

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: *****

contro: **Sig.** *****

N° Gen. Rep. **135/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2023 ore 10:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 6 – Locale commerciale sito in Terni, via Eugenio Chiesa
n.6
Fg.110 part.52 sub.5

Esperto alla stima: Ing. Roberto Sinibaldi
Codice fiscale: SNBRRT73L07L117J
Studio in: P.za Ridolfi 7 - 05100 Terni
Email: r.sinibaldi@eccube.it
Pec: r.sinibaldi@cert.eccube.it

Appartamento in **Terni**
Via **Eugenio Chiesa n.4**

Lotto 6 – Locale commerciale sito in Terni, Via. E. Chiesa n.6 – piano terra

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.

Locale commerciale al piano terra di una palazzina su 2 elevazioni sita in Terni, via Eugenio Chiesa n.4-6

Note: l'immobile in oggetto, così come gli altri beni oggetto del pignoramento, insiste sull'ente urbano di cui al NCT fg. 110 part. 52 mq. 730, con aree adibite ad accessi, spazi di manovra e di parcheggio (Sub.11 – bene comune non censibile).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ***** - **Piena proprietà**

nato a Terni (TR) il 12 marzo 1967, codice fiscale ***** , residente in Terni, via ***** .

Il Sig. ***** risulta coniugato, dal giorno 01/07/2017 con la Sig.ra ***** , in regime di separazione dei beni, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, depositato all'interno del fascicolo.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 110, particella 52, subalterno 5, indirizzo Via E. Chiesa n.6, piano terra, Comune di Terni, categoria C/1, consistenza 283 m².

Accesso: l'unità commerciale è accessibile direttamente dal civico n.6 di via Eugenio Chiesa, attraverso corte esterna (identificata con il sub. 11, catastalmente bene comune non censibile).

Confini: nord: affaccio su corte esterna; est: affaccio su corte esterna, sud: affaccio strada pubblica, ovest: affaccio su corte esterna.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in zona semicentrale appena al di fuori della cinta muraria medievale cittadina.

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: residenziale e commerciale.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: urbane.

Importanti centri limitrofi: Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Valnerina, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Città di Terni, Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A1 20 km, Stazione ferroviaria di Terni 2 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Locale commerciale al piano terra di una palazzina su 2 elevazioni sita in Terni CAP: 05100 via Eugenio Chiesa n.6

L'immobile in oggetto (sub.5) è occupato dalla società ***** CF/PI ***** in virtù di contratto di locazione ad uso commerciale registrato c/o Agenzia delle Entrate di Terni il 16/09/2022 al numero 4070 serie 3T codice identificativo T3K22T004007000WE al canone di euro 2000/mese, canone poi ridotto a euro 200/mese per il periodo 02/09/2022-31/08/2024 con registrazione del 26/09/2022 c/o Agenzia delle Entrate di Terni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il creditore procedente ha provveduto al deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., a firma del Notaio Frediani Viviana, con studio in Alba (CN), piazza Elvio Pertinace n.10.

La certificazione risale ad un atto derivativo antecedente il ventennio, i dati catastali degli immobili pignorati sono indicati.

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

1) Trascrizione nn. 8050/11349 del giorno 22 novembre 2013 – Accertamento simulazione atti.

Domanda giudiziale del Tribunale di Pesaro in data 11 ottobre 2013, numero 7097/2013 di repertorio

A favore:

*****IN GESTIONE PROVVISORIA sede ANCONA (AN) codice fiscale *****

Contro:

***** nato a Terni (TR) il 12 marzo 1967, codice fiscale *****

***** sede MORCIANO DI ROMAGNA (RN) codice fiscale *****

Grava sui seguenti immobili:

in comune di TERNI (TR)

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 5 nat. C/1 mq. 297 piano T Via Eugenio Chiesa n. 6

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 6 nat. A/3 vani 2.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 7 nat. A/3 vani 3.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 8 nat. A/3 vani 3.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 9 nat. A/3 vani 2.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 10 nat. A/3 vani 6.0 piano S1-1 Via Eugenio Chiesa n. 4

NCT fg. 110 part. 52 nat. EU are 7.30

Quadro D: QUADRO A - LA DOMANDA GIUDIZIALE PROPOSTA DALLA *****E VOLTA A: - DICHIARARE LA NULLITA' PER SIMULAZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA FRA ***** E ***** A ROGITO NOTAI MASSIMO SPINAZZOLA DI FANO IN DATA 6.10.2008 REP. N. 27749/6021, TRASCRITTO IN DATA 7.10.2008 AL N. 7497 R.P. PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI TERNI E DICHIARARE QUINDI LA SUA INOPPONIBILITA' A *****; - OVVERO, IN VIA SUBORDINATA O ALTERNATIVA E SALVO GRAVAME, DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DI ***** EX ART. 2901 C.C. L'ATTO DI DISPOSIZIONE IN QUESTIONE, IN QUANTO STIPULATO IN FRODE ALLE RAGIONI DI CREDITO DELLA STESSA BANCA. IN OGNI CASO ORDINARE AL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TERNI, CON ESONERO DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO, DI PROCEDERE ALLE NECESSARIE E CONSEGUENTI ANNOTAZIONI, TRASCRIZIONI E/O VOLTURAZIONI.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

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:*

1) Iscrizione nn. 3655/13983 del giorno 11 novembre 2005 – **Ipoteca volontaria** Concessione a garanzia di mutuo rogito notaio ***** Cirilli di Terni in data 9 novembre 2005, numero 23872 di repertorio.

Per complessivi euro **1.200.000,00** di cui euro **600.000,00 per capitale**, durata 20 anni

A favore:

*****. sede ROMA (RM) codice fiscale *****

Domicilio ipotecario eletto TERNI – PIAZZA TACITO N. 9

Contro:

***** nato a Terni (TR) il 12 marzo 1967, codice fiscale *****

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di TERNI (TR)

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 5 nat. C/1 mq. 297 Via Eugenio Chiesa n. 6

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 6 nat. A/3 vani 2.5 Via Eugenio Chiesa n. 4

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 7 nat. A/3 vani 3.5 Via Eugenio Chiesa n. 4
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 8 nat. A/3 vani 3.5 Via Eugenio Chiesa n. 4
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 9 nat. A/3 vani 2.5 Via Eugenio Chiesa n. 4
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 10 nat. A/3 vani 6.0 Via Eugenio Chiesa n. 4

A margine della stessa non risulta trascritto il seguente annotamento:
nn. 962/7972 del 28 giugno 2007 – erogazione a saldo.

2) Trascrizione nn. 8160/13984 del giorno 11 novembre 2005 – **Cessione di pigioni**
Atto notarile pubblico rogito notaio ***** Cirilli di Terni in data 9 novembre 2005,
numero 23872 di repertorio

A favore:

*****. sede ROMA (RM) codice fiscale *****

Contro:

***** nato a Terni (TR) il 12 marzo 1967, codice fiscale *****

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di TERNI (TR) NCEU fg. 110 part. 52 sub. 5 nat. C/1

Quadro D: AD ULTERIORE GARANZIA DEL PIENO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI CON IL CONTRATTO DI MUTUO, IL SIGNOR ***** HA DICHIARATO DI VOLER CEDERE, COME IN EFFETTI CON IL PRESENTE ATTO HA CEDUTO, AD OGNI EFFETTO DI LEGGE, IN FAVORE DELLA *****. CHE, IN PERSONA DEL COSTITUITO RAPPRESENTANTE, HA ACCETTATO I CANONI DERIVANTI DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE STIPULATO CON LA SOCIETA' ***** (ORA *****), IN DATA 1 OTTOBRE 2003, REGISTRATO A TERNI IL GIORNO 11 NOVEMBRE 2003 AL N. 4681, DELLA DURATA DI SEI ANNI, RINNOVABILE PER ALTRI SEI RELATIVO ALL'IMMOBILE AD USO COMMERCIALE SITO IN TERNI, VIA EUGENIO CHIESA N. 6, DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TERNI AL FOGLIO 110, PARTICELLA 52 SUB. 5, CAT. C/1, CON LIMITROFO TERRENO DA DESTINARE A TRANSITO E PARCHEGGIO.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

3) Iscrizione nn. 2130/8281 del giorno 4 luglio 2007 – **Ipoteca volontaria**

Concessione a garanzia di mutuo rogito notaio Fulvio Sbrolli di Terni in data 2 luglio 2007, numero 162583/29847 di repertorio.

Per complessivi euro **150.000,00** di cui euro **100.000,00 per capitale**, durata 10 anni

A favore:

***** sede JESI (AN) codice fiscale *****

Contro:

***** nato a Terni (TR) il 12 marzo 1967, codice fiscale *****

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di TERNI (TR)

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 5 nat. C/1 mq. 297 Via E. Chiesa n. 6
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 6 nat. A/3 vani 2.5 Via E. Chiesa n. 4
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 7 nat. A/3 vani 3.5 Via E. Chiesa n. 4
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 8 nat. A/3 vani 3.5 Via E. Chiesa n. 4
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 9 nat. A/3 vani 2.5 Via E. Chiesa n. 4
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 10 nat. A/3 vani 6.0 Via E. Chiesa n. 4

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4) Iscrizione nn. 1591/7933 del giorno 7 luglio 2008 – **Ipoteca volontaria**

Concessione a garanzia di mutuo rogito notaio Fulvio Sbroli di Terni in data 3 luglio 2008, numero 168120/31785 di repertorio

Per complessivi euro **200.000,00** di cui euro **100.000,00 per capitale**, durata 10 anni

A favore:

*****sede ANCONA (AN) codice fiscale ***** Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

Contro:

***** nato a Terni (TR) il 12 marzo 1967, codice fiscale *****

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di TERNI (TR)

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 5 nat. C/1 mq. 297 piano T Via E. Chiesa n. 6

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 6 nat. A/3 vani 2.5 piano 1 Via E. Chiesa n. 4

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 7 nat. A/3 vani 3.5 piano 1 Via E. Chiesa n. 4

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 8 nat. A/3 vani 3.5 piano 1 Via E. Chiesa n. 4

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 9 nat. A/3 vani 2.5 piano 1 Via E. Chiesa n. 4

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 10 nat. A/3 vani 6.0 piano 1 Via E. Chiesa n. 4

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

5) Iscrizione nn. 1187/7006 del giorno 11 giugno 2009 – **Ipoteca giudiziale**

Decreto ingiuntivo del Giudice del Tribunale di Macerata in data 9 giugno 2009, numero 935/2009 di repertorio

Per complessivi euro **20.000,00** di cui euro **12.897,37 per capitale**

A favore:

*****sede ANCONA (AN) codice fiscale *****

Contro:

***** nato a Terni (TR) il 12 marzo 1967, codice fiscale *****

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di TERNI (TR)

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 5 nat. C/1 mq. 297 piano T Via Eugenio Chiesa n. 6

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 6 nat. A/3 vani 2.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 7 nat. A/3 vani 3.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 8 nat. A/3 vani 3.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 9 nat. A/3 vani 2.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 10 nat. A/3 vani 6.0 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4

+ altri immobili estranei alla procedura

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

6) Iscrizione nn. 1188/7006 del giorno 11 giugno 2009 – **Ipoteca giudiziale**

Decreto ingiuntivo del Giudice del Tribunale di Macerata in data 9 giugno 2009, numero 935/2009 di repertorio

Per complessivi euro **90.000,00** di cui euro **68.567,59 per capitale**

A favore:

*****sede ANCONA (AN) codice fiscale *****

Contro:

***** nato a Terni (TR) il 12 marzo 1967, codice fiscale *****

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di TERNI (TR)

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 5 nat. C/1 mq. 297 piano T Via Eugenio Chiesa n. 6
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 6 nat. A/3 vani 2.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 7 nat. A/3 vani 3.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 8 nat. A/3 vani 3.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 9 nat. A/3 vani 2.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 10 nat. A/3 vani 6.0 piano S1-1 Via Eugenio Chiesa n. 4
+ altri immobili estranei alla procedura.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

7) Iscrizione nn. 1206/8979 del giorno 5 settembre 2017 – **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Ipoteca derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 1° (primo) settembre 2017, numero 861/10917 di repertorio.

Per complessivi euro **351.969,14** di cui euro **175.984,57 per capitale**

A favore:

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede ROMA (RM) codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA BRAMANTE, 99 – TERNI

Contro:

***** nato a Terni (TR) il 12 marzo 1967, codice fiscale *****

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di TERNI (TR)

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 5 nat. C/1 mq. 283
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 6 nat. A/3 vani 2.5
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 7 nat. A/3 vani 3.5
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 8 nat. A/3 vani 3.5
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 9 nat. A/3 vani 2.5
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 10 nat. A/3 vani 6.0
+ altri immobili estranei alla procedura

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

8) Iscrizione nn. 1380/11115 del giorno 13 ottobre 2021 – **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Ipoteca derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo in data 12 ottobre 2021, numero 1279/10921 di repertorio.

Per complessivi euro **2.104.918,48** di cui euro **1.052.459,24 per capitale**

A favore:

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede ROMA (RM) codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA BRAMANTE, 99 – TERNI

Contro:

***** nato a Terni (TR) il 12 marzo 1967, codice fiscale *****

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di TERNI (TR)

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 5 nat. C/1 mq. 283
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 6 nat. A/3 vani 2.5
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 7 nat. A/3 vani 3.5

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 8 nat. A/3 vani 3.5
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 9 nat. A/3 vani 2.5
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 10 nat. A/3 vani 6.0
+ altri immobili estranei alla procedura

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.2.2 Pignoramenti:

1) Trascrizione nn. 7418/10542 del giorno 26 ottobre 2018 – **Verbale di pignoramento immobili**

Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 25 settembre 2018, numero 2378 di repertorio

A favore:

***** sede CONEGLIANO (TV) codice fiscale *****

Contro:

***** nato a Terni (TR) il 12 marzo 1967, codice fiscale *****

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di TERNI (TR)

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 5 nat. C/1 mq. 297 piano T Via Eugenio Chiesa n. 6
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 6 nat. A/3 vani 2.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 7 nat. A/3 vani 3.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 8 nat. A/3 vani 3.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 9 nat. A/3 vani 2.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 10 nat. A/3 vani 6.0 piano S1-1 Via Eugenio Chiesa n. 4

Quadro D: L'IMPORTO PER IL QUALE VIENE TRASCritto IL PIGNORAMENTO E' DI EURO **409.050,30** OLTRE INTERESSI, ACCESSORI, COMPETENZE E SPESE LEGALI, COME DA SPECIFICA RIPORTATA NELLA COPIA CONFORME CHE ALLEGHIAMO ALLA PRESENTE NOTA. NELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE COMPARE LA *****
***** QUALE PROCURATRICE SPECIALE DELLA TITOLARE DEL CREDITO
*****.

LA ***** INOLTRE AGISCE PER IL TRAMITE DELLA MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA ***** , CON SEDE ROMA E C.F.*****.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Trascrizione nn. 10245/13873 del 2 dicembre 2022 – **Verbale di pignoramento immobili**

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Terni in data 14 ottobre 2022, numero 1990 di repertorio

A favore:

***** sede CONEGLIANO (TV) codice fiscale *****

Contro:

***** nato a Terni (TR) il 12 marzo 1967, codice fiscale *****

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di TERNI (TR)

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 5 nat. C/1 mq. 283 piano T Via Eugenio Chiesa n. 6
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 6 nat. A/3 vani 2.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 7 nat. A/3 vani 3.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 8 nat. A/3 vani 3.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 9 nat. A/3 vani 2.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4
NCEU fg. 110 part. 52 sub. 10 nat. A/3 vani 6.0 piano S1-1 Via Eugenio Chiesa n. 4

Quadro D: LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B (enti comuni sub. 11-12-13-14 oltre a ente urbano fg.110 part.52 mq 730).

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Vedasi ispezioni ipotecarie di cui all' **Allegato 4**.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Condominio non costituito. Spese di gestione condominiale non quantificabili al momento

Identificativo corpo: A

Locale commerciale al piano terra di una palazzina su 2 elevazioni sita in Terni CAP: 05100 via Eugenio Chiesa n.4/6

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile in questione, così come gli altri beni oggetto del pignoramento, insiste sull'ente urbano di cui al NCT fg. 110 part. 52 mq. 730, con aree comuni adibite ad accessi, spazi di manovra e di parcheggio (Sub.11).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

In ogni modo, in ragione delle caratteristiche tecniche dell'involucro, la classe energetica risultante potrà ragionevolmente essere F/G.

Spese tecniche per la certificazione: euro 500.

Indice di prestazione energetica: Non specificato – vedi sopra

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: A

Appartamento al piano primo di una palazzina su 2 elevazioni sita in Terni CAP: 05100 via Eugenio Chiesa n.4

Dall'ispezione ipotecaria ultra-ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TERNI (TR) e di SPOLETO (PG) – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e dagli accertamenti catastali storici eseguiti al Catasto di Terni, risulta che gli immobili gravati dal pignoramento trascritto il 2 dicembre 2022 ai numeri **10245/13873** a favore *****:

in comune di TERNI (TR)

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 5 nat. C/1 cl. 3 mq. 283 piano T Via Eugenio Chiesa n. 6

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 6 nat. A/3 cl. 5 vani 2.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 7 nat. A/3 cl. 5 vani 3.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 8 nat. A/3 cl. 5 vani 3.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 9 nat. A/3 cl. 5 vani 2.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 10 nat. A/3 cl. 5 vani 6.0 piano S1-1 Via Eugenio Chiesa n. 4

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 11 nat. E (ente comune) piano T Via Eugenio Chiesa

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 12 nat. E (ente comune) piano T-1 Via Eugenio Chiesa

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 13 nat. E (ente comune) piano 1 Via Eugenio Chiesa

NCEU fg. 110 part. 52 sub. 14 nat. E (ente comune) piano 1 Via Eugenio Chiesa

NCT fg. 110 part. 52 nat. ente urbano mq. 730

per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietario:

***** nato a Terni (TR) il 12 marzo 1967, codice fiscale ***** per il diritto di intera piena proprietà.

Il Sig. ***** risulta coniugato, dal giorno 01/07/2017 con la Sig.ra ***** , in regime

di separazione dei beni.

Gli immobili in oggetto sono stati originati giusta VARIAZIONE del 20 febbraio 2004 Pratica n. TR0011794 in atti dal 20 febbraio 2004 DIVISIONE – FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n. 579.1/2004), dalla soppressione dei seguenti beni:

- NCEU fg. 110 part. 52 sub. 1 nat. C/3
- NCEU fg. 110 part. 52 sub. 2 nat. A/3
- NCEU fg. 110 part. 52 sub. 3 nat. A/3
- NCEU fg. 110 part. 52 sub. 4 nat. A/3

a loro volta originati in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

Gli immobili di cui trattasi formano un fabbricato cielo/terra edificato su area censita al NCT fg. 110 part. 52 ente urbano di mq. 730.

Si precisa sui beni comuni non censibili - sub. 11 (corte comune a tutti i sub) piano T; - sub.12 (scala e terrazzo di accesso alle abitazioni T-1, comuni ai sub dal 6 al 10); - sub. 13(ingresso comune ai sub 6-7-8) piano 1; - sub. 14 (ingresso comune ai sub 9-10) piano 1.

Al Catasto gli immobili risultano ancora intestati alla società ***** codice fiscale ***** (Vedasi Visure Storiche Catastali - **Allegato 6** e Visure Camerali ***** - **Allegato 7**).

Gli immobili di cui trattasi pervennero ai signori ***** nato a Terni il 9 marzo 1925 e ***** nato a Terni il 24 giugno 1930 per 1/2 di piena proprietà ciascuno, in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita trascritto a Spoleto il 1° (primo) giugno 1960 ai numeri 2276/2978;
- Atto di compravendita trascritto a Spoleto il 3 giugno 1965 ai numeri 2600/3497;
- Denuncia di successione numero 80 volume 463, trascritta a Spoleto il giorno 8 gennaio 1971 ai numeri 134/145, in morte del fratello ***** , nato Terni il 13 dicembre 1926 e deceduto in data 26 giugno 1970.

In data 17 gennaio 1982 decedeva il signor ***** nato a Terni il 9 marzo 1925, giusta denuncia di successione numero 76 volume 571 presentata all'Ufficio del Registro di Terni in data 16 luglio 1982 e trascritta a Terni il 22 dicembre 1982 ai numeri 7204/9278; nell'eredità devoluta per legge in favore del coniuge signora *****nata a Narni il 9 settembre 1931 per 3/18 e dei figli ***** nato a Terni il 9 luglio 1956 per la quota di 2/18, ***** nata a Terni il 19 marzo 1966 per la quota di 2/18 e ***** nato a Terni il 12 marzo 1967 per la quota di 2/18 – rientrava la complessiva quota di 9/18 (ovvero 1/2) di piena proprietà, tra gli altri, sugli immobili in comune di TERNI censiti al NCEU fg. 110 part. 52 sub. 1 nat. C/3, NCEU fg. 110 part. 52 sub. 2 nat. A/3, NCEU fg. 110 part. 52 sub. 3 nat. A/3 e NCEU fg. 110 part. 52 sub. 4 nat. A/3.

Con atto di assegnazione divisionale a conto di futura divisione rogito notaio Fulvio Sbrilli di Terni in data 25 maggio 1994 numero 77409 di repertorio, trascritto a Terni il 26 maggio 1994 ai numeri 3234/4271, i signori *****nata a Narni (TR) il 9 settembre 1931, codice fiscale ***** per 3/18, ***** nato a Terni (TR) il 9 luglio 1956, codice fiscale ***** per 2/18, ***** nata a Terni (TR) il 19 marzo 1966, codice fiscale ***** per 2/18, ***** nato a Terni (TR) il 12 marzo 1967, codice fiscale ***** per 2/18 e ***** nato a Terni (TR) il 24 giugno 1930, codice fiscale ***** per 9/18, assegnarono a quest'ultimo signor ***** il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di TERNI censiti al NCEU fg. 110 part. 52 sub. 3 nat. A/3 vani 6.0 e NCEU fg. 110 part. 52 sub. 4 nat. A/3 vani 6.0.

In data 22 ottobre 1996 decedeva il signor ***** nato a Terni (TR) il 24 giugno 1930, codice fiscale ***** , giusta denuncia di successione numero 38 volume 918 presentata

all'Ufficio del Registro di Terni in data 5 novembre 2002 e trascritta a Terni il 10 aprile 2003 ai numeri 2713/3865; nell'eredità devoluta per legge in favore nel nipote figlio ex fratello signor ***** nato a Terni (TR) il 12 marzo 1967, codice fiscale ***** , rientrava:

1) la quota di 1/2 di piena proprietà sugli immobili in comune di TERNI censiti al NCEU fg. 110 part. 52 sub. 1 nat. C/3 e NCEU fg. 110 part. 52 sub. 2 nat. A/3;

2) il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di TERNI censiti al NCEU fg. 110 part. 52 sub. 3 nat. A/3 e NCEU fg. 110 part. 52 sub. 4 nat. A/3.

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Terni il giorno 11 novembre 2005 ai numeri 8161/13985.

Con atto di compravendita rogito notaio Fulvio Sbrilli di Terni in data 23 ottobre 2002 numero 127165/21398 di repertorio, trascritto a Terni il 7 novembre 2002 ai numeri 7711/11404, il signor ***** nato a Terni (TR) il 12 marzo 1967, codice fiscale ***** in regime di separazione dei beni, acquistava:

1) dai signori ***** nata a Narni (TR) il 9 settembre 1931, codice fiscale ***** per la quota di 3/18, ***** nato a Terni (TR) il 9 luglio 1956, codice fiscale ***** per la quota di 2/18 e ***** nata a Terni (TR) il 19 marzo 1966, codice fiscale ***** per la quota di 2/18, la complessiva quota di 7/18 di piena proprietà sull'immobile in comune di TERNI censito al NCEU fg. 110 part. 52 sub. 1 nat. C/3 mq. 354;

2) dai signori ***** nata a Narni (TR) il 9 settembre 1931, codice fiscale ***** per la quota di 3/18 e ***** nato a Terni (TR) il 9 luglio 1956, codice fiscale ***** per la quota di 2/18, la complessiva quota di 5/18 di piena proprietà sull'immobile in comune di TERNI censito al NCEU fg. 110 part. 52 sub. 2 nat. A/3 vani 6.0.

Con atto di compravendita rogito notaio Fulvio Sbrilli di Terni in data 7 marzo 2003 numero 128586/21919 di repertorio, trascritto a Terni il 14 marzo 2003 ai numeri 1991/2803, il signor ***** nato a Terni (TR) il 12 marzo 1967, codice fiscale ***** in regime di separazione dei beni, acquistava dalla signora ***** nata a Terni (TR) il 19 marzo 1966, codice fiscale ***** , la quota di 2/18 di piena proprietà sull'immobile in comune di TERNI censito al NCEU fg. 110 part. 52 sub. 2 nat. A/3 vani 6.0.

Con atto di compravendita rogito notaio Massimo Spinazzola di Fano in data 6 ottobre 2008 numero 27749/6021 di repertorio, trascritto a Terni il 7 ottobre 2008 ai numeri 7497/11698, la società ***** sede MORCIANO DI ROMAGNA (RN) codice fiscale ***** , acquistava dal signor ***** nato a Terni (TR) il 12 marzo 1967, codice fiscale ***** , il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di TERNI (TR) censiti al NCEU fg. 110 part. 52 sub. 5 nat. C/1 mq. 297 piano T Via Eugenio Chiesa n. 6, NCEU fg. 110 part. 52 sub. 6 nat. A/3 vani 2.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4, NCEU fg. 110 part. 52 sub. 7 nat. A/3 vani 3.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4, NCEU fg. 110 part. 52 sub. 8 nat. A/3 vani 3.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4, NCEU fg. 110 part. 52 sub. 9 nat. A/3 vani 2.5 piano 1 Via Eugenio Chiesa n. 4 e NCEU fg. 110 part. 52 sub. 10 nat. A/3 vani 6.0 piano S1-1 Via Eugenio Chiesa n. 4.

Trattasi di fabbricato da cielo a terra, con annesso scoperto, sito in comune di Terni, alla Via Eugenio Chiesa, comprendente: - ampio locale al piano terra, ad uso commerciale, con annessi wc ed accessori; - appartamento al piano primo, composto di due locali con angolo cottura, bagno ed accessori; - appartamento al piano primo, composto di tre locali con angolo cottura, bagno ed accessori; - appartamento al piano primo, composto di tre locali con angolo cottura, bagno ed accessori; - appartamento al piano primo, composto di due locali con angolo cottura, bagno ed accessori; - appartamento al piano primo, composto di tre locali, cucina, bagno, wc ed accessori, con sottostante cantina ed accessori al piano seminterrato. Il tutto confina con Via E. Chiesa, e proprietà Pileri, ex proprietà Bosco, salvo altri. L'area di sedime del fabbricato e l'annesso terreno scoperto sono distinti al catasto terreni del comune di Terni al foglio 110 con la particella 52 – ente urbano – di mq.730. Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà ai sensi dell'art.1117 c.c. su tutte le parti comuni del fabbricato, ed in particolare sui beni comuni non censibili distinti in catasto al foglio 110 con la particella 52, subalterni: 11, 12, 13 e 14.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti:

- **nn. 4/63 del 7 gennaio 2015 – NULLITA'**: si chiede l'annotamento della trascrizione della sentenza del Tribunale di Pesaro n. 632/14 del 3.7.2014 corretta con decreto del 4.11.2014 con cui il Giudice ha accolto la domanda proposta da *****
- e dichiarato la nullità ex art. 2744 c.c. del contratto stipulato a rogito notaio Spinazzola di Fano rep. 27749/6021, trascritto in data 7.10.2008 al n. 7497 di formalità della Conservatoria dei RR.II. di Terni. Con esonero del conservatore da ogni responsabilità.
- **nn. 1407/10652 del 2 dicembre 2015 – NULLITA'**: si chiede l'annotamento della sentenza del Tribunale di Pesaro n. 632/14 del 3.7.2014 corretta con decreto del 4.11.2014 con cui è stata accolta la domanda proposta della ***** con la quale è stata dichiarata la nullità del contratto a rogito del notaio Spinazzola di Fano rep. n. 27749/6021, trascritto in data 7.10.2008 al n. 7497 reg. part. della Conservatoria dei RR.II. di Terni.

7. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':

Locale commerciale al piano terra di una palazzina su 2 elevazioni sita in Terni CAP: 05100 via Eugenio Chiesa n.4/6

Licenza Edilizia n.17270 dell'08 luglio 1959

Numero pratica: 78/P

Intestazione: Sig. *****

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo e modifiche interne

Presentazione in data 07/03/2003 al n. di prot. 22624

Rilascio in data 16/06/2003 al n. di prot. 54087

Numero pratica: 341/2003

Intestazione: Sig. *****

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 03/10/2003 al n. di prot. 52529

A seguito dell'accesso agli atti presso gli uffici della Pianificazione Territoriale – Edilizia Privata, non è stato riscontrato il certificato di abitabilità o eventuale domanda, la cui obbligatorietà di richiesta è indicata specificatamente nel protocollo 54087 di rilascio di autorizzazione del Comune di Terni del 16/06/2003.

Vedasi anche **Allegato 3**.

7.1 Conformità edilizia:

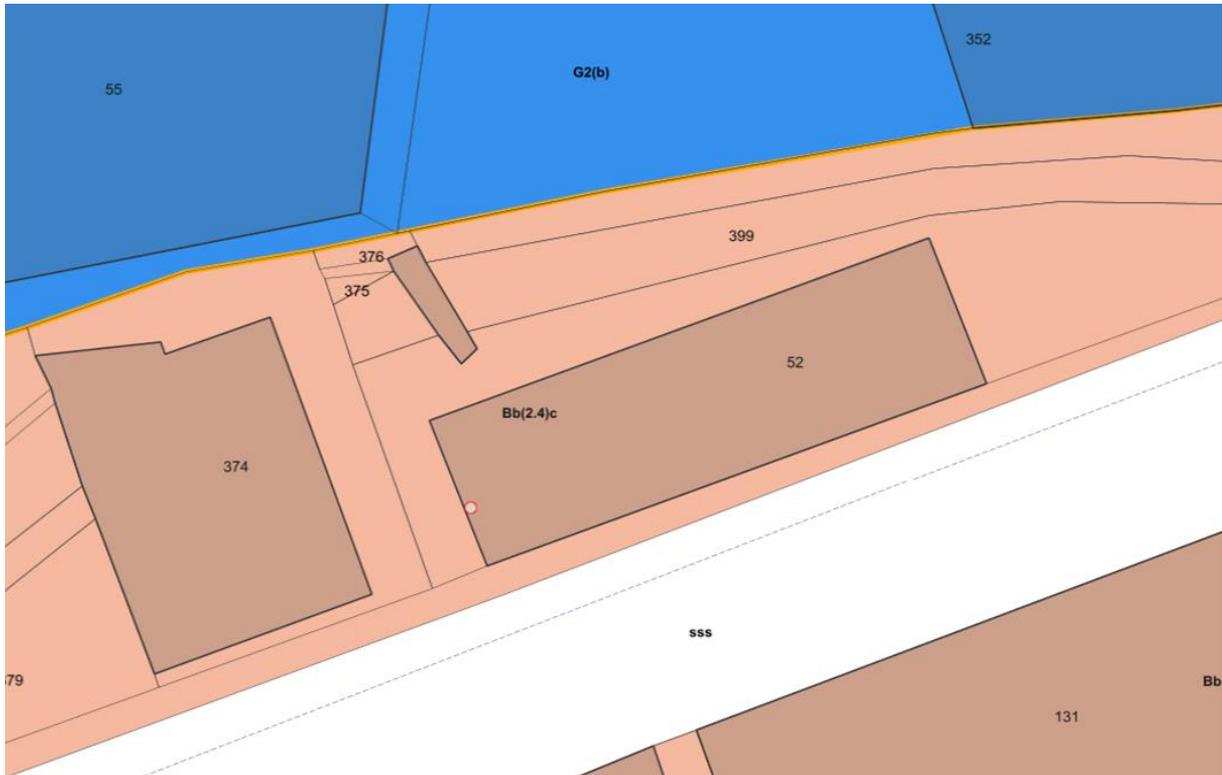
I sopralluoghi ed i rilievi effettuati sull'immobile in oggetto hanno verificato la non corrispondenza dei luoghi a quanto previsto alle pratiche edilizie di cui sopra, in relazione alla posizione ed al numero dei bagni e dei loro disimpegni, nonché alla presenza di vani tecnici.

In ragione di quanto sopra non si dichiara la conformità edilizio-urbanistico.

Si stima altresì un costo pari a circa 7.500 euro per il ripristino dello stato dei luoghi e per le pratiche di regolarizzazione.

7.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato: Piano Regolatore Generale Comune di Terni
In forza della delibera: n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea: Zona: B – Zona di conservazione e completamento



Estratto NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del Comune di Terni – PRG PARTE OPERATIVA – Approvato con D.c.c. n.307 del 15/12/2008

OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.

2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)

3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:

INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).

Processo di attuazione

4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

B) Intervento edilizio diretto.

5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978.

5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.

5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi.

5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "I" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.

5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1.

5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2.

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

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

Piano Attuativo BV(1)

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552

ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi

PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione

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

Piano Attuativo BV(3)

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316

ALTEZZA: 2 piani

PRESCRIZIONI: sopraelevazione

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.

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

NUCLEO Bc(2.1)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata.

E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza.

Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.).

5) INTERVENTO EDILIZIO

Riqualficazione tipologica e funzionale - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 8.0 mc./mq..

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da definirsi nel progetto.

Sono prescritti massimo 3 piani + negozi nei fronti di Via Vollusiano e Via Curio Dentato.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna.

NUCLEO Bc(5.1)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di ricostruzione e ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viario.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso al comparto definito in planimetria.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale- commerciale-uffici.

Edifici specialistici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza.

Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.).

Attività alberghiera o para alberghiera.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Riqualificazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 3.0 mc./mq. esteso all'area di comparto.

Parcheggi - v. art. 31.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da definirsi nel progetto unitario.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

E' prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così come definito in planimetria.

NUCLEO Bc(12.2)

1) **TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume) fortemente degradato.

2) **PROCESSO DI ATTUAZIONE**

PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria

3) **TIPI EDILIZI AMMESSI**

Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale.

4) **DESTINAZIONI D'USO**

Residenza

Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq)

5) **INTERVENTO EDILIZIO**

Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione.

6) **QUANTITA' REALIZZABILI**

IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto

Verde pubblico: v. art. 149.

7) **ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI**

Da stabilire con il PA.

8) **SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO**

Parcheggi secondo le norme vigenti.

Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria.

9) **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Vedi punti 6 e 8.

NUCLEO Bc(12.10)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza.

Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.).

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare).

Verde pubblico: v.art.149.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro.

5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza.

6. Intervento edilizio diretto. Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità.

6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1.

6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte.

6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in un apposito regolamento comunale.

7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari:

7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano:

1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380);

2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione – ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio – Bb(2)

3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi art. 3 DPR n.380/2001);

4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4);

5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5);

6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6);

7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali.

7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989).

7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni:

- gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa;

- l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso;

- negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra;

- negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti.

8. Per la zona di L.go Cairoli, così come delimitata nella tav.B (comprendente parte del nucleo di conservazione e completamento A#Bb(3.5)b, le vie Cairoli ed Angeloni e la zona GV), si rinvia alle prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività commerciali di L.go Manni, L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto – L.go Manni, adottata con DCC n.176 del 7.07.2008.

7.3 Conformità catastale:

La planimetria catastale dell'immobile (aggiornamento del 06/12/2013) risulta essere allineata rispetto allo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo.

Catastalmente sono infatti rappresentati i bagni, i disimpegni ed i vani tecnici per i quali si è, invece, segnalata la difformità urbanistica.

Si precisa inoltre come al sub.5 appartenga catastalmente il piccolo locale esterno, posto al di sotto della scala di cui al sub.12, adibito a bagno, accessibile mediante porta a battente in prossimità dell'uscita di sicurezza sul retro del locale commerciale (Vedasi Allegato 5).

Per quanto sopra, si può dichiarare la conformità catastale dell'immobile.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Locale commerciale in **Terni**
Via **Eugenio Chiesa n.6**

Locale commerciale di ampia metratura, attualmente adibito a sala scommesse, comprensivo di zona bar, n.3 bagni e vani tecnici/ripostigli vari. I metri quadri commerciali sono 335 con un'altezza utile di metri 4.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di una palazzina a destinazione mista residenziale e commerciale, edificata nell'anno 1959 e ristrutturata nel 2003, elevata su 2 piani fuori terra oltre ad un locale interrato adibito a cantina, in buono stato di manutenzione e conservazione.

La struttura portante è in muratura, copertura a falda inclinata e rifinitura esterna in intonaco tinteggiato, non dotata di ascensore, con area esterna di pertinenza adibita a parcheggio. L'edificio è composto da cinque appartamenti (sub. 6-7-8-9-10) distribuiti sul piano primo e, appunto, da un locale commerciale che occupa interamente il piano terra (sub.5).

Una scala esterna conduce agli appartamenti del primo piano e alla cantina del piano interrato.

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde con plafone sottotetto materiale: latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Solai	tipologia: orizzontamenti in latero-cemento condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola o doppia a battente materiale: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: assente condizioni: buone

Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: legno condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: a doppia anta scorrevole e automatizzato materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
<u>Impianti:</u>	(Ristrutturazione anno 2003 – probabilmente eseguiti ulteriori lavori nel 2013)
Elettrico	tipologia: con cavi sottotraccia tensione: 220V condizioni: da completare
Gas, Idrico, Termico	tipologia: autonomo condizioni: buone
Climatizzazione	tipologia: split condizioni: buone

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine di determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativo o di raffronto. Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico: per la stima comparativa si è utilizzato il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il valore di riferimento è stato ricavato considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (Secondo Semestre 2022), il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni ed indagini di mercato svolte personalmente dallo scrivente su immobili aventi caratteristiche simili.

Il prezzo stimato dell'immobile è dato moltiplicando il valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale per la somma delle singole superfici commerciali lorde dei vani principali, accessori e pertinenze (superficie lorda equivalente).

La superficie commerciale è pari alla somma:

- ✓ della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ✓ della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Se il vano scala è all'interno dell'unità immobiliare, si considera la sua proiezione orizzontale una sola volta.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi una altezza utile inferiore a m. 1,50 non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

La misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così determinata:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso.

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così misurata:

- la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla concorrenza superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite

- la superficie dei balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare, la stessa si computa nella misura:

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio Tecnico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari della zona, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio.

Parametri medi di zona per destinazione principale – O.M.I. (€/mq): da 600,00 a 1.600,00

Valutazioni medie in agenzie immobiliari di zona per condizioni analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente stima : da 500,00 a 1.700,00

Listino Immobiliare Umbria (€/mq) : da 800,00 a 1.800,00

Sulla base delle suddette indicazioni ed in considerazione dell'andamento del segmento di mercato e dello stato di conservazione dell'immobile in argomento, si ritiene ragionevole attribuire un valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale di **€ 1.000,00**.

8.3 Valutazione corpi:**A. Locale commerciale**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale commerciale	335	€ 1.000	€ 335.000,00

Valore corpo	€ 335.000,00
Valore complessivo intero	€ 335.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 335.000,00
Valore diritto e quota Sig. ***** (1/1)	€ 335.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale commerciale	335	€ 335.000	€ 335.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Abbattimento forfetario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute	€ 50.250
Detrazione per redazione A.P.E.	€ 500,00
Costi per regolarizzazioni urbanistico-catastali	€ 7.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

277.000,00

9 DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

ALLEGATI:

1. Localizzazione immobile
2. Documentazione fotografica
3. Pratiche edilizie
4. Ispezioni ipotecarie
5. Elaborato planimetrico e planimetria catastale
6. Visura storica catastale
7. Visura Camerale *****
8. Rilievo planimetrico per calcolo consistenze
9. Copia atto di provenienza dei beni
10. Sentenza del Tribunale di Pesaro n. 632/14 del 3/7/2014

L'Esperto alla stima

Ing. Roberto Sinibaldi



Roberto Sinibaldi