

OMISSIS (*)

(*) Chiarimenti intestazione presenti nel campo "Conformità catastale".

Foglio 110, Particella 93, Subalterno 14

Indirizzo: Via Fratelli Rosselli n° 35/A, piano S1 – 2

Comune: Terni

Categoria: A/3

Classe: 3

Consistenza: 6,5 vani

Rendita: € 503,55

Derivante da:

Ultimo atto di aggiornamento: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del
02/04/1976

UR Sede TERNI (TR)

Registrazione Volume 515 n. 75

Registrato in data 14/09/1976

SUCCESSIONE

Voltura n. 2537.1/1976 in atti dal 22/11/1991

Confini:

Altra U.I.

Vano scala comune

Affaccio su Via Fratelli Rosselli

Affaccio su area di pertinenza esclusiva

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'intestazione catastale del bene risulta non coerente con la piena proprietà per 1/1 in favore del debitore, per come definitivamente accertato nella documentazione contenuta in atti del procedimento di Esecuzione, relativamente all'avvenuta trascrizione di accettazione dell'eredità ed alla sentenza del Tribunale di Terni procedimento Civile R.G. 825/2015.

Regolarizzabili mediante:

Voltura intestazione per avvenuta trascrizione di accettazione eredità e sentenza Tribunale di Terni procedimento Civile R.G. 825/2015.

Descrizione delle opere da sanare:

Mancato aggiornamento intestazione dei beni.

Oneri di regolarizzazione catastale

Diritti fissi:	€ 71,00
Spese Tecniche, compresa CP e I.V.A.:	€ 254,00
Totale:	€ 325,00

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

ATTO DI PROVENIENZA

TRASCritto A SPOLETO
 Il 22 luglio 1954 al Vol. L. 2034
 N. 2485 con L. 181

IL CONSERVATORE
 H. Guadagnoli
 12.540 6545

(23)

Compra-vendita
 Repubblica Italiana

L'anno millenovecentocinquantaquattro
 il giorno undici luglio.

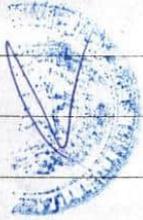
In Aruni, questo mio Ufficio, Via del Comune, 11.
 Avanti di me Dottor Ferdinando Cali,
 Notaio in Aruni, iscritto nel ruolo dei
 Distretti Notarili riuniti di Terui e
 Spoleto, senz'assistenza di testimoni, per
 che le Parti, col mio consenso, espressa-
 mente vi rinunziano.

Sono presenti

Signorina _____ impiegata
 nata e domiciliata in Aruni -
 Sig. _____ impiegato
 nato e domiciliato in Terui, Via Artie-
 ri, 11-
 E sig. _____
 nato e domiciliato in Terui, Via Bagliamento, 3.
 Persone, della cui identità personale
 sono io Notaio certo, che convergono e
 stipulano quanto segue:

Il sig. _____ liberamente
 vende e trasferisce ai sigg.

REGISTRO # IMMOBILIARE
 1954
 11-7-1954
 Registrato a Terui
 al N. 117
 Esente Lire
 di cui a 1000 = per l'archiviazione
 IL PRODOTTORE
 H. Guadagnoli



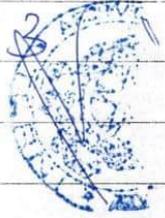
2
che in solido e pro indiviso in compra
accettano:

Appartamento di vani 6, al piano primo,
interno 12, della palazzina Ovest, distinto
nel catasto urbano di Berni mappa Valle
col. N^o 2568 A - 2569/sub. 12, come da do-
numeria presentata all'Ufficio del Ca-
tasto stesso e col reddito in corso di accer-
tamento, quello stesso appartamento
dal venditore acquistato

per atto in do-
nar Calamanna di Berni in data 25
quigno 1940 regio a Berni il 13 luglio
successivo Vol. 148 N. 430 Atti Pubblici.
La superiore compravendita si
fa e rispettivamente si accetta a
corpo, con tutti e singoli diritti,
azioni e ragioni, usi, consue-
tudi, accessioni, diritti di rando-
nio, di cui al su richiamato at-
to in Notar Calamanna, al qua-
le le Parti fanno pieno riferi-
mento e che intendono qui ri-

(24)

portato e trascritto come parte sostanziale ed integrante ed unitario contesto, nello stato di fatto e di diritto in cui il venditore gode e possiede, garantendo espressamente la piena e libera proprietà e disponibilità dell'immobile sopradescritto e venduto.



Per il concordato prezzo stabilito e fra le Parti accettato di lire ottocento cinquanta mila (L. 850.000) la quale somma il venditore dichiara di avere prima di questo atto ricevuta dagli acquirenti e ne rilascia ampia e legale quietanza di saldo.

L'appartamento in oggetto è composto: di ingresso, quattro camere, cucina e bagno, e confina con: via Giordani, interni 10 e 13 ed ex

Ma parte integrante della presente compra vendita un vano di cantina sito al piano seminterrato del fabbricato stesso, contraddistinto col numero interno 14, e confinante con: corridoio, cantine numeri 14 e 10.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il compendio in esame è collocato nell'area semicentrale del Comune di Terni, a ridosso del quadrante Est, risultando ben collegato al centro cittadino ed alle zone urbane circostanti.

L'area, a vocazione prevalentemente residenziale, è caratterizzata dalla presenza della grande industria, costituita dalle acciaierie, ubicate nelle immediate adiacenze e vede la presenza di servizi quali attività commerciali al dettaglio, supermercati, bar-ristoro, farmacia, uffici, etc; altrettanto a breve distanza è ubicato il servizio di Trasporto Pubblico Locale urbano, oltre alle stazioni FFSS e BUS urbano ed extraurbano, poste a circa km 1.

L'area stessa è inoltre situata in prossimità del quartiere di Borgo Bovio, caratterizzato dalla presenza di edifici a prevalente funzione abitativa e corredato dalla presenza dei servizi sopra descritti ed è servita dalle principali arterie di collegamento con il centro della città e con le altre zone di più recente espansione urbana, quali Borgo Rivo-Gabelletta, innestate sostanzialmente in prossimità del bene trattato.

La zona in esame è caratterizzata dalla prevalente presenza di fabbricati mediamente di scarso livello estetico e di conservazione, appartenenti al tessuto urbano originario direttamente correlato alla nascita e sviluppo della grande industria, con l'eccezione degli interventi edilizi riferibili agli anni a partire dal 1970, che mostrano consistenza e finiture di migliore qualità; la stessa inoltre, pur se interessata da significativi flussi di traffico locale e parzialmente dalla penetrazione di quelli relativi al collegamento con il centro e con le altre aree urbane della città, evidenzia una sufficiente dotazione di aree di sosta e capacità di deflusso dei veicoli, risultando quindi solo marginalmente interessata da eccessiva congestione urbana e rumorosità.

L'area descritta si configura sostanzialmente autonoma rispetto agli altri nuclei urbani presenti nel territorio comunale e, per quanto caratterizzata dall'assenza di grandi centri di distribuzione e di servizi, comunque localizzati nell'adiacente centro città ed in zone limitrofe, garantisce complessivamente una buona qualità dell'abitare.

Caratteristiche zona:

Semicentrale normale.

Area urbanistica:

Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Acciaierie.

Servizi offerti dalla zona:

Commercio al dettaglio, Alimentari, Bar-Ristoro, Supermercati.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali e commerciali.

Importanti centri limitrofi:

Comuni confinanti: Stroncone, San Gemini, Montefranco, Arrone, Narni, Colli sul Velino (RI), Labro (RI), Montecastrilli, Acquasparta, Spoleto (PG), Rieti (RI).

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici:

Trasporto Pubblico Locale: servizio Bus urbano mt 100

Stazione FFSS mt 1000

Stazione BUS urbano e extraurbano mt 1000

3. STATO DI POSSESSO

Condizione riscontrata in fase di verifica: **Immobile occupato (attualmente libero)**

~~Occupato da OMISSIS - ATTUALMENTE LIBERO DA PERSONE~~

~~con contratto di locazione stipulato in data 31/07/2008 per l'importo di € 4.800,00/anno con cadenza mensile.~~

~~Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.~~

~~Note: Canone mensile di locazione ritenuto congruo alle condizioni di mercato ed in linea con i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.~~

~~Registrato a Terni il 31/07/2008 ai nn.4418 Serie 3~~

~~Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/09/2012~~

~~Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.~~

~~Note: Contratto tacitamente rinnovato a seguito della previste scadenze.~~

Conzione attuale: Immobile libero da persone

A seguito di comunicazione ufficiale pervenuta a cura del Custode Giudiziario del bene, si dichiara l'avvenuta risoluzione del contratto di locazione in data 05.09.2023, come da relative verbale depositato in atti della procedura.

Il bene è pertanto da considerarsi definitivamente e ad ogni effetto LIBERO DA PERSONE.

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: **OMISSIS**

Contro: **OMISSIS, OMISSIS**

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Importo ipoteca: € 160.000,00 - Importo capitale: € 80.000,00

A rogito NOTAIO SBROLLI FULVIO in data 03/10/2006 ai nn. 158374

Registrato a TERNI

Trascritto a TERNI in data 19/10/2006 ai nn. 13576/2982

Note: Atto emesso contro

OMISSIS per la quota di 1/4
(Debitore ipotecario - Attuale unico proprietario)

OMISSIS per la quota di 3/4
(Debitore ipotecario - Deceduta)

Ipoteca volontaria attiva a favore di: **OMISSIS**

Contro: **OMISSIS**

Terzo datore di ipoteca: **OMISSIS**

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Importo ipoteca: € 180.000,00 - Importo capitale: € 90.000,00

A rogito NOTAIO SBROLLI FULVIO in data 25/03/2010 ai nn. 175173/34543

Registrato a TERNI

Trascritto a TERNI in data 30/03/2010 ai nn. 3967/644

Note: Atto emesso contro

OMISSIS per la quota di 1/4
(Debitore ipotecario - Attuale unico proprietario)

OMISSIS per la quota di 3/4
(Terzo datore di ipoteca - Deceduta)

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di: **OMISSIS**

Contro: **OMISSIS**

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito: TRIBUNALE DI TERNI in data 14/12/2022 ai nn. 2416

Registrato a: TERNI

Trascritto a: TERNI in data 20/01/2023 ai nn. 768/579

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Trascrizione delle Formalità

Ipoteca volontaria attiva: Concessione a garanzia di mutuo a favore di
OMISSIS

Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 07/07/2023 Ora 10:07:20

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE DI TERNI E.I. RG 9/2023 n. T1 55675 del 07/07/2023
Inizio ispezione 07/07/2023 10:01:38
Richiedente PRCRRT per conto di PRCRRT69C06L117M Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 13576
Registro particolare n. 2982 Presentazione n. 28 del 19/10/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	158374
Data	03/10/2006	Codice fiscale	SBR FLV 55H10 1726 A
Notaio	SBROLLI FULVIO		
Sede	TERNI (TR)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	168	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	
Capitale	€ 80.000,00	Tasso interesse annuo	-
Interessi	-	Tasso interesse semestrale	-
Importi variabili	SI	Spese	-
Valuta estera	-	Somma iscritta da aumentare automaticamente SI	
Presenza di condizione risolutiva	-	Durata	10 anni

Altri dati

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 2846 del 05/10/2006
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1		
Comune	L117 - TERNI	(TR)	
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio	110
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Particella	93
Indirizzo	VIA ROSSELLI	Consistenza	6.5 vani
		Subalterno	14
		N. civico	35



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 07/07/2023 Ora 10:07:20

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE DI TERNI E.I. RG 9/2023 n. T1 55675 del 07/07/2023
 Richiedente PRCRRT per conto di PRCRRT69C06L117M Inizio ispezione 07/07/2023 10:01:38
 Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 13576
 Registro particolare n. 2982 Presentazione n. 28 del 19/10/2006

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Denominazione o ragione sociale
 Sede SIENA (SI)
 Codice fiscale Domicilio ipotecario eletto -
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Cognome Nome
 Nato il 13/08/1958 a NARNI (TR)
 Sesso M Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

Soggetto n. 2 In qualità di -
 Cognome Nome
 Nata il 31/05/1926 a NARNI (TR)
 Sesso F Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Terzo datore SI
 Per la quota di 3/4

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE AVVIENE IN RETTIFICA DELLA PRECEDENTE PER ERRATA INDICAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA DEL BENE IPOTECATO. IL MUTUO VIENE CONCESSO AI SENSI DEL D.LGS 1/9/1993 N. 385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA). AI SENSI DELL'ART. 39 DEL SUDDETTO T.U. LA BANCA MUTUANTE HA ELETTO DOMICILIO NELLA PROPRIA SESE IN SIENA, PIAZZA SALIMBENI, N. 3. LE PARTI CONTRAENTIHANNO STABILITO L'APPLICAZIONE DI UN TASSO DI INTERESSE VARIABILE MODULARMENTE CON RIFERIMENTO AI SEGUENTI CRITERI PER LA SUA DETERMINAZIONE: - IN CASO DI TASSO "FISSO" IL MEDESIMO SARA' PARI ALL'INTEREST RATE SWAP LETTERA EURO A 2, 3 O 5 ANNI A SECONDA, RISPETTIVAMENTE, ALLA CORRISPONDENTE DURATA DEL PERIODO DA REGOLARE, MAGGIORATO DI 1,400 PUNTI; - IN CASO DI TASSO VARIABILE IL MEDESIMO SARA' PARI AL TASSO EURIBOR 6 MESI TASSO 360MAGGIORATO DI 1,500 PUNTI. LE PARTI CONTRAENTI HANNO QUINDI CONVENUTO DI APPLICARE ALL'OPERAZIONE UN TASSO DI INTERESSE "FISSO" PER I PRIMI DUE ANNI DI AMMORTAMENTO, SUCCESSIVAMENTE LA PARTE MUTUATARIA POTRA' OPTARE PER L'APPLICAZIONE DEL TASSO "FISSO" OPPURE QUELLA DEL TASSO "VARIABILE" TEMPO PER TEMPO VIGENTE FACENDONE



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 07/07/2023 Ora 10:07:20

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE DI TERNI E.I. RG 9/2023

n. T1 55675 del 07/07/2023

Inizio ispezione 07/07/2023 10:01:38

Richiedente PRCRRT per conto di
PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 13576

Registro particolare n. 2982

Presentazione n. 28 del 19/10/2006

RICHIESTA SCRITTA ALMENO 60 GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA DEI PERIODI INDICATI ALL'ART. 4 DELL'ATTO. L'IPOTECA GARANTISCE OLTRE IL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ORDINARI NELLA MISURA DEL 5,40% NOMINALE ANNUA FATTI SALVI SIA L'ADEGUAMENTO SIA LE VARIAZIONI DEL DETTO TASSO; L'AMMONTARE DELLE RATE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DA CUI SONO COMPOSTE, GLI INTERESSI MORATORI NELLA MISURA DEL 7,155% ANNUO, SALVE LE SUCCESSIVE VARIAZIONI CONVENUTE, SULLE PREDETTE RATE E SU OGNI ALTRA SOMMA DOVUTA E NON PAGATA; IL COMPENSO DOVUTO IN CASO DIRESTITUZIONE ANTICIPATA ED OGNI ALTRO ONERE IVI COMPRESSE IMPOSTE E TASSE, ONERI, PENALI, SPESE LEGALI E GIUDICIALI. SI PRECISA CHE LE SOMME ISCRITTE SI INTENDONO AUMENTATE DI PIENO DIRITTO AI SENSI DELL'ART. 39 DEL D.LGS. 1/9/1993 N. 385 DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA MUTUANTE PER CAPITALE, SPESE ED ACCESSORI E DEGLI INTERESSI CONSEGUENTI ALL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE CONVENUTE IN ATTO.

Ipoteca volontaria attiva: Concessione a garanzia di mutuo a favore di OMISSIS



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 07/07/2023 Ora 10:07:34

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE DI TERNI E.I. RG 9/2023

n. T1 55675 del 07/07/2023

Inizio ispezione 07/07/2023 10:01:38

Richiedente PRCRRT per conto di
PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3967

Registro particolare n. 644

Presentazione n. 24 del 30/03/2010

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 25/03/2010
Notaio SBROLLI FULVIO
Sede TERNI (TR)

Numero di repertorio 175173/34543
Codice fiscale SBR FLV 55H10 I726 A

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 90.000,00 Tasso interesse annuo 2,8% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 180.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L117 - TERNI (TR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 110 Particella 93 Subalterno 14
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6,5 vani
Indirizzo VIA ROSSELLI N. civico -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune L117 - TERNI (TR)
Catasto FABBRICATI



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 07/07/2023 Ora 10:07:34

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE DI TERNI E.I. RG 9/2023 n. T1 55675 del 07/07/2023
Inizio ispezione 07/07/2023 10:01:38
Richiedente PRCRRT per conto di PRCRRT69C06L117M Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3967
Registro particolare n. 644 Presentazione n. 24 del 30/03/2010

Sezione urbana	-	Foglio 170	Particella 161	Subalterno 2
Natura	A5 - ABITAZIONE DI TIPO		Consistenza 3,5 vani	
Indirizzo	ULTRAPOPOLARE VIA SANTA MARIA			N. civico 12

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale
Sede SPOLETO (PG)
Codice fiscale Domicilio ipotecario eletto SPOLETO - PIAZZA PIANCIANI, N. 5
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO
Cognome Nome
Nato il 13/08/1958 a NARNI (TR)
Sesso M Codice fiscale
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/4
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2
Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA
Cognome Nome
Nata il 31/05/1926 a NARNI (TR)
Sesso F Codice fiscale
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Terzo datore SI
Per la quota di 3/4
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Terzo datore SI
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

IL FINANZIAMENTO VIENE REGOLATO ALLE CONDIZIONI ED AL TASSO DI INTERESSE VARIABILE



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 07/07/2023 Ora 10:07:34

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE DI TERNI E.I. RG 9/2023

n. T1 55675 del 07/07/2023

Inizio ispezione 07/07/2023 10:01:38

Richiedente PRCRRT per conto di
PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3967

Registro particolare n. 644

Presentazione n. 24 del 30/03/2010

NOMINALE ANNUO POSTICIPATO DETERMINATO NELLA MISURA DI 1,80 PUNTI IN PIU' DEL VALORE OTTENUTO DALLA MEDIA PERCENTUALE DEL TASSO INTERBANCARIO EURIBOR 360 SEMESTRALE - ARROTONDATO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI - PUBBLICATO GIORNALMENTE DA "IL SOLE 24 ORE" E RIFERITO AL MESE PRECEDENTE L'INIZIO DELLA MATURAZIONE DEGLI INTERESSI, E COSI' PROSEGUENDO DI MESE IN MESE. IL DEBITORE HA PRESO ATTO CHE, QUALORA NEL PERIODO INTERESSATO GLI ANZIDETTI TASSI NON FOSSERO RILEVABILI DA "IL SOLE 24 ORE" SI PROCEDERA' ALLA RILEVAZIONE DELL'ANALOGO TASSO DALLE COMUNICAZIONI FORNITE GIORNALMENTE DALL'A.T.I.C. - ASSOCIAZIONE TESORIERI ISTITUZIONI CREDITIZIE. IL TASSO, COME SOPRA DETERMINATO, NON POTRA' SUPERARE LA MISURA DEL 6% PER TUTTA LA DURATA DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO. LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA A CORRISPONDERE, IN CASO DI MANCATO, RITARDATO O DILAZIONATO PAGAMENTO, RISPETTO ALLE SCADENZE PREVISTE, DELLE SOMME DOVUTE ALLA BANCA A TITOLO DI CAPITALE, INTERESSI ED ACCESSORI, O DI PARTE DI ESSE, GLI INTERESSI DI MORA IN MISURA PARI AL TASSO MEDIO RISULTANTE TEMPO PER TEMPO DALLA RILEVAZIONE - RIFERITA ALLA CATEGORIA DI APPARTENENZA DELLA PRESENTE OPERAZIONE - PUBBLICATA SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA I, DELLA LEGGE 7/3/1996 N. 108, AUMENTATO DELLA META' (COSIDDETTO "TASSO SOGLIA"), CALCOLATI SULLA BASE DEI GIORNI EFFETTIVAMENTE TRASCORSI CON DIVISORE 365. GLI INTERESSI DI MORA, SARANNO CALCOLATI NELLA MISURA SOPRA PREVISTA SULLE SOMME DOVUTE E DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA, SULLE RISPETTIVE SOMME, ANCHE NEL CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO O DI PROCEDURE CONCURSUALI OD ESECUTIVE A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA. PER GLI INTERESSI DI MORA NON E' PREVISTA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. GLI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE' MESSA IN MORA, MA SOLTANTO PER LA SCADENZA DEL TERMINE. IN CASO DI PUBBLICAZIONE, DA PARTE DELLO STESSO MINISTERO E AI SENSI DELLA MEDESIMA LEGGE, DEL TASSO MEDIO DEGLI INTERESSI DI MORA, VERRA' APPLICATO DETTO TASSO MEDIO. OVE PER QUALSIASI MOTIVO, I SOPRACITATI TASSI NON FOSSERO PIU' PUBBLICATI O FOSSERO PUBBLICATI IN RITARDO, IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO NELLA STESSA MISURA PREVISTA NELL'ULTIMA PUBBLICAZIONE DISPONIBILE. GLI INTERESSI SONO CALCOLATI SECONDO I GIORNI EFFETTIVI CON DIVISORE ANNO CIVILE. IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) RELATIVO AL PRESENTE FINANZIAMENTO E' PARI AL 3,24%. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO, A NORMA DELL'ART. 39, TERZO COMMA, DEL CITATO T.U. SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE D'INDICIZZAZIONE. PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 COD. CIV. E DELL'ART. 30 COD. PROC. CIV.: - QUANTO ALLA BANCA IN SPOLETO, NEGLI UFFICI DELLA SUA DIREZIONE GENERALE, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMO COMMA, T.U.; - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA ED AL TERZO DATORE DI IPOTECA, PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA BANCA ED AL TERZO DATORE DI IPOTECA.

Ipoteca giudiziale: Decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 07/07/2023 Ora 10:07:46

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE DI TERNI E.I. RG 9/2023	n. T1 55675 del 07/07/2023
	Inizio ispezione 07/07/2023 10:01:38
Richiedente PRCRRT per conto di PRCRRT69C06L117M	Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n.	10527		
Registro particolare n.	1169	Presentazione n. 6	del 29/10/2013

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		
Data	23/09/2013	Numero di repertorio	1375
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI TERNI	Codice fiscale	800 069 30558
Sede	TERNI (TR)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA GIUDIZIALE		
Derivante da	0281 DECRETO INGIUNTIVO		
Capitale	€ 29.902,00	Tasso interesse annuo	9,75%
Interessi	-	Tasso interesse semestrale	-
		Totale	€ 48.000,00

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente BANCO POPOLARE SOCIETA'
COOPERATIVA

Indirizzo VERONA-PIAZZA NOGARA N. 2

Dati riepilogativi

Unità negoziali	2	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1						
Comune	L117 - TERNI (TR)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio	170	Particella	161	
Natura	A5 - ABITAZIONE DI TIPO		Consistenza	3,5 vani	Subalterno	2
	ULTRAPOPOLARE					
Indirizzo	VIA SANTA MARIA			N. civico	12	
Piano	1					

Unità negoziale n. 2



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 07/07/2023 Ora 10:07:46

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE DI TERNI E.I. RG 9/2023

n. T1 55675 del 07/07/2023

Richiedente PRCRRT per conto di
PRCRRT69C06L117M

Inizio ispezione 07/07/2023 10:01:38

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10527

Registro particolare n. 1169

Presentazione n. 6 del 29/10/2013

Immobile n. 1

Comune L117 - TERNI (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 110

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Indirizzo VIA G. GIORDANI

Piano 2-S1

Particella 93 Subalterno 14

Consistenza 6,5 vani

N. civico 35

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede VERONA (VR)
Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto
AVV. M. GRIFONI-VIA G.
PETRONI, 15-TERNI

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/4

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome
Nato il 13/08/1958 a NARNI (TR)
Sesso M Codice fiscale

Nome

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/4

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Atto esecutivo: Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS


 Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 07/07/2023 Ora 10:08:26

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE DI TERNI E.I. RG 9/2023	n. T1 55675 del 07/07/2023
	Inizio ispezione 07/07/2023 10:01:38
Richiedente PRCRRT per conto di PRCRRT69C06L117M	Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 768	
Registro particolare n. 579	Presentazione n. 1 del 20/01/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	
Data	14/12/2022	Numero di repertorio 2416
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI	Codice fiscale 800 060 70553
Sede	TERNI (TR)	

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente	AVV. TOMMASO STELLA
Codice fiscale	STL TMS 62H17 L117 P
Indirizzo	VIA GOLDONI N. 12 05100 TERNI

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	L117 - TERNI (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 110	Particella 93	Subalterno 14
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza -	



Ufficio Provinciale di TERNI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 07/07/2023 Ora 10:08:26

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE DI TERNI E.I. RG 9/2023

n. T1 55675 del 07/07/2023

Inizio ispezione 07/07/2023 10:01:38

Richiedente PRCRRT per conto di
PRCRRT69C06L117M

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 768

Registro particolare n. 579

Presentazione n. 1 del 20/01/2023

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede RÔMA (RM)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il 13/08/1958 a NARNI (TR)

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gestione condominiale

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Bene di proprietà: € 204,76 – Intero fabbricato: € 1.451,50

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 409,14

Spese condominiali insolte:

Anno 2020: € 63,85

Anno 2021: € 105,61

Anno 2022: € 86,68

Anno 2023: € 153,00 (01.01.2023 - 30.09.2023)

Rimborso spese insolte nel biennio anteriore alla vendita:

Anno 2022: € 86,68

Anno 2023: € 204,76 (01.01.2023 - 31.12.2023: intera annualità)

Totale € 291,44

Millesimi di proprietà: 143

Nota: In forza di dichiarazione dell'Amministratore di Condominio, si evidenzia che la terrazza principale dell'abitazione non è mai stata computata nella ripartizione millesimale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla.

Accessibilità

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Accessibilità all'immobile tramite corpo scala condominiale, privo di ascensore.

Prestazione Energetica

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (*)

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di Prestazione Energetica: (*) Attestato di Prestazione Energetica di tipo "convenzionale", contenuto in atti dell'Amministrazione comunale di cui alla CILAS prot. n° 185893 del 24.11.2022, per interventi di manutenzione straordinaria relativi ad efficientamento energetico e abbattimento barriere architettoniche (Superbonus 110%), non utilizzabile in caso di trasferimento del bene.

Vincoli

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

Avvertenze ulteriori

Nulla.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS - diritto di proprietà per 1/2

OMISSIS - diritto di proprietà per 1/2

Proprietari dall'**impianto** al **02/04/1976**

In forza di: Derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987

Titolare/Proprietario:

OMISSIS - diritto di proprietà per 3/4

OMISSIS - diritto di proprietà per 1/4

Proprietari dal **02/04/1976** al **10/04/2012**

In forza di: Denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Registrato a TERNI in data 14/09/1976, ai nn. 2537.1/1976

Trascritto a TERNI in data 22/11/1991

Titolare/Proprietario:

OMISSIS - diritto di proprietà per 1/1

Proprietario dal **10/04/2012** ad oggi (Attuale Proprietario)

In forza di: Atto giudiziario per causa di morte - Accettazione tacita di eredità

A rogito TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI, in data 08/11/2018, ai nn. 932

Registrato a TERNI

Trascritto a TERNI in data 03/04/2020, ai nn. 2765/2016.

Note: Si evidenzia che allo stato attuale l'intestazione catastale del bene risulta non coerente con la piena proprietà per 1/1 in favore dell'esecutato, per come definitivamente accertato dalla documentazione contenuta in atti del procedimento di Esecuzione, relativamente all'avvenuta trascrizione di accettazione dell'eredità ed alla sentenza di cui al procedimento civile R.G. 825/2015.

Visura catastale storica



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/07/2023
Ora: 19:06:57
Numero Pratica: T383768/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/07/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/07/2023

Dati identificativi: Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **110** Particella **93** Subalterno **14**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **110** Particella **93**

Classamento:

Rendita: **Euro 503,55**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

Foglio **110** Particella **93** Subalterno **14**

Indirizzo: VIA FRATELLI ROSSELLI n. 35 Piano S1 - 2

Dati di superficie: Totale: **122 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **112 m²**

> Intestati catastali

> **1.** (CF)

nata a NARNI (TR) il 31/05/1926

Diritto di: Proprietà per 3/4

> **2.** (CF)

nato a NARNI (TR) il 13/08/1958

Diritto di: Proprietà per 1/4

> Dati identificativi

📅 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

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

Foglio **110** Particella **93** Subalterno **14**



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/07/2023
Ora: 19:06:57
Numero Pratica: T383768/2023
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

<p> dall'impianto al 14/09/2002 Immobile attuale Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 110 Particella 93 Subalterno 14 (P.2-S1) n. 35; VIA GIORDANI n. 35 Partita: 8011</p>	<p>Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>
<p> dal 14/09/2002 al 15/09/2014 Immobile attuale Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 110 Particella 93 Subalterno 14 (P.2-S1) n. 35; VIA G.GIORDANI n. 35</p>	<p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/09/2002 Pratica n. 80773 in atti dal 14/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7917.1/2002)</p>
<p> dal 15/09/2014 al 22/12/2014 Immobile attuale Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 110 Particella 93 Subalterno 14 VIA G.GIORDANI n. 35 Piano S1 - 2</p>	<p>VARIAZIONE del 15/09/2014 Pratica n. TR0108037 in atti dal 15/09/2014 C.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 60144.1/2014)</p>
<p> dal 22/12/2014 Immobile attuale Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 110 Particella 93 Subalterno 14 VIA FRATELLI ROSSELLI n. 35 Piano S1 - 2</p>	<p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2014 Pratica n. TR0149012 in atti dal 22/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 78319.1/2014)</p>

> Dati di classamento

<p> dall'impianto al 01/01/1992 Immobile attuale Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 110 Particella 93 Subalterno 14 Rendita: Lire 2.223 Zona censuaria 1 Categoria A/3^{cl}, Classe 3, Consistenza 6,5 vani Partita: 8011</p>	<p>Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>
<p> dal 01/01/1992 Immobile attuale Comune di TERNI (L117) (TR) Foglio 110 Particella 93 Subalterno 14 Rendita: Euro 503,55 Rendita: Lire 975.000</p>	<p>Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992</p>



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/07/2023
Ora: 19:06:57
Numero Pratica: T383768/2023
Pag: 3 - Segue

Zona censuaria 1
Categoria A/3^c, Classe 3, Consistenza 6,5 vani
Partita: 8011

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

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

Foglio 110 Particella 93 Subalterno 14

Totale: 122 m²

Totale escluse aree scoperte : 112 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
31/01/1940, prot. n. 000007820

> Altre variazioni

📅 dal 20/02/2015

Immobile attuale

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

Foglio 110 Particella 93 Subalterno 14

VARIAZIONE del 20/02/2015 Pratica n. TR0015592 in
atti dal 20/02/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 6581.1/2015)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TERNI (L117)(TR) Foglio 110 Particella 93 Sub. 14

> 1.

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 02/04/1976 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> 2.

📅 dall'impianto al 02/04/1976 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> 1.

(CF)
nata a NARNI (TR) il 31/05/1926

📅 dal 02/04/1976

Diritto di: Proprieta' per 3/4 (deriva dall'atto 2)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 02/04/1976 - UR Sede TERNI (TR)
Registrazione Volume 515 n. 75 registrato in data
14/09/1976 - SUCCESSIONE Voltura n. 2537.1/1976
in atti dal 22/11/1991

> 2.

(CF)
nato a NARNI (TR) il 13/08/1958

📅 dal 02/04/1976

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

Visura telematica

7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 18262

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data: 13/09/1939

Abitabilità in data: 15/05/1940 al n. di prot. 9056

NOTE:

Licenza Edilizia non reperibile presso Ammin. Comunale di Terni e Archivio di Stato

Agibilità reperibile presso Archivio di Stato

Numero pratica: 144822

Intestazione: **OMISSIS**

(Amministratore Condominio via Fratelli Rosselli n° 35/A)

Tipo pratica: CILAS (Superbonus 110%)

Per lavori: Efficientamento energetico e abbattimento barriere architettoniche

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/11/2022 al n. di prot. 185893

NOTE:

L'intervento di cui alla CILAS sopra indicata, risulta ad oggi non ancora iniziato.

Si segnala l'improbabile realizzazione delle previste opere che, salvo eventuali modificazioni dei termini di Legge, devono essere ultimate entro la data del 31.12.2023.

Si evidenzia inoltre che, per dichiarazione fornita dall'Amministratore di Condominio dello stabile, per la procedura non sono previsti esborsi economici a carico dei condomini, anche in assenza di attuazione del Titolo Edilizio.

7.1 Conformità edilizia

Abitazione di tipo economico [A3]

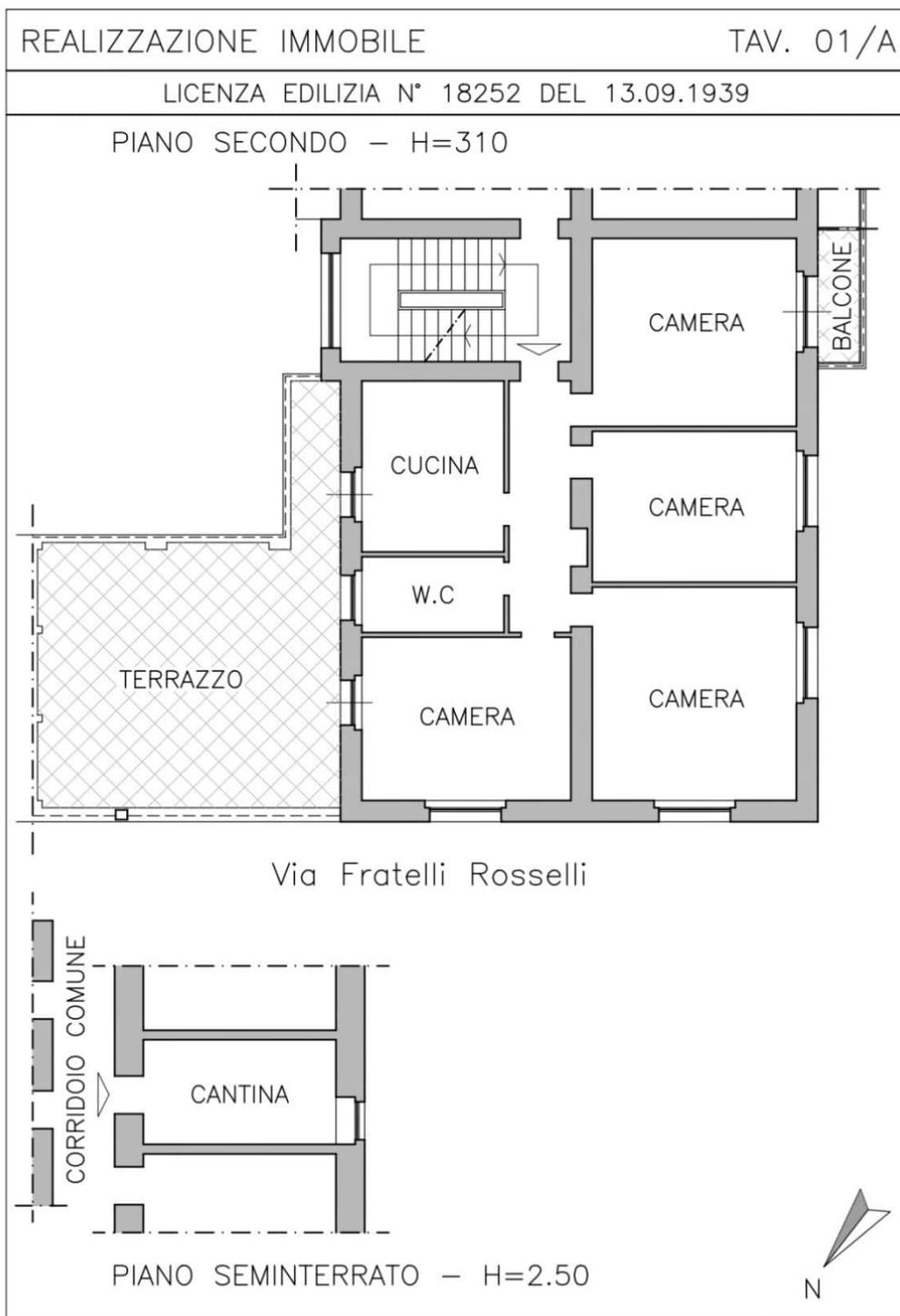
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Realizzazione immobile

Licenza Edilizia 18262/1939

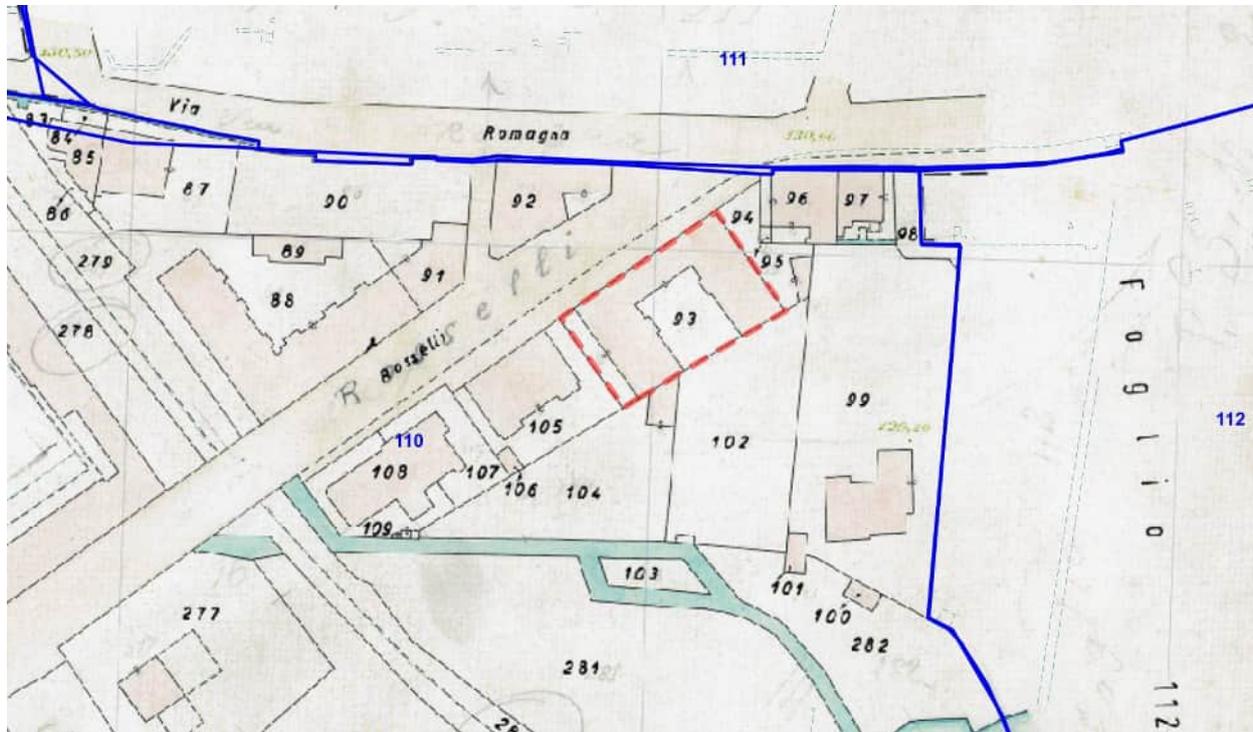
Titolo Edilizio non reperibile presso Amministrazione Comunale di Terni e Archivio di Stato

Elaborazione grafica



Mappa d'impianto catastale: Anno 1940

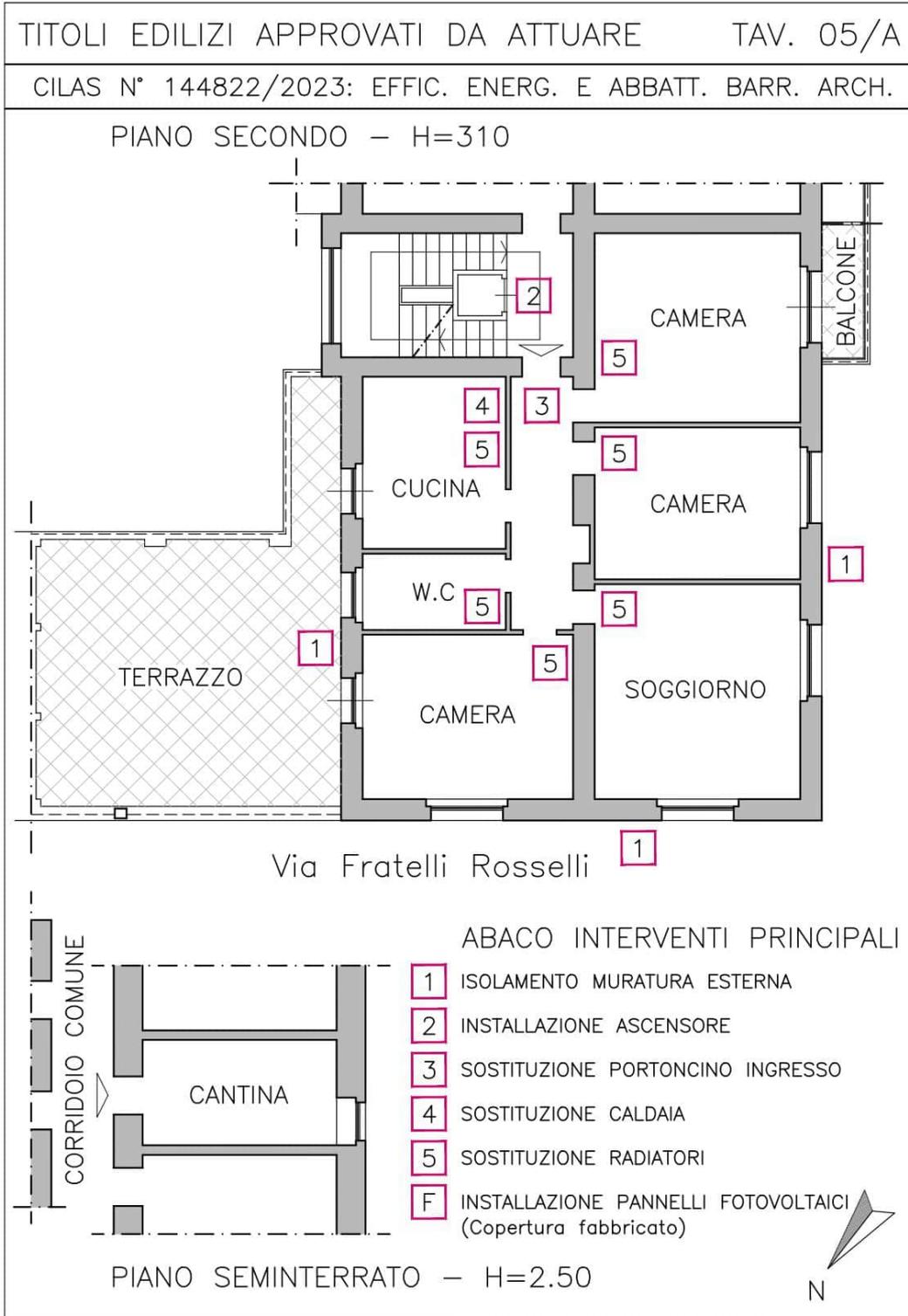
Dimostrazione esistenza del fabbricato



Trasformazione immobile

CILAS 144822/1969 (Titolo Edilizio non attuato)

Elaborazione grafica

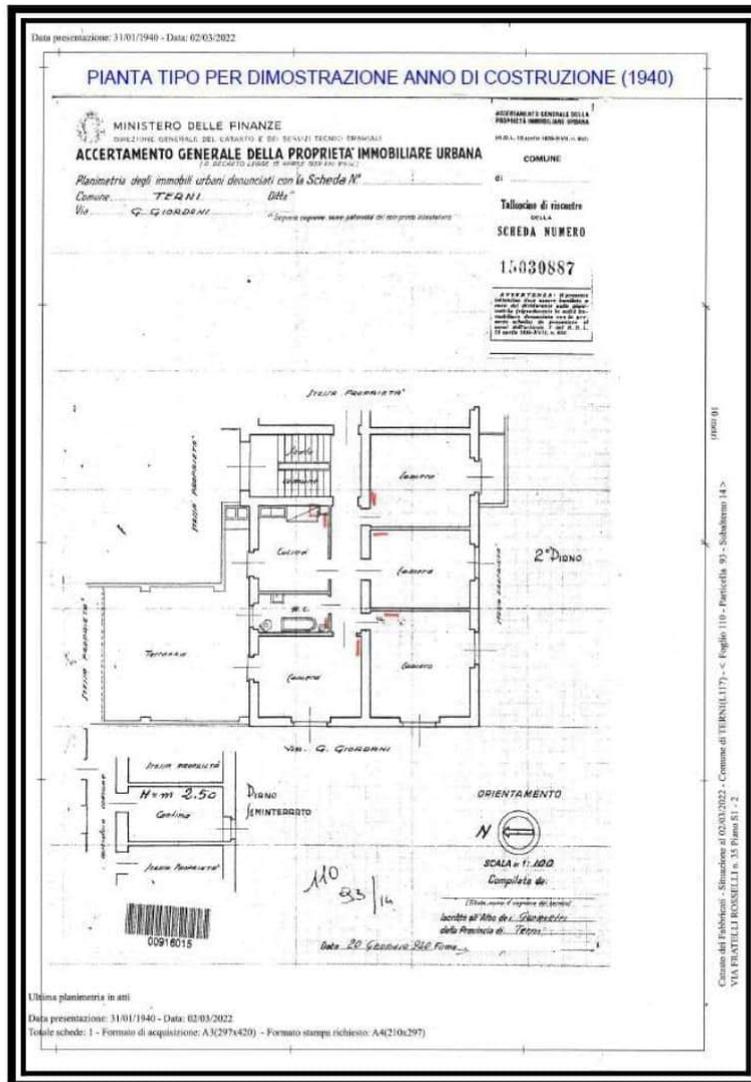


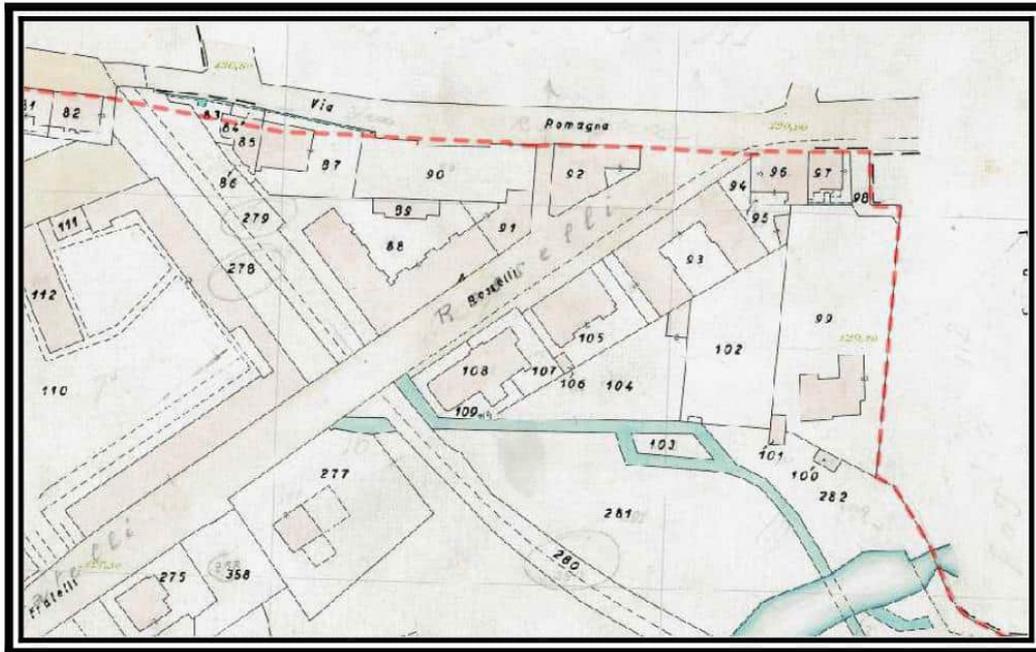
Progetto in atti: Stralcio documentazione

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

L'intervento riguarda l'immobile sito in Via F.lli Rosselli n°35/A, distinto al NCEU al Fgl. 110 Part.93, sub. 11-12-13-14-15-16-17-18, da accertamenti eseguiti su atti e trascrizioni in possesso dei proprietari risulta che il fabbricato è stato eseguito a cavallo dell'anno 1936, dalla pur tuttavia presso gli archivi comunali non è reperibile alcun progetto depositato.

Per quanto sopra, verificata la presenza del sedime del fabbricato nella mappa catastale d'impianto, che si allega, e potendo dimostrare, mediante le planimetrie di primo accatastamento, la data di prima denuncia all'Ufficio Tecnico Erariale di Terni datata al 31/01/1940 ai sensi del comma 3, dell'art. 155 della L.1/2015 e smi si attesta la conformità urbanistica degli immobili, in quanto "...in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita, ovvero da altri atti o certificazioni probanti, nonché da quella risultante dallo stato di fatto attestato dal proprietario, con presentazione di elementi di prova lo stabile è stato eseguito ante 1940 ..".





L'accesso ai fabbricati avviene dal cortile interno attraverso un fornice carrabile, che prospetta sulla strada via F.lli Rosselli, dal cortile è possibile accedere ai due corpi di fabbrica che compongono il complesso immobiliare, accedendo alle due scale distinte ai civici Via Rosselli 35/A, sulla destra rispetto al fornice di entrata e 35/B sulla sinistra.

Ogni immobile è composto da quattro livelli fuori terra e da uno seminterrato, il numero di unità immobiliari per immobile è pari a otto appartamenti.

Non ostante la vetustà degli stessi l'aspetto statico degli immobili si presenta buono, le murature portanti sono di grande spessore con circa 45cm al piano terreno e circa 35 cm per i piani superiori, il materiale è in mattoni pieni, eccezione fatta per il piano seminterrato eseguito in muratura mista di pietrame mattoni e getti di cls senza armatura.

Riguardo alla efficienza termica gli immobili denunciano gli anni di costruzione, anche se in quasi tutti gli appartamenti, con interventi distribuiti nel tempo sono state eseguite opere di miglioramento impiantistico.

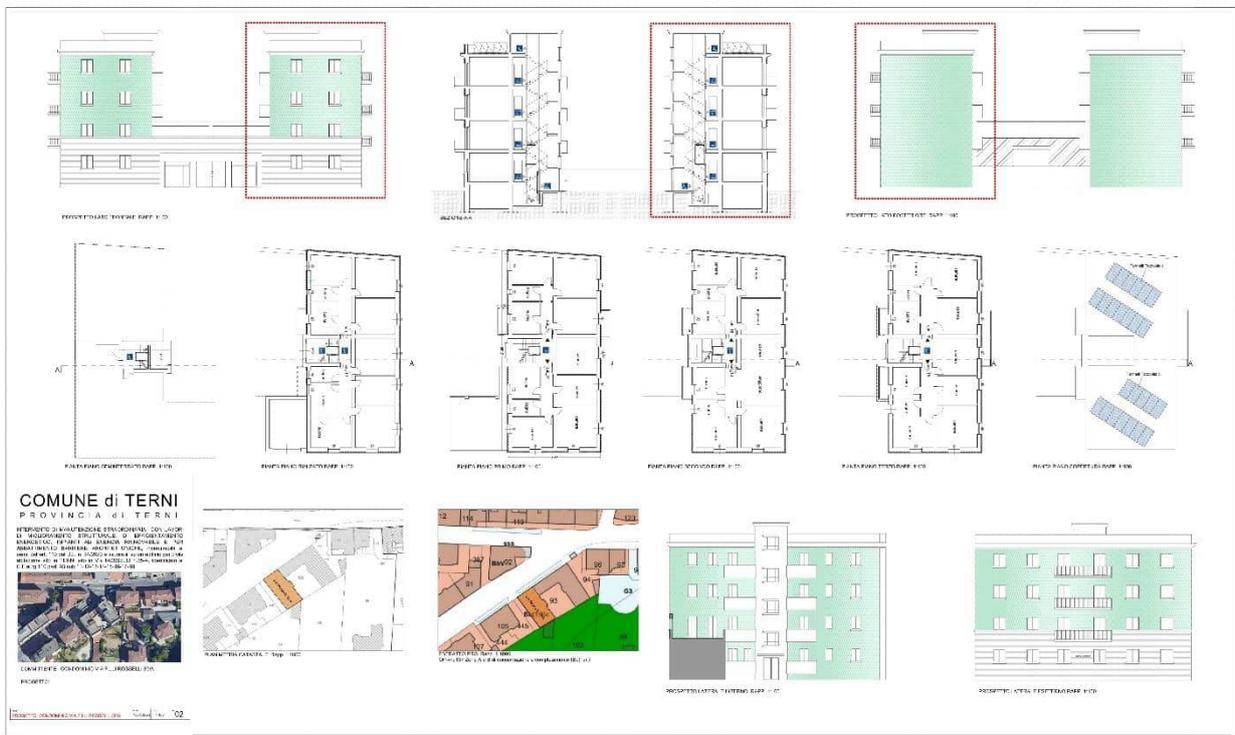
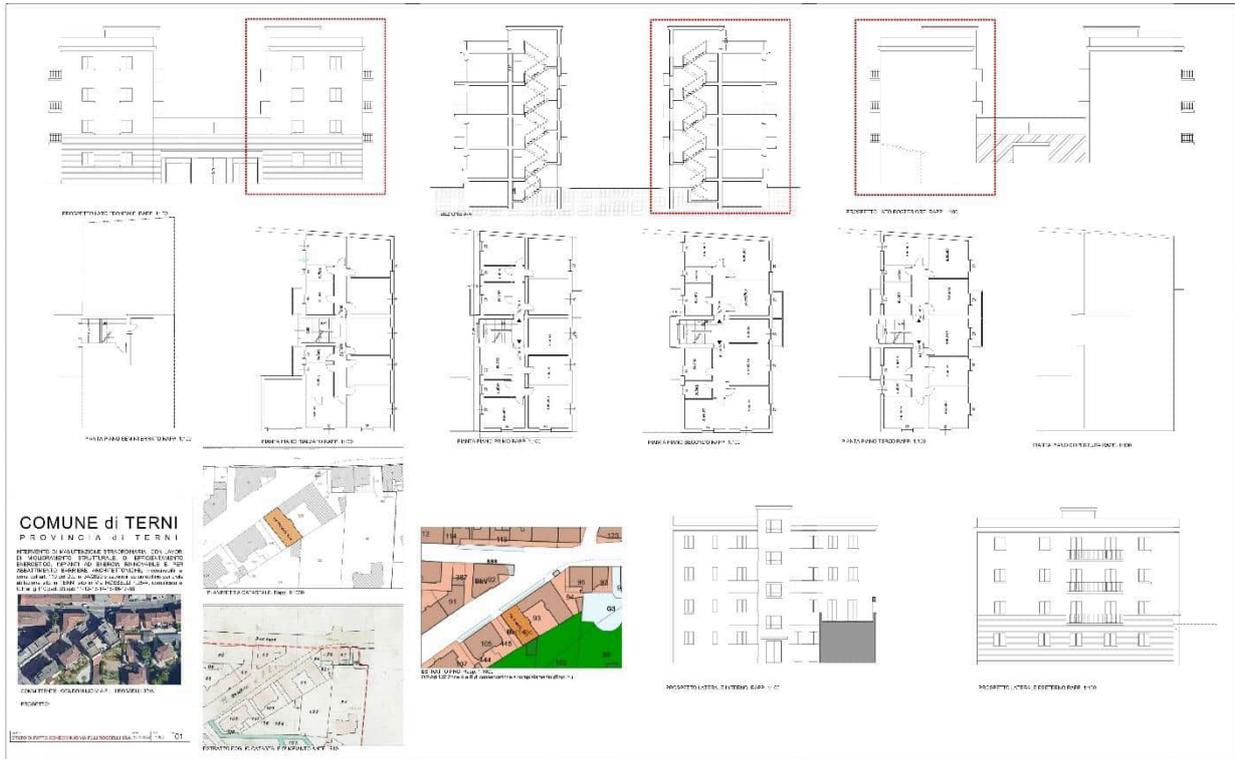
Con la proposta di progetto saranno eseguiti interventi di tipo trainante teso all'efficientamento energetico degli immobili mediante l'isolamento delle murature d'ambito, è ivi compreso l'isolamento del pavimento del piano rialzato e il tetto piano accessibile, in origine utilizzato a stenditoio.

Mentre per quanto riguarda gli interventi trainati avremo la sostituzione dei generatori di calore con apparecchiature a condensazione di ultima generazione, e la realizzazione di una piattaforma elevatrice per l'abbattimento delle barriere architettoniche, oltre ad interventi di tipo trainato per i singoli appartamenti.

Riguardo agli interventi sulle opere di tipo comuni è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaico disposti sul lastrico solare.

Riguardo agli interventi sulle singole UI prevedono la sostituzione degli infissi e delle tapparelle, i portoni di accesso agli appartamenti e l'efficientamento degli impianti di riscaldamento, che in qualche caso sono ancora costituiti da impianti aperti con vaso di espansione, successivamente trasformati in impianti chiusi, mantenendo però le originarie condutture di grande sezione.

Terni lì 23 Nov. 2022.



7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DCC n° 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Bb(1.4)c: Nuclei di conservazione e completamento (art. 137 N.T.A.)
Norme Tecniche di Attuazione:	<p>OP-Art.137</p> <p>Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)</p> <p>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.</p> <p>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. n376 del 26.06.97).</p> <p>3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).</p> <p>Processo di attuazione</p> <p>4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite:</p>

	<p>A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica. B) Intervento edilizio diretto</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standard urbanistici relativi.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>Piano Attuativo BV(1) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, Commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552 ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione.</p>
--	---

	<p>Piano Attuativo 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.</p> <p>Piano Attuativo BV(3) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: sopraelevazione.</p> <p>Piano Attuativo 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. ...OMISSIS</p> <p>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:</p>
--	---

	<p>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); ...OMISSIS</p> <p>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. ...OMISSIS</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità

Per quanto la gestione del P.R.G. preveda l'inserimento del fabbricato all'interno della Legge Regionale 13/2009 (Piano casa), come disciplinata dalla Legge Regionale 21.01.2015 n° 1 – Art. 76 (Interventi di ampliamento degli edifici a destinazione residenziale), **i previsti ampliamenti risultano non attuabili, per assenza dei requisiti di cui al comma 1 della norma:**

1. Sono consentiti interventi edilizi di ampliamento entro il limite massimo del venticinque per cento della SUC di ciascuna unità immobiliare fino al massimo di ottanta metri quadrati, consentendo comunque un minimo di metri quadrati trenta per gli edifici esistenti a destinazione residenziale aventi le seguenti caratteristiche:

a) tipologia unifamiliare o bifamiliare;

b) tipologia diversa da quella di cui alla lettera a) avente SUC non superiore a cinquecento metri quadrati, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari.

Il fabbricato infatti, anche limitando l'analisi alla sola porzione di cui il bene in esame è parte, distinta al numero civico 35/A e indipendente da quella posta al civico 35/B, si compone di n° 8 Unità Immobiliari, per una Superficie Utile Complessiva maggiore di mq cinquecento.

Stralcio di Piano Regolatore Generale



Comune di Terni

7/7/2023



Interrogazione coordinata: 2327874.10, 4715488.66

Scala 1:1000

Tavola A - Zonizzazione

Zone di piano regolatore: [Bb(1.4)c] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro aree centrali (art. 132)

Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [40] (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [IV] (art. 32)

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

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

Perimetri macro aree (art. s123-124)

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

Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [3] Monetizzazione zona 3 (art. monetizz)

Ordinanza sindacale acque (AST) (art. Ordinanza_AST)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnapprge)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)

DESCRIZIONE DEI BENI

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Il compendio oggetto di stima, identificato con l'Unità Immobiliare ad uso residenziale e annessa cantina, distinto al NCUF al Foglio 110, Particella 93, Subalterno 14, è parte del fabbricato ad uso residenziale e commerciale sito nel Comune di Terni (TR), via Fratelli Rosselli n° 35, edificato nell'anno 1939; l'abitazione e la relativa pertinenza in esame, censiti al numero civico 35/A, sono posti rispettivamente al piano secondo e seminterrato dello stabile, serviti da corpo scala comune privo di ascensore e con ingresso ubicato all'interno della corte privata di uso condominiale.

L'edificio, strutturato su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato, si compone di due indipendenti corpi di fabbrica destinati ad uso residenziale, contraddistinti ai numeri civici 35/A e 35/B, serviti da distinti vani scala raggiungibili dalla corte interna; le Unità Immobiliari presenti, pari a n° 8 per ogni corpo, conferiscono continuità al fronte principale del fabbricato esclusivamente al piano primo (rialzato), in quanto ubicate in posizione speculare rispetto alla centralità prospettica dei locali commerciali e del fornice d'ingresso alla corte presenti al piano terra, unitamente al piano secondo, dove la stessa centralità e continuità sono stabilite dalla struttura afferente al parapetto posto a protezione dell'ampio terrazzo, di pertinenza del bene in esame e dell'Unità Immobiliare prospiciente, sita nell'altro corpo di fabbrica.

La descritta corte interna privata, assolve pertanto alla funzione d'ingresso alle abitazioni, tramite i citati corpi scala e da area di sosta che, per quanto limitata nell'estensione, risulta particolarmente utile allo stazionamento dei veicoli di proprietà dei residenti. Gli insediamenti circostanti il compendio, sono caratterizzati dalla presenza di fabbricati aventi caratteristiche tipologiche e costruttive simili a quello in esame, destinati prevalentemente a funzioni residenziali e commerciali.

Il bene, catastalmente classificato come "A/3: Abitazioni di tipo economico", si compone di ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto e bagno, corredati da un balcone posto a servizio di una camera da letto e da un ampio terrazzo, accessibile dalla cucina e da altra camera; l'abitazione è inoltre corredata, come detto, dalla cantina posta al piano seminterrato. L'altezza interna del piano residenziale è pari a mt 3.10, mentre l'altezza della cantina è pari a mt 2.50. Il livello di finitura di tutti gli ambienti interni risulta essere in

sufficiente stato di conservazione e manutenzione; gli stessi sono inoltre interessati da una configurazione riferita agli schemi distributivi afferenti il periodo di realizzazione, quindi caratterizzati dalla centralità del corridoio sviluppato oltre il portoncino d'ingresso all'abitazione, con funzione di distribuzione dello spazio e accesso ai vani.

Il bene evidenzia la presenza di caratteristiche qualitative ed estetiche riferite alla dotazione originaria, in quanto mai interessato da interventi di manutenzione, di diversa distribuzione interna e di ammodernamento generale, ad esclusione della sostituzione di parte degli infissi esterni, privo quindi di un accrescimento della qualità ed ottimizzazione della fruibilità degli ambienti presenti; per quanto osservato, è comunque possibile escludere la presenza di particolari criticità sia nell'unità immobiliare che nel fabbricato in generale, potendo quindi l'abitazione essere fruita nell'immediato.

L'ingresso all'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, costituito dalla corte interna commune ai due corpi residenziali, avviene direttamente dalla strada pubblica adiacente, risultando quindi agevolmente raggiungibile e comodamente utilizzabile.

L'ingresso al vano scala e quello all'abitazione sono rappresentati entrambi da infissi in legno, composti da anta con apertura a battente e parte fissa, non blindati; gli infissi interni sono costituiti da porte con apertura a battente in legno, mentre quelli esterni da finestre e portefinestre sempre in legno, ad eccezione di quelle in alluminio oggetto di recente sostituzione, tutti corredati di oscuranti interni di tipo avvolgibile.

La muratura interna, realizzata in laterizi forati di spessore pari a cm 8, intonacata in entrambi i lati, è rifinita tramite tinteggiatura e mostra un normale stato di conservazione; i pavimenti di tutti gli ambienti sono in gres ed i rivestimenti murari, costituiti da maioliche nel medesimo materiale, sono ubicati in tutte le pareti del servizio igienico ed in quella della cucina destinata ad accogliere gli arredi principali.

Gli impianti tecnologici presenti, riferibili alla data di realizzazione del fabbricato e quindi privi di dichiarazione di conformità, possono essere definiti, per quanto visibile e limitatamente alle parti ispezionabili, funzionanti e privi di evidenti criticità, comunque da assoggettare ad ammodernamento e rispondenza alle vigenti normative di settore; gli stessi presentano inoltre una dotazione quantitativa e caratteristiche qualitative normalmente riscontrabili in edifici di analoga datazione, rispettando quindi la configurazione normativa e funzionale del tempo.

Lo smaltimento delle acque reflue bianche e nere, è garantito dall'innesto di queste su colonne montanti a servizio del fabbricato, allacciate all'impianto pubblico di rete.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS – Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Residenza: Via San Girolamo n. 143 – Perugia (PG)

Stato civile: Libero

Comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **170,07**

E' posto al piano: Secondo e Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1939

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35/A

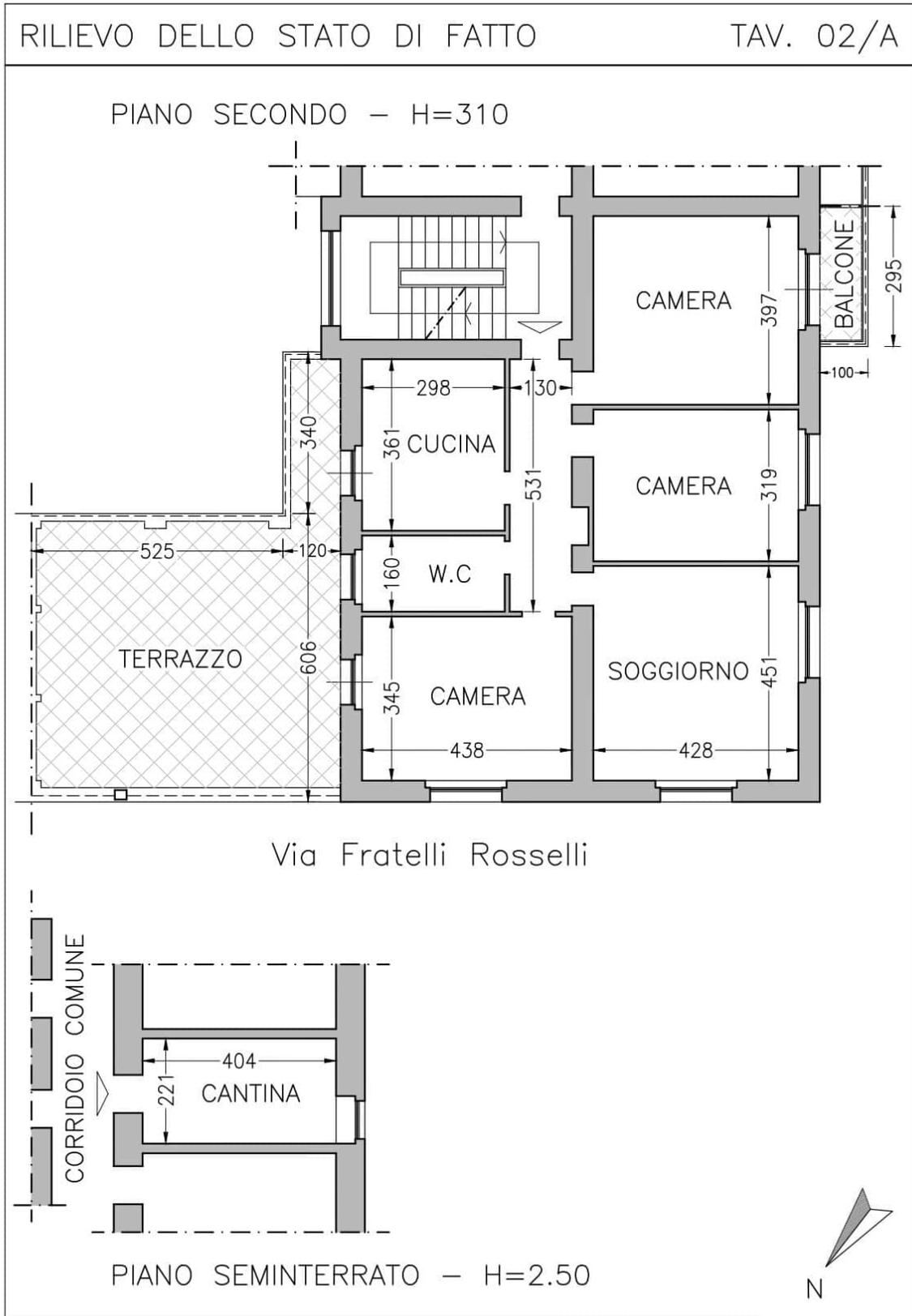
Ha un'altezza utile interna di: Abitazione mt. 3.10, cantina mt 2.50.

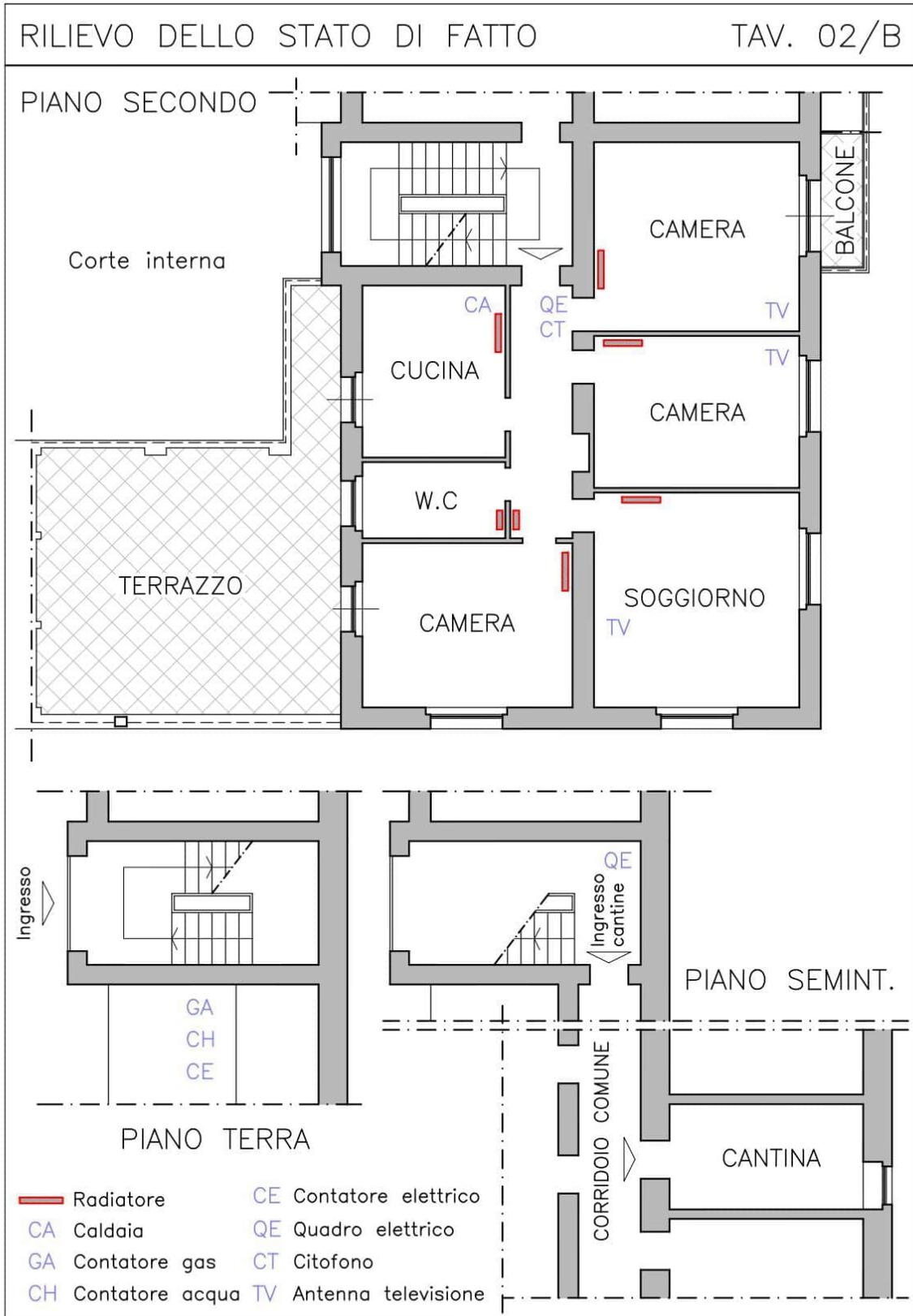
Il fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Normale stato generale di conservazione.

Rilievo dello stato di fatto





Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: non ispezionabili
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavimentazione Esterna	materiale: gres condizioni: sufficienti

Pavimentazione Interna	materiale: Piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente e parte fissa materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: Piastrelle in gres condizioni: sufficienti

Impianti (descrizione)

Citofonico	tipologia: audio condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: Non ispezionabile recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: non verificabile condizioni: non verificabile conformità: non verificabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: da collaudare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Afferente la realizzazione del fabbricato.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto realizzato secondo la norma di riferimento in vigore alla data di costruzione del fabbricato, con successiva installazione di interruttore differenziale.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori in ghisa alimentati da caldaia interna a gas metano.
Stato impianto	Normale
Potenza nominale	24.000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

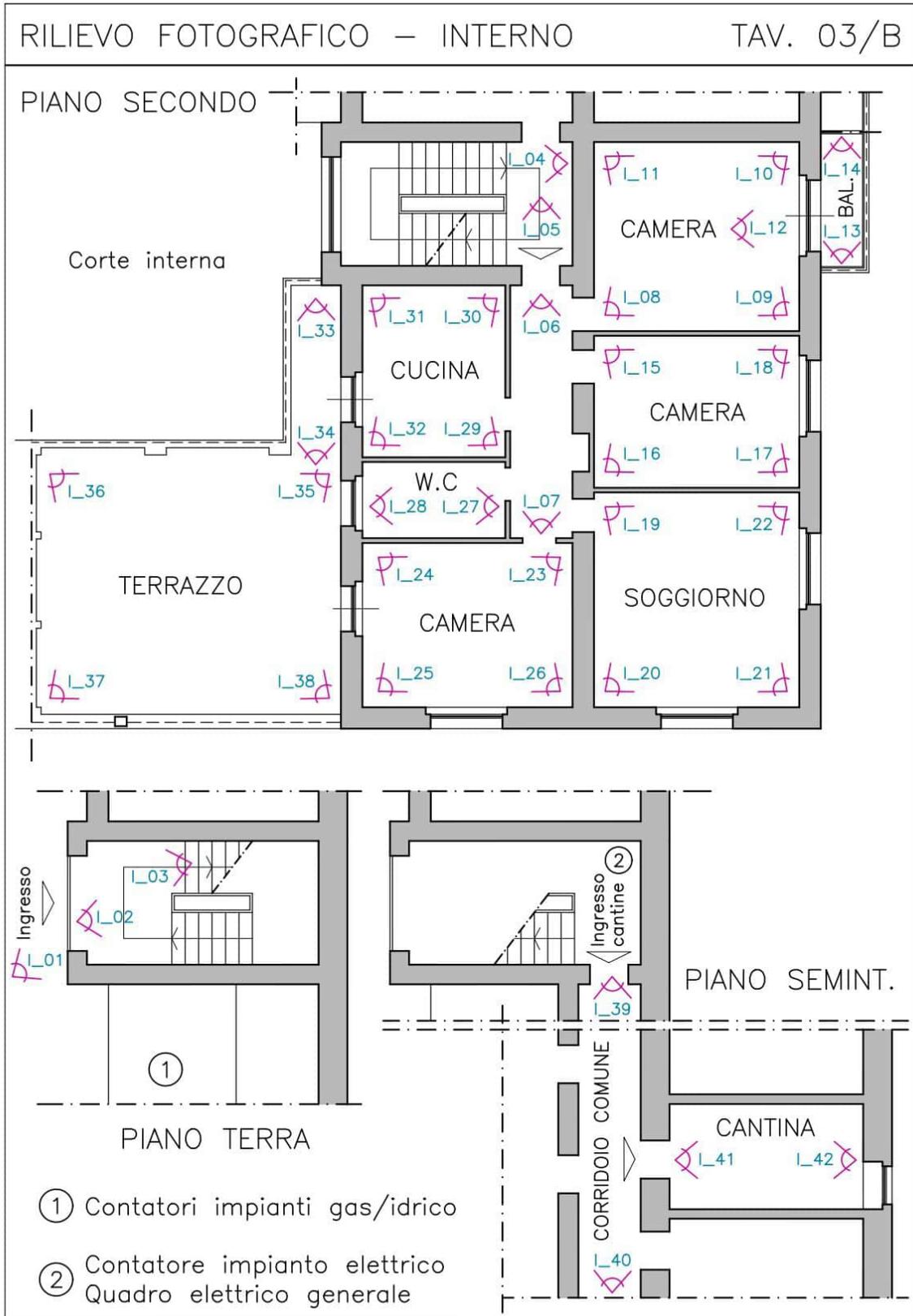
Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Denuncia ISPESL in data	/
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Rilievo fotografico interno



Bene principale: Abitazione



I_01



I_02



I_03



I_04



I_05



I_06



I_07



L_08



L_09



L_10



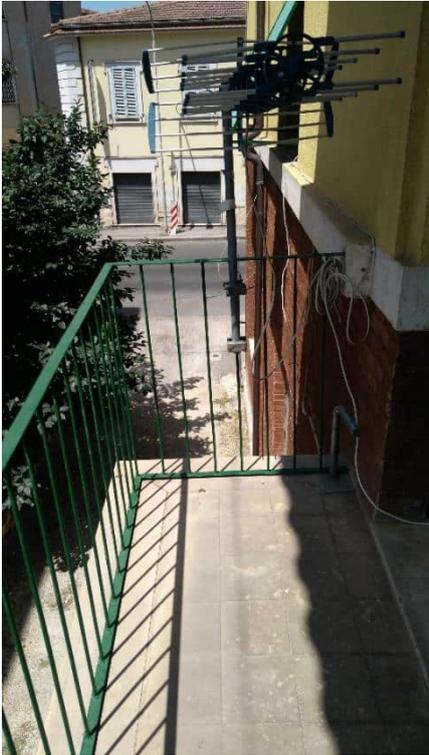
L_11



I_12



I_13



I_14



I_15



I_16



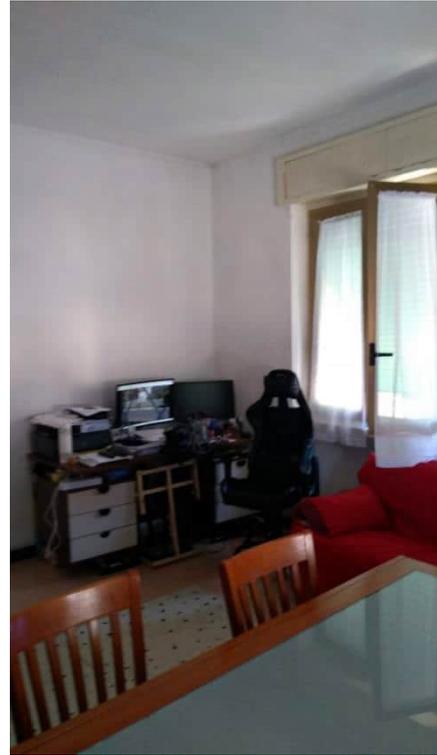
I_17



I_18



I_19



I_20



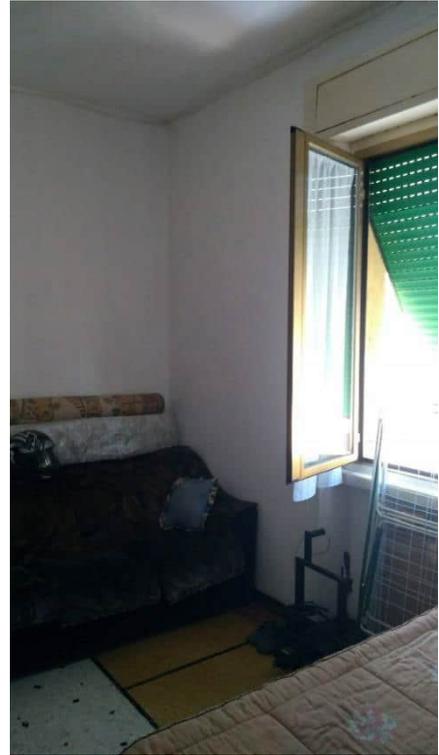
I_21



I_22



I_23



I_24



I_25



I_26



I_27



I_28



I_29



I_30



I_31



I_32



I_33



I_34



I_35



I_36



I_37



I_38

Pertinenze esclusive accessorie: Cantina



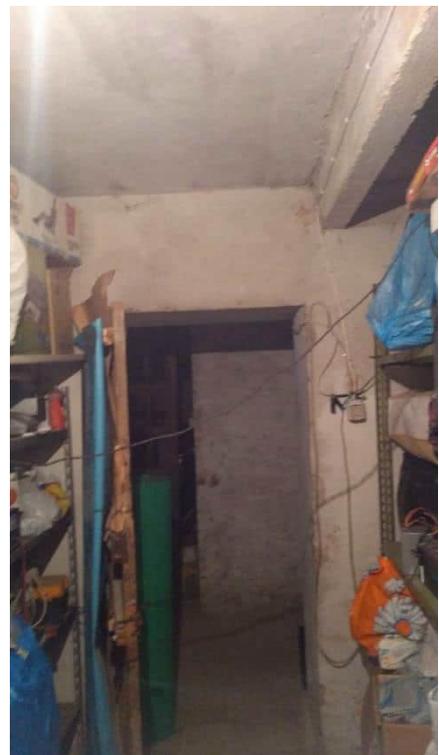
I_39



I_40



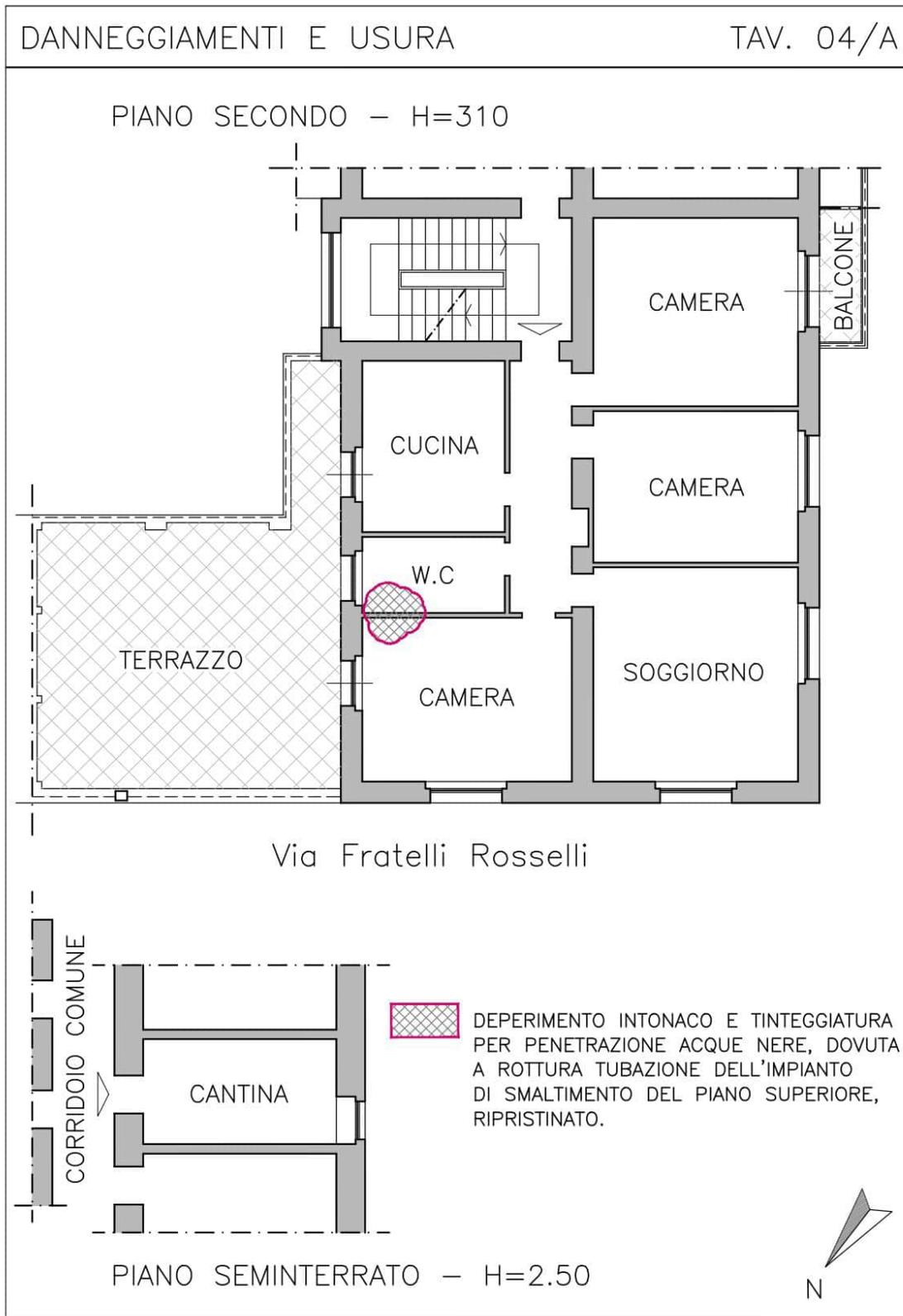
I_41



I_42

Danneggiamenti e usura

Planimetria



Rilievo fotografico



Camera



Bagno



Bagno

Particolari costruttivi, finiture e impianti

Infissi



Portone ingresso_01



Portone ingresso_02



Portoncino_01



Portoncino_02



Portoncino_03



Infisso interno



Infisso esterno_01



Infisso esterno_02



Infisso esterno_03



Infisso esterno_04



Infisso esterno_05



Oscurante



Cassonetto

Impianti tecnologici



Caldaia_01



Caldaia_02



Citofono



Radiatore_01



Radiatore_02



Radiatore_03



Impianto elettrico_01



Impianto elettrico_02



Quadro elettrico interno



Quadro elettrico generale
(ubicazione: disimpegno vani cantina)



Contatore impianto elettrico (ubicazione: disimpegno vani cantina)



Contatore impianto gas (ubicazione: esterno fabbricato)

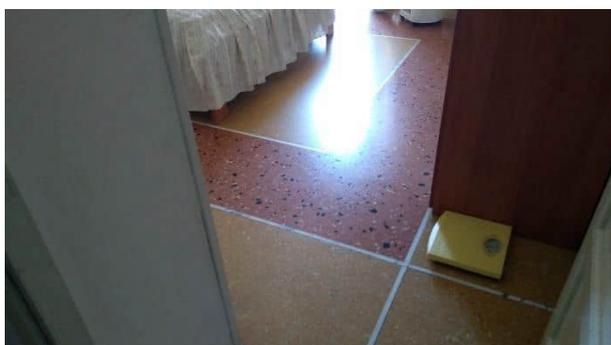


Contatore impianto idrico (ubicazione: esterno fabbricato)

Finiture interne: pavimentazioni



Disimpegno ingresso



Camera da letto



Camera da letto



Camera da letto



Soggiorno



Cucina



Bagno

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La consistenza economica è determinata tramite il calcolo della superficie esterna lorda, moltiplicato per il più probabile valore di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Superficie esterna lorda	111,80	1,00	111,80
Terrazzo e Balcone Totale: mq 46.12 Quota: mq 25.00	Superficie esterna lorda	25,00	0,30	7,50
Terrazzo e Balcone Totale: mq 46.12 Quota: mq (46.12-25.00)	Superficie esterna lorda	21,12	0,10	2,11
Cantina	Superficie esterna lorda	12,15	0,25	3,04
		170,07		124,45

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2°-2022

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00/mq

Valore di mercato max (€/mq): 800,00/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Alla luce dell'analisi relativa alle caratteristiche del compendio oggetto della stima, si ritiene corretto formulare il relativo giudizio attraverso il criterio economico basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato dello stesso, meglio definito come metodo sintetico-comparativo.

A tal fine il sottoscritto si è avvalso di tutte le conoscenze in proprio possesso, acquisite attraverso lo studio del mercato immobiliare locale e delle sue possibili oscillazioni, al fine di collocare la specifica valutazione del compendio all'interno di valori congrui alla situazione economica contingente.

Sulla scorta quindi delle caratteristiche generali e particolari dei beni oggetto di stima, sono state opportunamente ed accuratamente svolte indagini di comparazione con beni analoghi per tipologia, dimensione, caratteristiche, ubicazione, fruibilità e quanto altro ritenuto utile ad una corretta ed oggettiva comprensione della collocazione sul libero mercato dello stesso.

Per quanto sopra, si ritiene di poter formulare oggettivo giudizio di stima attraverso la quotazione di seguito riportata, alla luce delle attuali condizioni di mercato immobiliare ed economico in genere, definibili in fase di potenziale incremento di domanda.

Il compendio immobiliare risulta inoltre non divisibile, prevedendone pertanto l'alienazione in un unico lotto.

Dall'analisi svolta sulle quotazioni relative alle compravendite di immobili a destinazione residenziale riferibili a quello oggetto della stima, per caratteristiche specifiche e ubicazione, quindi per potenziale valore di vendita, si evidenzia una forbice complessiva di mercato compresa tra € 500,00 e € 900,00 per mq di superficie lorda, comprensibilmente variabili in funzione delle specifiche caratteristiche, dello stato di manutenzione e conservazione dei beni ed in generale delle condizioni del lotto su cui gli stessi insistono.

Per quanto sopra, alla luce delle caratteristiche del compendio oggetto della stima, ampiamente verificate tramite sopralluoghi in sito ed opportunamente documentate, è ipotizzabile l'adozione di un valore da porre a base di calcolo pari a € 650,00 per mq di superficie lorda, corrispondente al valore medio di compravendita rileva-

to dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Terni, riferito al 2° semestre 2022, per la tipologia "Abitazioni di tipo economico", dalle analoghe rilevazioni condotte dalla Camera di Commercio dell'Umbria e dal Borsino Immobiliare che, quali principali strutture preposte all'analisi e studio dei volumi di scambio del patrimonio immobiliare, mostrano sostanzialmente il medesimo risultato, peraltro ampiamente confermato dai dati afferenti le recenti compravendite localizzate in prossimità del lotto in esame, riferite a beni direttamente comparabili con quello oggetto di stima.

L'adozione di tale valore si ritiene congrua alla qualità del bene esaminato, in ragione del fatto che lo stesso è definibile in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, non essendo stato peraltro interessato da recenti interventi di ristrutturazione e ammodernamento tecnologico, ad esclusione di parte degli infissi esterni, mostrando una dotazione impiantistica ed in generale un livello quantitativo e qualitativo delle finiture, in linea con la media dei fabbricati analoghi presenti in zona, come detto appartenenti al tessuto urbano ed edilizio di consistente datazione, quindi riferibile ai valori economici di compravendita afferenti i beni con caratteristiche complessivamente simili.

Il valore assunto si suppone pertanto corretto, anche alla luce della attuale condizione della domanda ed in quanto corrispondente al livello generale del bene, comunque realizzato con materiali di buona qualità e che inoltra non evidenzia, quantomeno all'osservazione visiva e per quanto indagabile, alcuna vulnerabilità o limitazione all'uso.

Quanto sopra, a giudizio del sottoscritto, appare congruo da associare al compendio oggetto di stima che, non presentando peraltro criticità evidenti, difformità costruttive o di altro tipo, quindi legittimo anche sotto il profilo edilizio ed urbanistico, risulta sicuramente apprezzabile nella libera contrattazione ed immediatamente fruibile.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare;

Osservatorio Camera di Commercio dell'Umbria;

Osservatorio Borsino Immobiliare;

Agenzie immobiliari.

Parametri medi di zona per destinazione principale:

Min. € 500,00/mq - Max. € 900,00/mq di superficie lorda;

Altre fonti di informazione: Indagine diretta in loco.

Rilevazioni valori di compravendita

Osservatorio Mercato Immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: Semicentrale/SANT'AGNESE, BORGO BOVIO, ACCIAIERIE, TULLIO, TOANO, TREVÌ

Codice di zona: C19

Microzona catastale n.: 100

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	400	700	L			
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	800	L	3,2	4,7	L
Box	NORMALE	600	1000	L	3,2	5,3	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1100	L	3,7	6,3	L

Camera di Commercio dell'Umbria

46

LISTINO IMMOBILIARE I° Trimestre 2023

TERNI		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro/Centro storico	-	-	1.400	1.900	800	1.300	600	900
	Semicentro	1.750	2.200	1.100	1.300	800	1.200	500	800
	Semiperiferia	1.650	2.050	1.000	1.200	700	900	500	700
	Periferia	1.450	2.050	800	1.000	600	800	400	600
	Zona agricola	900	1.400	600	700	500	600	300	400

Borsino Immobiliare



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **499**

Valore medio

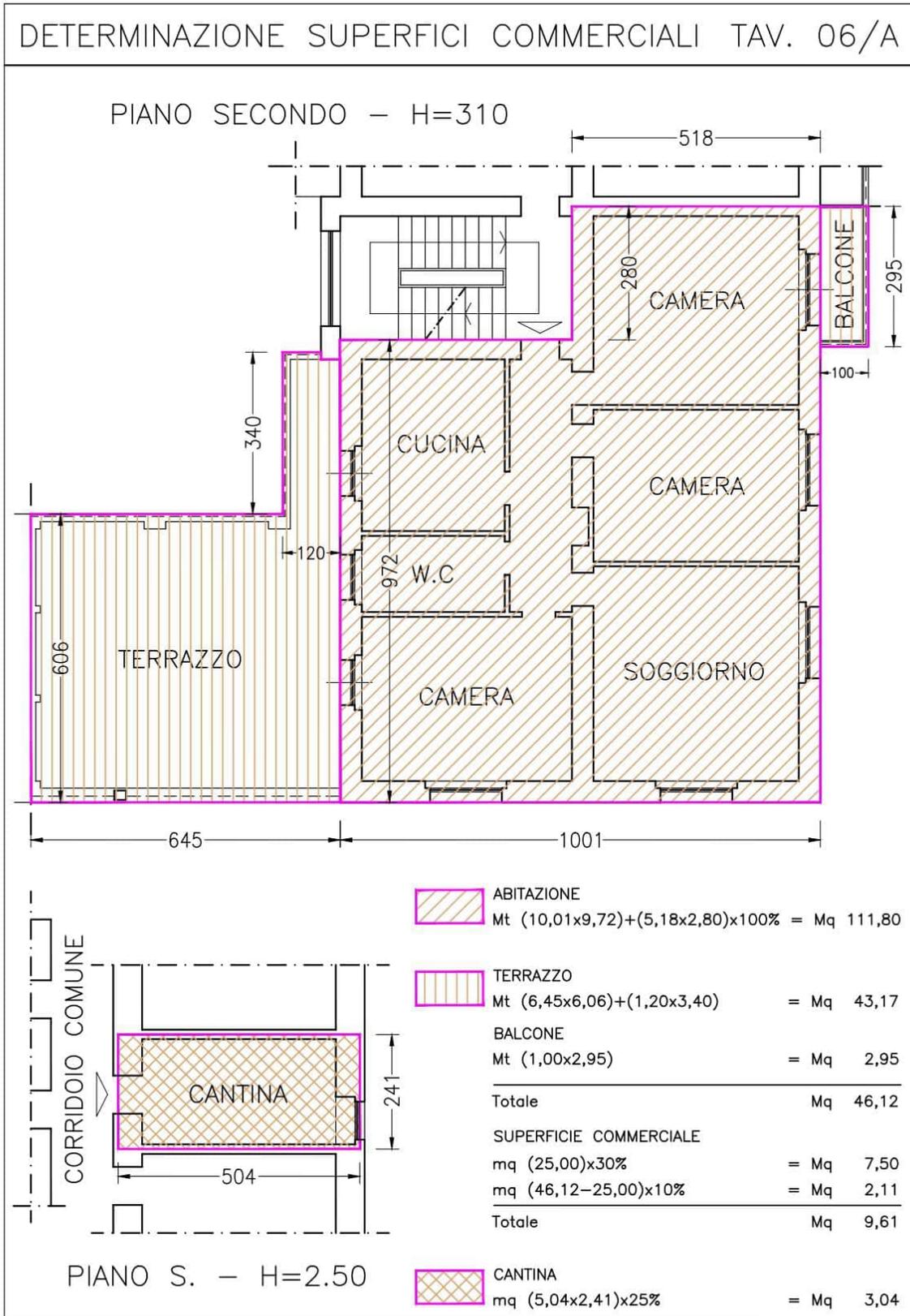
Euro **613**

Valore massimo

Euro **728**

Valuta subito questo immobile

Determinazione superfici commerciali



8.3 Valutazione corpi

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.892,50

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	111,80	€ 650,00	€ 72.670,00
Terrazzo e Balcone Totale: mq 46.12 Quota: mq 25.00	7,50	€ 650,00	€ 4.875,00
Terrazzo e Balcone Totale: mq 46.12 Quota: mq (46.12-25.00)	2,11	€ 650,00	€ 1.371,50
Cantina	3,04	€ 650,00	€ 1.976,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.892,50
Valore corpo			€ 80.892,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.892,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.892,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	124,45	€ 80.892,50	€ 80.892,50

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 disposizione del G.E. - € 12.133,88

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita - € 291,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale - € 325,00

Costi di cancellazione oneri e formalità € 0,00

Attestato di Prestazione Energetica, a carico all'acquirente - € 300,00

Giudizio di comoda divisibilità: Bene non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: **€ 67.800,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di Registro.

Terni, 05.10.2023

L'Esperto alla stima

Arch. Roberto Porchetti

(Documento sottoscritto con firma digitale)

Data presentazione: 31/01/1940 - Data: 06/07/2023 - n. T385238 - Richiedente: PRCRRT69C06L117M



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVI MOD.)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

Comune TERNI Ditta n°

Via G. GIORDANI Indicare, cognome, nome, paternita' del solo privato intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939-XVI, n. 852)

COMUNE

di

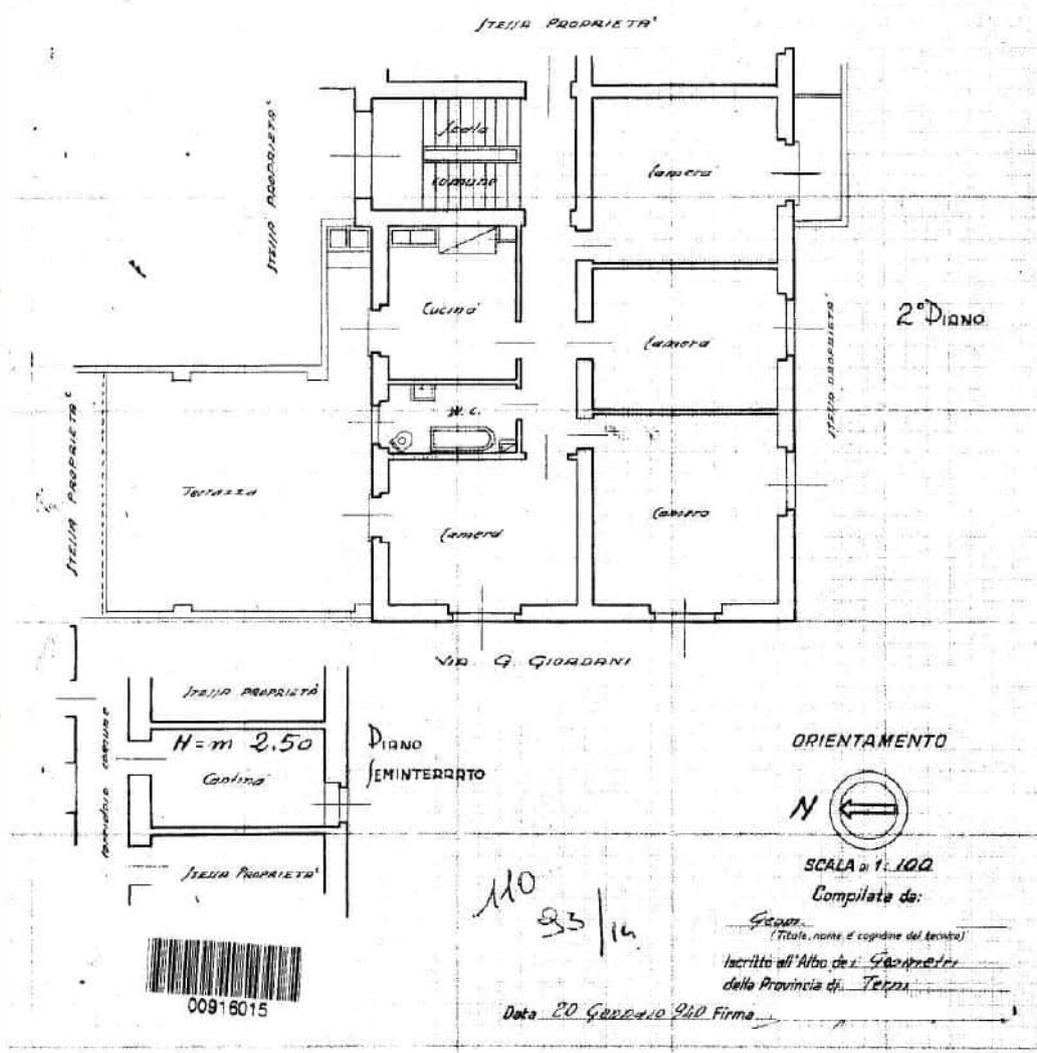
Taloncino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

15039887

AVVERTENZA: Il presente taloncino deve essere raccolto e cura del dichiarante sulla planimetria (riprodurre in copia l'immobile denunciato con la planimetria) da presentarsi al notaio dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVI, n. 852.



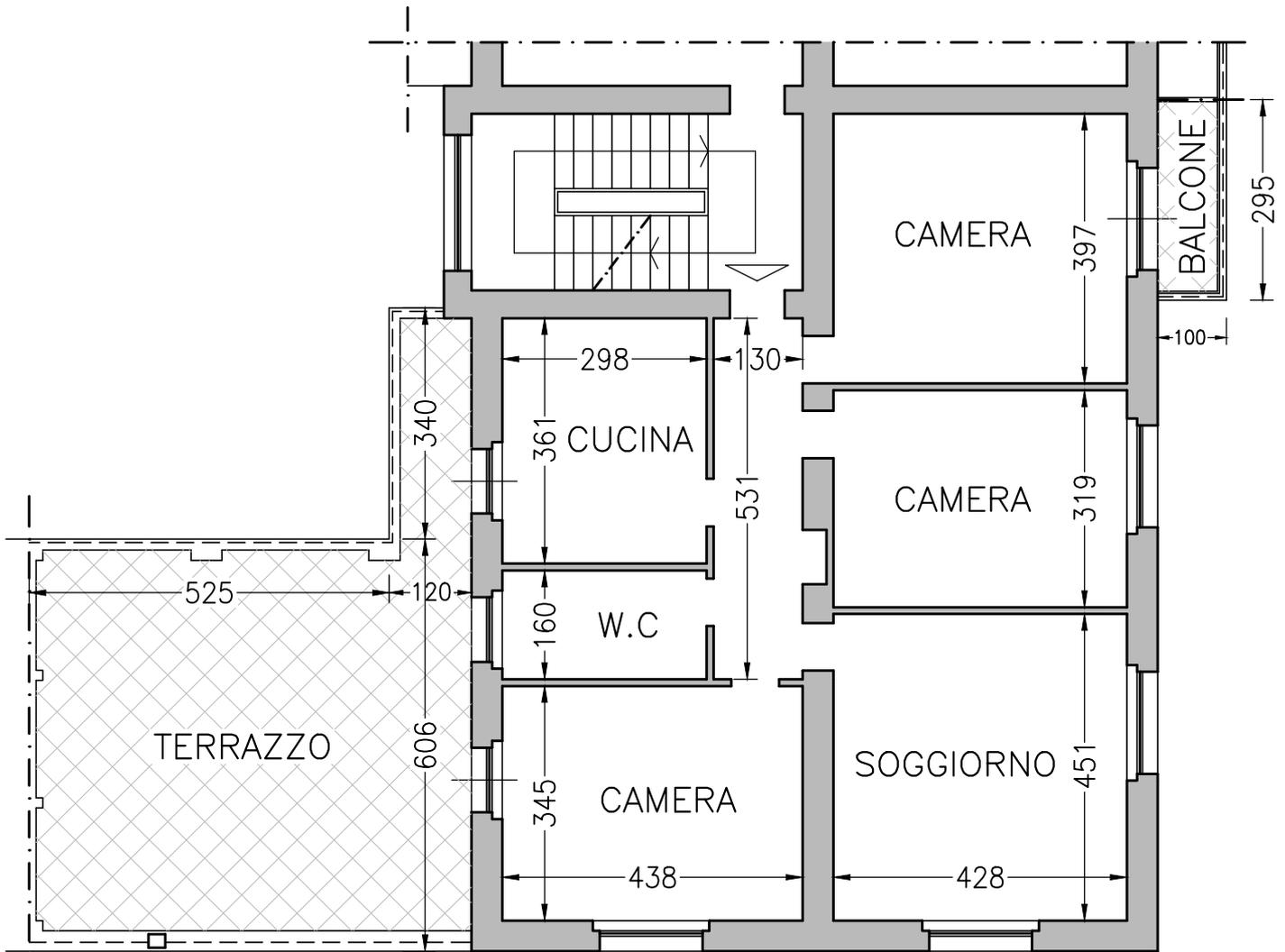
URBANI 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2023 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio 110 - Particella 93 - Subalterno 14 >
VIA FRAIATELLI ROSSELLI n. 35 Piano S1 - 2

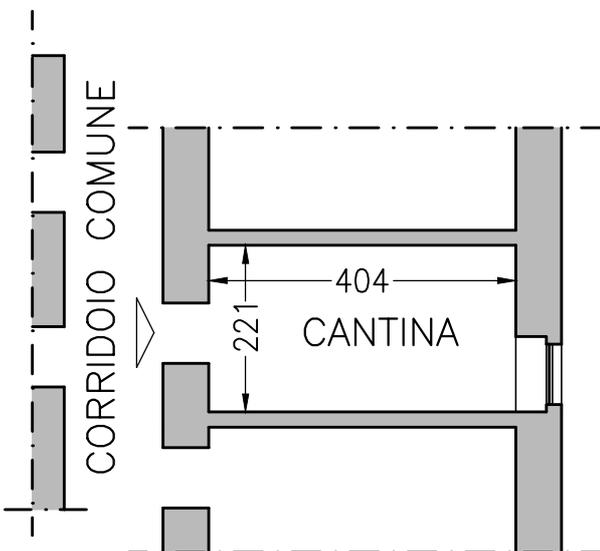
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/01/1940 - Data: 06/07/2023 - n. T385238 - Richiedente: PRCRRT69C06L117M
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO SECONDO - H=310



Via Fratelli Rosselli



PIANO SEMINTERRATO - H=2.50

