
TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

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

Contro:
"...OMISSIS..."

Lotto 001

IMMOBILI: Viale Benedetto Brin, n. 131 – 05100 Terni (TR)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4), piano 3°

Corpo B: MAGAZZINO (C/2), piano S1

N. Gen. Rep. 00035/2023

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/03/2024

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Dott. Leonardo PROIETTI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Tecnico incaricato: Arch. Francesca BARTOLUCCI

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

Pec: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

Beni in Terni (TR)

Viale Benedetto Brin, n. 131

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

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

Trattasi di un **appartamento di tipo popolare** e di un **magazzino** ad uso cantina porzioni di un complesso residenziale del tipo in linea, sito in Terni (TR), Viale Benedetto Brin n. 131, avente un'ampia corte condominiale ad uso cortile con parcheggi e camminamenti.

Il complesso edilizio di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è denominato "*Palazzo Rosa*"; sorto intorno alla metà degli anni '30 del secolo scorso in base ad uno specifico accordo tra la "Terni - Società per l'industria e l'elettricità" ed il Comune di Terni, come luogo di residenza delle stesse famiglie degli operai impiegati nella Acciaieria e nella Fabbrica d'Armi, all'interno di un più ampio progetto di riqualificazione del tessuto edilizio del popoloso quartiere operaio e dell'arteria principale di collegamento tra l'industria e il centro della città – Viale Benedetto Brin.

La vicinanza con il centro cittadino, *P.zza Bruno Buozzi (ex P.zza Valnerina)*, *P.zza Dante* - stazione ferroviaria e *P.zza Cornelio Tacito*, rendono tuttora questa zona urbana comoda e ricercata.

Il fabbricato, a forma di U con corte interna, è elevato di cinque piani fuori terra, con un piano terra su V.le B. Brin adibito ad attività commerciali, i piani superiori occupati dalle residenze serviti solo dalle scale comuni, e un piano seminterrato adibito alle cantine di pertinenza degli alloggi.

E' costituito da quattro scale di accesso (A-B-C-D), senza impianto di elevazione, con ingresso unico dal cancello posto sul marciapiede lungo V.le B. Brin n. 131 e dal cortile interno.

Tale cortile condominiale ha un accesso carrabile e ciclo-pedonale con un cancello in ferro automatico dalla via laterale – Via Luigi Menabrea, e all'interno dello stesso vi sono delle aree adibite a parcheggio, oltre a due manufatti condominiali adibiti a lavatoio e a rimessa biciclette.

Il fabbricato presenta una struttura portante in telai in c.a. e muratura di tamponamento, esternamente intonacato, con imbotti delle finestre e basamento in travertino, parapetti dei terrazzi in muratura con inserimento di ringhiere, solaio di copertura piana adibito a terrazzo condominiale.

Il cancello condominiale di ingresso è in ferro, automatico, e le quattro scale sono rivestite in travertino e vecchie mattonelle in graniglia di cemento con porta di accesso in ferro e vetro.

L'impianto termico delle unità immobiliari è di tipo autonomo con generatore di calore alimentato a gas, posto per la maggior parte dei casi all'esterno degli appartamenti sui terrazzi.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato può ritenersi complessivamente **sufficiente**, vista la data di fabbricazione dello stesso anteriore al 1939.

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Identificativo corpo: A

Appartamento di tipo popolare (A/4): Viale B. Brin, n. 131, p. 3°, int. 19, scala C - Terni (TR)

Intestatario: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx)

natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx

Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà 1000/1000

R.G.V.G. n. 1315/2022 del Tribunale di Terni - Curatore dell'eredità giacente:

"...Omissis..." (c.f. xxxxx) - xxxxx n. xx – xxxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Eredi: Nessuno - rinuncia all'eredità di "...Omissis..."

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento di tipo popolare** sito in Terni (TR), Viale Benedetto Brin n. 131, scala C, int. 19, posto al piano terzo di un complesso edilizio del tipo in linea, dotato di ampia corte interna ad uso cortile e parcheggio, con diritto ad un posto auto non assegnato per ogni alloggio.

All'interno del cortile ci sono due manufatti di un piano fuori terra adibiti rispettivamente uno come lavatoio e uno come rimessa biciclette.

All'unità immobiliare (int. 19) si accede dal vano scale condominiale -"scala C", il cui accesso avviene dall'ingresso unico su V.le B. Brin, civico 131 e dal cortile interno con accesso su Via Luigi Menabrea.

L'unità immobiliare oggetto di procedura si compone di: ingresso, soggiorno, cucina abitabile con terrazzo, una camera da letto e un ampio servizio igienico con finestra e piatto doccia.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **60,25 mq** ed un'altezza interna di **2,75 mt**.

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

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in mattonelle di grès ceramico; gli infissi interni sono in legno tamburato color noce e le finestre in alluminio con doppi vetri camera.

Lo stato di manutenzione e conservazione può ritenersi **buono/discreto**, in virtù del fatto che l'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione nel 2011.

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

intestato a: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx,

Diritto di: **Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.**

Dati derivanti da: 1. Atto del 27/10/2011 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal 02/11/2011.

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

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **29**

Classamento: Rendita **€ 216,91**, Zona censuaria **1**, Categoria **A/4**, Classe **4**, Consist. **3,5 vani**.

Indirizzo: **VIA BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano 3^**

Dati di superficie: Totale **67 mq**, Totale escluse aree scoperte: **65 mq**.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- data di presentazione 29/04/2011, prot. n. TR0061591 in atti dal 29/04/2011 (8061.1/2011).

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2011 Pratica n. TR0176562 in atti dal 20/12/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27734.1/2011).

Annotazioni: Classamento e rendita validati.

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **119** Particella **20**

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: a ovest vano scale condominiale, a nord affacci su V.le B.Brin, a est affacci su area condominiale, a sud altra u.imm., salvo altri.

Identificativo corpo: B

Magazzino - cantina (C/2): Viale B. Brin, n. 131, p. S1, scala C - Terni (TR)

Intestatario: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx)

natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx

Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà 1000/1000

R.G.V.G. n. 1315/2022 del Tribunale di Terni - Curatore dell'eredità giacente:

"...Omissis..." (c.f. xxxxx) - xxxxx n. xx – xxxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Eredi: Nessuno - rinuncia all'eredità di "...Omissis..."

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **magazzino** sito in Terni (TR), Viale Benedetto Brin n. 131, scala C, posto al piano seminterrato di un complesso edilizio del tipo in linea, avente ampio cortile interno ad uso cortile con parcheggio.

Trattasi di un ampio locale ad uso cantina posto al piano seminterrato della palazzina a cui si accede dal vano scale condominiale - "scala C".

L'accesso alle singole scale (A-B-C-D) del complesso edilizio denominato "*Palazzo Rosa*", avviene dall'ingresso unico su V.le B. Brin, civico 131 e dal cortile interno con accesso su Via Luigi Menabrea.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un unico ambiente, dotato di impianto idrico, con rubinetto e lavatoio, e senza finestre di areazione .

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **18 mq** ed un'altezza interna di **2,45 mt**.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico con la presenza di un lavatoio.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in battuto di cemento; la porta di ingresso è in ferro con griglia di aerazione superiore.

Lo stato di manutenzione e conservazione può ritenersi **buono**, in virtù del fatto che, dal sopralluogo effettuato, a vista e con il locale occupato da mobilia ed oggetti vari, sembrerebbe non vi siano infiltrazioni né umidità, eccetto che la presenza di una vecchia perdita di uno scarico sul soffitto lato lavatoio.

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

intestato a: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx,

Diritto di: **Proprietà per 1000/1000** in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: 1. Atto del 27/10/2011 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal 02/11/2011.

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

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **76**

Classamento: Rendita **€ 45,55**, Zona censuaria **1**, Categoria **C/2**, Classe **6**, Consistenza **18 mq**.

Indirizzo: **VIA BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano S1**

Dati di superficie: Totale **20 mq**. - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/12/1984, prot. n. 8497.

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 23/01/2014 Pratica n. TR0005809 in atti dal

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

23/01/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 1016.1/2014).

Annotazioni: Classamento e rendita validati.

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **119** Particella **20** -

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: a sud-est disimpegno e vano scale condominiale, a sud-ovest scale di accesso al cortile superiore, a ovest e a nord altre u.imm., salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centrale
 Area urbanistica: residenziale-commerciale
 a traffico sostenuto con parcheggi insufficienti
 Servizi offerti dalla zona: servizi di collegamento pubblico con il centro cittadino, scuola media superiore, campo da calcio, verde pubblico, attività commerciali di vario genere commerciale, farmacie. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/uffici e commerciali
 Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.
 Attrazioni storiche: Borghi della Valnerina
 Principali collegamenti pubblici: servizio di linea urbano (0), stazione ferroviaria F.S. (0,2).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 05/12/2023 l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base di quanto indicato nella **CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE** del **12/04/2023** ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c., è stato certificato dal **Notaio Dott. Carmelo Candore** con sede in Arcisate (VA) quanto segue:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- che l'immobile in oggetto risulta alla data del pignoramento immobiliare Rep. 448 del 09/03/2023 con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di PI di Terni in data 06/04/2023 ai n.ri 4153/2896, di proprietà esclusiva per 1/1 di "...**Omissis**...", libera da pesi, oneri e vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti, ad eccezione delle seguenti formalità:

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

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA del 02/11/2011 (Attiva)

Registro particolare **1918** Registro Generale **13018** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a firma del Notaio "...**Omissis**..." sede di Terni (TR), SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Rep. xxxxx del 27/10/2011:

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

contro: "...**Omissis**..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx,

Giudice: Dott. Francesco Angelini
 Custode: Dott. Leonardo Proietti
 Perito: Arch. Francesca Bartolucci

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

Capitale: € 88.000,00 – Totale: € 176.000,00

per **unità negoziale n. 1**:

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

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **29**

Natura: **A/4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**, Consistenza **3,5 vani**.

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano 3[^]**.

Immobile n. 2: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **76**

Natura: **C/2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO**, Consistenza **18 metri quadri**.

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano T (indicazione ERRATA)**
indicazione esatta piano S1.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare n. 448 del 09/03/2023** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TERNI, (c.f.: 80006070553) Registro particolare **2896** Registro Generale **4153** del 06/04/2023.

a favore: “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx), sede xxxxx (xx), per il diritto di **Proprietà per la quota 1/1**

contro: “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1**;

per **unità negoziale n. 1**:

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

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **29**

Natura: **A/4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**, Consistenza **3,5 vani**.

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano 3[^]**.

Immobile n. 2: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **76**

Natura: **C/2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO**, Consistenza **18 metri quadri**.

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 131**

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Trascrizione a favore del 02/11/2011** – Registro Particolare **8806** Registro Generale **13016** - Pubblico ufficiale “**...Omissis...**” Repertorio xxxxx del 27/10/2011 - ATTO TRA VIVI – 112 COMPRAVENDITA.

a favore: ACQUIRENTE

- “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI**;

contro: VENDITORE

- “**...Omissis...**” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1**

per **unità negoziale n. 1**:

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

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **29**

Natura: **A/4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**, Consistenza **3,5 vani**.

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano 3[^]**.

- **Trascrizione a favore del 02/11/2011** – Registro Particolare **8807** Registro Generale **13017** - Pubblico ufficiale “**...Omissis...**” Repertorio xxxxx del 27/10/2011 - ATTO

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

TRA VIVI – 112 COMPRAVENDITA.

a favore: ACQUIRENTE

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI**;
contro: VENDITORE

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 BENE PERSONALE**.

per **unità negoziale n. 1**:

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

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **76**

Natura: **C/2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO**, Consistenza **18 metri quadri**.

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano T (ERRATO) - piano S1.**

- **Trascrizione contro del 25/07/2022** – Registro Particolare **6459** Registro Generale **8806** - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI – ATTO GIUDIZIARIO Repertorio xxxxx del 18/06/2022 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – **DECRETO DI NOMINA CURATORE EREDITARIO**.

Atto mortis causa: Data di morte xxxxx

a favore:

- **CURATELA EREDITA' GIACENTE DI “...Omissis...”**, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1**

contro:

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI**;

per **unità negoziale n. 1**:

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

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **29**

Natura: **A/4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**, Consistenza **3,5 vani**.

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano 3[^].**

Immobile n. 2: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **76**

Natura: **C/2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO**, Consistenza **18 metri quadri**.

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano S1.**

- **Trascrizione contro del 05/06/2023** – Registro Particolare **4648** Registro Generale **6386** - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI – ATTO AMMINISTRATIVO – DISCORDANZA DATI INTESTATARIO BENE NON VOLTURATO MA PRESENTE NELLA SUCCESSIONE - Repertorio xxxxx del 2905/2023 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

Atto mortis causa: **Data di morte** xxxxx

a favore:

- **CURATELA EREDITA' GIACENTE DI “...Omissis...”** (c.f.: xxxxx), per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1**

contro:

- “...Omissis...” (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI**;

per **unità negoziale n. 1**:

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

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **29**

Natura: **A/4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**, Consistenza **3,5 vani**.

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano 3[^].**

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Dott. Leonardo Proietti

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Immobile n. 2: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **76**

Natura: **C/2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO**, Consistenza **18 metri quadri**.

Indirizzo: **VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano S1.**

NOTA:

- **CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE** ai sensi dell'art. 567 del c.p.c.- **Notaio Dott. "...Omissis..."** con sede in xxxxx (xx) del 12/04/2023. (Cfr. allegato: *Certificazione notarile*)

- Visure ipo-catastali aggiornate alla data del **20/12/2023**. (Cfr. *ispezioni ipotecarie allegate*)

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

4.3 Misure penali: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 55,00/rata bimestrale	€ 330,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 31/12/2023	€ 842,00
Totale	€ 842,00

Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolute:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono porzioni di un fabbricato in cui è stato costituito un regolare condominio - "Condominio VIALE BRIN 131".

Dalle indagini esperite presso l'Amm.re p.t. del condominio per gli immobili in questione - "...Omissis...", la proprietà è debitrice nei confronti del Condominio per Euro 842,00 al 01/12/2023 salvo conguaglio, poiché devono essere ancora redatti i bilanci consuntivi anno 2021-2022-2023.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Non è stato possibile reperire la tabella millesimale relativa alla gestione ordinaria pro-quota delle spese generali del fabbricato, della scala C, del cortile e dell'acqua condominiale, comunque a disposizione dell'Amministrazione condominiale.

Si è potuto, invece, accertare, come da dichiarazione dell'Amm.re p.t., che non vi sono quote per spese di manutenzione straordinaria deliberate.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.

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

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

Attestazione di Prestazione Energetica: L'immobile è privo di tale Attestato.

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

Note Indice di prestazione energetica presunta: Si rende necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica al momento della vendita dell'immobile.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal risultato delle visure storiche degli immobili oggetto di procedura, risultano i seguenti titoli di provenienza nel ventennio, come di seguito indicato:

Corpo A - Appartamento di tipo popolare (A/4)

6.1 Attuali proprietari:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI.**

In forza di Atto di COMPRAVENDITA del 27/10/2011 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx. Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal 02/11/2011.

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 27/10/2011

"...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI.**

Dati derivanti da: Atto di COMPRAVENDITA del 27/10/2011 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx. Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal 02/11/2011.

Dal 04/08/2011 al 27/10/2011

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

Dati derivanti da: Atto di COMPRAVENDITA del 04/08/2011 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx. Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal 08/08/2011.

Dal 19/12/1991 al 04/08/2011

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per 1000/1000.**

Dati derivanti da: Atto di COMPRAVENDITA del 19/12/1991 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx Voltura n. xxxxx in atti dal 23/09/1992.

Dal 16/12/1985 al 19/12/1991

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

Dati derivanti da: Atto del 16/12/1985 Voltura in atti dal 24/09/1987 Rep. n. xxxxx Rogante "...Omissis..." Sede ACQUASPARTA (TR) Registrazione UR sede TERNI (TR) n. xxxxx del 03/01/1986 – COMPRAVENDITA Voltura n. xxxxx in atti dal 22/01/1990.

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 16/12/1985 (antecedente l'impianto meccanografico)

- **TERNI SOCIETA' PER L'INDUSTRIA E L'ELETTRICITA' S.P.A.** (c.f.: 00474810587) sede di ROMA (RM).

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

Corpo B - Magazzino (C/2)

6.1 Attuali proprietari:

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI**

In forza di Atto di COMPRAVENDITA del 27/10/2011 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx. Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal 02/11/2011.

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 27/10/2011

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI.**

Dati derivanti da: Atto di COMPRAVENDITA del 27/10/2011 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx. Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal 02/11/2011.

Dal 19/12/1991 al 27/10/2011

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il dritto di **Proprietà per 1000/1000.**

Dati derivanti da: Atto di COMPRAVENDITA del 19/12/1991 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx Voltura n. xxxxx in atti dal 23/09/1992.

Dal 16/12/1985 al 19/12/1991

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

Dati derivanti da: Documento del 16/12/1985 Voltura in atti dal 24/09/1987 Rep. n. xxxxx Rogante "...Omissis..." Sede ACQUASPARTA (TR) Registrazione UR sede TERNI (TR) n. 74 del 03/01/1986 (n. xxxxx). Reparto PI di TERNI in atti dal 22/03/2011.

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 16/12/1985 (antecedente l'impianto meccanografico)

- **TERNI SOCIETA' PER L'INDUSTRIA E L'ELETTRICITA' S.P.A.** (c.f.: 00474810587) sede di ROMA (RM).

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

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 Pratiche edilizie:

Dalle indagini effettuate presso la Direzione Pianificazione Territoriale Edilizia del Comune di Terni, tramite richiesta di accesso agli Atti con pec del 11/12/2023 ed invio della risposta in data 20/12/2023, non è stato possibile rintracciare alcun Titolo abilitativi del complesso edilizio di cui gli immobili in esame sono porzioni.

Come specificato dal Comune di Terni l'immobile in oggetto risulta presente già nelle mappe catastali di impianto e per cui risulta costruito antecedentemente al 1940.

E' possibile sostenere, infatti, da accurate indagini storiche svolte dalla scrivente, che il fabbricato in oggetto denominato "*Palazzo Rosa*" è stato edificato antecedentemente alla presentazione del primo strumento urbanistico della città di Terni.

In particolare, si può asserire che tale complesso edilizio a forma di U, posto tra il "Palazzone" e la "Fabbrica d'Armi", è stato progettato dall'Ing. Castelli e realizzato nel 1935 dall'impresa Pier Luigi Nervi, a seguito degli accordi tra la Società Terni e il Comune del 1927.

In merito all'intervento per diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare oggetto di procedura, eseguito presumibilmente nel 2011, dalle ricerche effettuate non risulta alcuna istanza per opere interne intestata a "...Omissis..." o alla precedente proprietaria "...Omissis...".

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

7.2 Situazione urbanistica:

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

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

Zona omogenea: **Bb(5.6)a: "Nuclei di conservazione e completamento"**- (Art. 137).

Art. 137:

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

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

3. Le percentuali ammesse sono: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).

Processo di attuazione.

4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite: Piani Attuativi di iniziativa pubblica; Intervento edilizio diretto.

Modalità di attuazione:

Perimetro aree centrali (art. 132)

Singoli edifici nei nuclei di completamento: [Bb(1)] Restauro e Risanamento conserv. (art. 137)

Perimetro centri abitati (art. 28)

Vincoli ambientali e beni culturali

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [IV] (art. 32)

Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree

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

Perimetri macro aree (art. s123-124)

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

Gestione del Piano

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

Ordinanza sindacale acque (AST) (art. Ordinanza_AST)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnapprge)

Ambiti soggetti a parere colore degli edifici (art. DGC _ 104-2023)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si) Adeguamento articolo 1 al DPAC (art. pa030P124)

Piano del commercio

Ambito di rigenerazione urbana (art. commercio_tav16)

Localizzazione strutture: (5(2)) Strutture di vendita fino a M2 (art. strutt_5(2))

Programmazione commerciale: (5(2)) AREE a vocazione commerciale di qualita' della zona centrale (art. aree_5(2))

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **No**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **No**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **No**

Residua potenzialità edificatoria: **No**

Dichiarazione di conformità con PRG/PGT: **Si**

Note sulla conformità: **Nessuna.**

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

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

8 . GIUDIZI DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA:

8.1.1 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'immobile del **Corpo A** non risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Terni - **Planimetria in atti - Dichiarazione prot. n. TR0061591 del 29/04/2011**.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'angolo cottura è stato eliminato per ampliare il bagno e la cucina è stata spostata in un altro ambiente adibito a camera.

L'appartamento ha, pertanto, una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale depositata, che non ha riguardato parti strutturali dell'edificio e/o parti condominiali, ma solamente la demolizione di alcuni tramezzi.

Queste difformità influiscono sul calcolo della rendita catastale e, pertanto, sarà necessario presentare una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica ai sensi della vigente normativa catastale.

La scrivente ha provveduto, in ogni caso, a redigere un **Elaborato grafico** rappresentativo dello stato dei luoghi, prendendo come riferimento la planimetria catastale agli atti, avendo effettuato in sede di sopralluogo un rilievo metrico degli ambienti e una dettagliata documentazione fotografica. (Cfr. allegati: *Elaborati grafici e Documentazione fotografica*)

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

Regolarizzazione mediante: Variazione Catastale dell'unità immobiliare presso Agenzia delle Entrate tramite procedura Doc.fa. per "Esatta rappresentazione grafica", al fine di avere una perfetta corrispondenza tra stato di fatto e planimetria depositata.

Onorario professionale pratica Doc.fa : € 450,00 oltre € 50,00 per i tributi catastali.

Oneri totali: € 500,00 (Euro Cinquecento00)

8.1.2 Conformità edilizia:

A seguito dell'impossibilità di poter verificare la conformità delle unità immobiliari rispetto al progetto allegato al Titolo abilitativo edilizio, la scrivente CTU ha utilizzato per la verifica planimetrie catastali depositate.

Dal sopralluogo è emerso che l'appartamento oggetto di procedura – **Corpo A**, presenta una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria agli atti (*prot. n. TR0061591 del 29/04/2011*).

Per questo motivo sarà necessario presentare una C.I.L.A. in sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche interne e poter procedere così alla successiva variazione catastale.

Non risulta, inoltre, rilasciato il Certificato di Abitabilità del fabbricato o presentata la richiesta del dell'Agibilità/"D.ag" dell'unità immobiliare in oggetto, successivamente all'intervento presumibilmente eseguito nel 2011 (titolo abilitativo non rinvenuto).

Per quanto sopra si dichiara per il **Corpo A la NON conformità edilizia**.

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

- Presentazione di una **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)** tardiva (in sanatoria);

- Richiesta di "**Agibilità**" o "**Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità**" (Mod. **Dag**) presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Terni.

Onorario professionale presunto per la presentazione delle pratiche: € 1.500,00 oltre ai tributi/sanzione amministrativa pari a € 1.000,00 (l'importo preciso potrà essere stabilito solamente al momento del rilascio del titolo abilitativo a sanatoria.), esclusi diritti amministrativi e relative dichiarazioni di conformità e/o rispondenza degli impianti esistenti.

Oneri totali: € 2.500,00 (Euro Duemilacinquecento/00)

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

In merito, invece, all'unità immobiliare del **Corpo B** – Magazzino non sono emerse difformità tra lo stato attuale e quello riportato nella planimetria catastale (*prot. n. 8497 del 07/12/1984*), unico documento grafico per valutarne la conformità.

Per quanto sopra si dichiara per il **Corpo B la conformità edilizia**.

8.2 Corrispondenza dati catastali/Atto

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

8.3 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare del **Corpo A** - abitazione di tipo popolare, non possiede l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di un Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia.

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

Regolarizzabile mediante: redazione dell'Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.) al momento della vendita dell'immobile.

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

Descrizione : **Appartamento** di cui al punto **A**

Identificativo corpo: A

Appartamento di tipo popolare (A/4): Viale B. Brin, n. 131, p. 3°, int. 19, scala C - Terni (TR)

Intestatario: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx)

natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx

Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà 1000/1000

R.G.V.G. n. 1315/2022 del Tribunale di Terni - Curatore dell'eredità giacente:

"...Omissis..." (c.f. xxxxx) - xxxxx n. xx – xxxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Eredi: Nessuno - rinuncia all'eredità di "...Omissis...".

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento di tipo popolare** sito in Terni (TR), Viale Benedetto Brin n. 131, scala C, int. 19, posto al piano terzo di un complesso edilizio del tipo in linea, dotato di ampia corte interna ad uso cortile e parcheggio, con diritto ad un posto auto non assegnato per ogni alloggio.

All'interno del cortile ci sono due manufatti di un piano fuori terra adibiti rispettivamente uno come lavatoio e uno come rimessa biciclette.

All'unità immobiliare (int. 19) si accede dal vano scale condominiale -"scala C", il cui accesso avviene dall'ingresso unico su V.le B. Brin, civico 131 e dal cortile interno con accesso su Via Luigi Menabrea.

L'unità immobiliare oggetto di procedura si compone di: ingresso, soggiorno, cucina abitabile con terrazzo, una camera da letto e un ampio servizio igienico con finestra e piatto doccia.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **60,25 mq** ed un'altezza interna di **2,75 mt**.

L'immobile è dotato di impianto termico di tipo autonomo con generatore di calore alimentato a gas di tipo a camera aperta, posto all'esterno sul terrazzo e gli elementi radianti degli ambienti sono in alluminio. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in mattonelle di grès ceramico; gli infissi interni sono in legno tamburato color noce e le finestre in alluminio con doppi vetri camera.

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Lo stato di manutenzione e conservazione può ritenersi **buono**, in virtù del fatto che l'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione nel 2011.

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

intestato a: "...**Omissis...**" (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx,

Diritto di: **Proprietà per 1000/1000** in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: 1. Atto del 27/10/2011 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal 02/11/2011.

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

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **29**

Classamento: Rendita **€ 216,91**, Zona censuaria **1**, Categoria **A/4**, Classe **4**, Consist. **3,5 vani**.

Indirizzo: **VIA BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano 3^A**

Dati di superficie: Totale **67 mq**, Totale escluse aree scoperte: **65 mq**.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- data di presentazione 29/04/2011, prot. n. TR0061591 in atti dal 29/04/2011 (8061.1/2011).

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2011 Pratica n. TR0176562 in atti dal 20/12/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27734.1/2011).

Annotazioni: Classamento e rendita validati.

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **119** Particella **20** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: a ovest vano scale condominiale, a nord affacci su V.le B.Brin, a est affacci su area condominiale, a sud altra u.imm., salvo altri.

Destinazione urbanistica:

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

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

Zona omogenea: **Bb(5.6)a: "Nuclei di conservazione e completamento"**- (Art. 137).

Art. 137:

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.
2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97).
3. Le percentuali ammesse sono: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).
Processo di attuazione.
4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite:
Piani Attuativi di iniziativa pubblica;
Intervento edilizio diretto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni</i>	Tipologia: non rilevabile , materiali: non rilevabile , condizioni: non rilevabile
<i>Strutture verticali</i>	Materiale: muratura portante , condizioni: buone
<i>Solai</i>	Tipologia: misto c.a./laterizio in opera con nervature parallele , condizioni: buone
<i>Copertura</i>	Tipologia: piana/a terrazzo , materiale: c.a. , condizioni: buone
<i>Scale</i>	Tipologia: a rampe parallele , materiale: muratura/acciaio e laterizio , rivestimento: travertino – mattonelle di graniglia ,

Giudice: Dott. Francesco Angelini

Custode: Dott. Leonardo Proietti

Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Terrazzi/balconi ubicazione: **interna**, servoscala: **assente**, condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne Materiale: **muratura/acciaio e laterizio**, condizioni: **sufficienti**
Materiale: **muratura**, coibentazione: **assente**, rivestimento: **assente**,
condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello Tipologia: **scorrevole**, materiale: **acciaio**, apertura: **elettrica**,
condizioni: **buone**
Portone di ingresso u.i.u. Tipologia: **anta singola a battente blindato**, materiale: **legno**,
condizioni: **buone**
Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**, materiale: **alluminio con taglio termico, vetro camera**, protezione: **tapparelle**, materiale: **plastica**,
condizioni: **buone**
Infissi interni Tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato con vetro**,
condizioni: **buone**
Pavim. Interna materiale: **mattonelle di grès**, condizioni: **buone**
Rivestimento Ubicazione: **cucina-bagno**, materiale: **mattonelle di grès**,
condizioni: **buone**
Pavimento terrazzo Materiale: **grès ceramico per esterno**, condizioni: **sufficienti**.

Impianti:

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

Note: L'unità immobiliare è **sprovvista** della Certificazione Energetica (A.P.E.) ai sensi della vigente legislazione in materia.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale a gas metano posta all'esterno
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anno 2011 - presumibilmente
Stato impianto	Utilizzato.

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Potenza nominale
Esiste la Dichiarazione di conformità
Note:

Il Libretto della caldaia non è stato consegnato.
No

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione
Esiste la Dichiarazione di conformità
Note:

No

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Sono stati adottati i seguenti criteri:

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

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

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

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

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Piano terzo				
Ingresso	Sup. reale netta	2,46	1,00	2,46
Bagno	Sup. reale netta	6,38	1,00	6,38
Soggiorno	Sup. reale netta	13,70	1,00	13,70
Cucina	Sup. reale netta	13,36	1,00	13,36
Camera matrimoniale	Sup. reale netta	18,20	1,00	18,20
Terrazzo	Sup. reale netta	6,15	0,30	1,84
Sup. reale netta totale		60,25		55,94

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 55,94 / 0,90 = **62,15 mq.**

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Descrizione : **Magazzino** di cui al punto **B****Identificativo corpo: B****Magazzino (C/2):** Viale B. Brin, n. 131, p. S1, scala C - Terni (TR)**Intestatario:** "...Omissis..." (c.f.: xxxxx)

natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx

Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà 1000/1000**R.G.V.G. n. 1315/2022 del Tribunale di Terni - Curatore dell'eredità giacente:**

"...Omissis..." (c.f. xxxxx) - xxxxx n. xx – xxxxx (xx)

Eventuali comproprietari: Nessuno**Eredi:** Nessuno - rinuncia all'eredità di "...Omissis...".

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **magazzino** sito in Terni (TR), Viale Benedetto Brin n. 131, scala C, posto al piano seminterrato di un complesso edilizio del tipo in linea, avente ampio cortile interno ad uso cortile con parcheggio.

Trattasi di un ampio locale ad uso cantina posto al piano seminterrato della palazzina a cui si accede dal vano scale condominiale - "scala C".

L'accesso alle singole scale (A-B-C-D) del complesso edilizio denominato "*Palazzo Rosa*", avviene dall'ingresso unico su V.le B. Brin, civico 131 e dal cortile interno con accesso su Via Luigi Menabrea.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un unico ambiente, dotato di impianto idrico, con rubinetto e lavatoio, e senza finestre di areazione .

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **18 mq** ed un'altezza interna di **2,45 mt**.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico con la presenza di un lavatoio.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in battuto di cemento; la porta di ingresso è in ferro con griglia di aerazione superiore.

Lo stato di manutenzione e conservazione può ritenersi **buono**, in virtù del fatto che, dal sopralluogo effettuato, a vista e con il locale occupato da mobilia ed oggetti vari, sembrerebbe non vi siano infiltrazioni né umidità, eccetto che la presenza di una vecchia perdita di uno scarico sul soffitto lato lavatoio.

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

intestato a: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx e decedutx in data xxxxx,

Diritto di: **Proprietà per 1000/1000** in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: 1. Atto del 27/10/2011 Pubblico ufficiale "...Omissis..." Sede TERNI (TR) Rep. n. xxxxx – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal 02/11/2011.

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

Foglio **119** Particella **20**, Subalterno **76**

Classamento: Rendita **€ 45,55**, Zona censuaria **1**, Categoria **C/2**, Classe **6**, Consistenza **18 mq**.

Indirizzo: **VIA BENEDETTO BRIN n. 131 - Piano S1**

Dati di superficie: Totale **20 mq**.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/12/1984, prot. n. 8497.

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 23/01/2014 Pratica n. TR0005809 in atti dal 23/01/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 1016.1/2014).

Annotazioni: Classamento e rendita validati.

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TERNI (L117) (TR)** Foglio **119** Particella **20** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze: a sud-est disimpegno e vano scale condominiale, a sud-ovest scale di accesso al cortile superiore, a ovest e a nord altre u.imm., salvo altri.

Destinazione urbanistica:

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

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

Zona omogenea: **Bb(5.6)a: "Nuclei di conservazione e completamento"**- (Art. 137).

Art. 137:

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.
2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97).
3. Le percentuali ammesse sono: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).
Processo di attuazione.
4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite:
Piani Attuativi di iniziativa pubblica;
Intervento edilizio diretto.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni</i>	Tipologia: non rilevabile , materiali: non rilevabile , condizioni: non rilevabile
<i>Strutture verticali</i>	Materiale: muratura portante , condizioni: buone
<i>Solai</i>	Tipologia: misto c.a./laterizio in opera con nervature parallele , condizioni: buone
<i>Copertura</i>	Tipologia: piana/a terrazzo , materiale: c.a. , condizioni: buone
<i>Scale</i>	Tipologia: a rampe parallele , materiale: muratura/acciaio e laterizio , rivestimento: travertino – mattonelle di graniglia , ubicazione: interna , servoscala: assente , condizioni: sufficienti
<i>Terrazzi/balconi</i>	Materiale: muratura/acciaio e laterizio , condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: muratura , coibentazione: assente , rivestimento: assente , condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Porta di ingresso u.i.u.</i>	Tipologia: anta singola a battente , materiale: acciaio , condizioni: buone
<i>Pareti interne</i>	Materiale: muratura , coibentazione: assente , rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura , condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento , condizioni: buone

Impianti:

<i>Elettrico</i>	Tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: buone , conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	Tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: non rilevabile , condizioni: buone , conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

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

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale è stata considerata la superficie coperta calpestabile (netta) del vano principale - magazzino, attribuendogli un coefficiente correttivo del 0,30% per le ampie dimensioni dello stesso.

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

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

Tabella: Superfici ambienti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Piano seminterrato (S1)				
Magazzino	Sup. reale netta	18,00	0,30	5,40
Sup. reale netta totale		18,00		5,40

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: $\text{mq. } 5,40 / 0,90 = \mathbf{6,00 \text{ mq.}}$

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La zona in cui è inserito il fabbricato è posta in una zona semicentrale della città, a ridosso del centro cittadino e limitrofa alla zona industriale (Acciaierie e Fabbrica d'Armi), caratterizzata da un intenso traffico veicolare e parcheggi insufficienti.

Sono presenti in zona i servizi primari come: una scuola superiore, negozi al dettaglio, bar/tavole calde, un parco pubblico con un campo di calcio, un supermercato, palestre ed uffici vari.

Lo complesso edilizio edificato nel 1935 a forma di U, con ampia corte interna, sviluppa su cinque piani fuori terra ed uno seminterrato; il piano terra è riservato ad attività commerciali e i piani superiori sono occupati dalle residenze, mentre il piano seminterrato è adibito alle cantine.

E' costituito da quattro scale di accesso (A-B-C-D), senza impianto di elevazione, con ingresso unico lungo V.le B. Brin n. 131 e dal cortile interno con accesso da Via Luigi Menabrea. All'interno del cortile vi sono delle aree adibite a parcheggio con diritto ad un posto auto per ogni alloggio senza assegnazione, oltre a due manufatti condominiali adibiti a lavatoio e a rimessa biciclette.

Il fabbricato presenta una struttura portante in telai in c.a. e muratura di tamponamento, esternamente intonacato, con imbotti delle finestre e basamento in travertino, parapetti dei terrazzi in muratura con inserimento di ringhiere, solaio di copertura piana adibito a terrazzo condominiale. L'impianto termico delle unità immobiliari è di tipo autonomo.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato può ritenersi, vista la vetustà del fabbricato, complessivamente **sufficiente**.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'**unità abitativa – Corpo A**, possono essere così riassunte: pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetrocamera, tapparelle in plastica, pavimenti in grès ceramico, portoncino di ingresso con anta singola blindato e impianto di riscaldamento autonomo.

L'impianto elettrico è dotato di quadro con differenziale magneto-termico rispondente apparentemente alle vigenti normative in materia.

La distribuzione interna degli ambienti è abbastanza razionale e funzionale: zona ingresso, soggiorno e cucina con terrazzo, una camera matrimoniale e un servizio igienico con accesso dal disimpegno.

Lo stato di manutenzione e conservazione può ritenersi **buono**, in virtù del fatto che l'appartamento è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione nel 2011.

In merito, invece, alle caratteristiche intrinseche del **magazzino – Corpo B**, posto al piano seminterrato del fabbricato, possono essere così riassunte: ampio ambiente con pareti interne intonacate e tinteggiate e pavimentazione in battuto di cemento; la porta di ingresso è in ferro con griglia di aerazione superiore. Dotato di impianto elettrico ed idrico.

Lo stato di manutenzione e conservazione è **buono**.

Per poter adottare tale procedimento sintetico comparativo è stato necessario acquisire, pertanto, una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare, siti nelle immediate vicinanze o nello stesso complesso edilizio, al fine di creare una forchetta di valori entro cui

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

collocare il fabbricato in oggetto: attraverso altre stime immobiliari di procedure esecutive (V.le B. Brin n. 131 – RGE 317/2014 – RGE 96/2012, V.le B. Brin n. 145, etc....), compravendite e annunci immobiliari.

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

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

- Provincia: Terni;
 - Comune: Terni;
 - Fascia–zona/**Semicentrale**: CONFINI: FIUME NERA, **V. BRIN**, V.CENTURINI, VIA MARTIN LUTER KING, V.DI VITTORIO, VIALE VILLAFRANCA E VIALE PRATI
 - Codice di zona: C22
 - Microzona catastale n.: 100
 - Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**;
 - Destinazione: **Residenziale**;
 - Stato conservativo: **NORMALE**,
- per la Tipologia- **Abitazioni di tipo economico** (classe superiore a quella di tipo “popolare”) propone prezzi di mercato compresi tra **€ 600,00/mq ed € 1.050,00/mq** di superficie lorda.

2) Camera di Commercio di Terni - Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria - III° Trimestre 2023, dove per le **Abitazioni** nella zona in esame – **Semicentro**, si riscontrano dei valori compresi tra **€ 1.000,00/mq e € 1.200,00/mq** di superficie lorda per gli immobili – **Ristrutturato**.

Nella forbice dei valori rappresentati, è stato scelto dalla sottoscritta C.T.U. il **valore medio del Listino dei prezzi della banca dati dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023**, in considerazione di quanto precedentemente esposto in merito al contesto urbanistico, alle caratteristiche specifiche del fabbricato e dell'assenza dell'impianto ascensore, oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale.

Si è, pertanto, adottato per l'unità immobiliare suddetta un **valore unitario a mq pari € 825,00 di superficie commerciale lorda**.

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio Tecnico di Comune di Terni, Archivio Storico del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare.

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

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

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

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

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

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Piano terzo			
Ingresso	2,74	€ 825,00	€ 2.260,50
Bagno	7,08	€ 825,00	€ 5.841,00
Soggiorno	15,22	€ 825,00	€ 12.556,50
Cucina	14,84	€ 825,00	€ 12.243,00
Camera matrimoniale	20,22	€ 825,00	€ 16.681,50
Terrazzo	2,05	€ 825,00	€ 1.691,25
Totale	62,15	€ 825,00	€ 51.273,75

- Valore corpo:	€ 51.273,75
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 51.273,75
- Valore complessivo diritto e quota: "...Omissis..." (1/1)	€ 51.273,75

B. Magazzino*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Piano seminterrato (S1)			
Magazzino	6,00	€ 825,00	€ 4.950,00
Totale	6,00	€ 825,00	€ 4.950,00

- Valore corpo:	€ 4.950,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 4.950,00
- Valore complessivo diritto e quota: "...Omissis..." (1/1)	€ 4.950,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	62,15	€ 51.273,75	€ 51.273,75
B	Magazzino	6,00	€ 4.950,00	€ 4.950,00
			€ 56.223,75	€ 56.223,75

Giudice: Dott. Francesco Angelini
 Custode: Dott. Leonardo Proietti
 Perito: Arch. Francesca Bartolucci

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita o <u>da sostenere</u> e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 8.433,56
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	€ 842,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
	€ 500,00
Spese per la redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):	€ 300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova per **diritto e quota (1/1): "...Omissis..."** **€ 43.648,18**

che può essere arrotondato per eccesso in cifra tonda: **€ 43.650,00**
(Euro Quarantatremilaseicentocinquanta/00)

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

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, lì **22/01/2024**

L'esperto alla stima
Arch. Francesca Bartolucci



Allegati:

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G del Comune di Terni;
- Rilievo - Elaborato grafico delle unità immobiliari;
- Estratti Banca Dati Quotazioni Immobiliari;
- Documentazione fotografica: sopralluogo del **05/12/2023**

Giudice: Dott. Francesco Angelini
Custode: Dott. Leonardo Proietti
Perito: Arch. Francesca Bartolucci

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

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

Contro:
"...OMISSIS..."

Lotto 001

IMMOBILI: Viale Benedetto Brin, n. 131 – 05100 Terni (TR)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4), piano 3°

Corpo B: MAGAZZINO (C/2), piano S1

N. Gen. Rep. 00035/2023

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/03/2024

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Dott. Leonardo PROIETTI

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Tecnico incaricato: Arch. Francesca BARTOLUCCI

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it



N=71000

E=16800

Comune: (TR) TERNI

12-Apr-2023 9:57:56

Scala originale: 1:1000

Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Protocollo pratica T57261/2023

I Particella 20



Area riservata

SISTER

Utente:
BRTFNC72H63L117G
Esci

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Passa a Ispezioni

Richieste

Assistenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / Visure
Convenzione: **BARTOLUCCI FRANCESCA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00168652016**



Ufficio provinciale di: TERNI Territorio

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune: **TERNI** Codice: **L117**
Foglio: **119** Particella: **20**
Immobili individuali: **104**
Motivazione: **CTU EI RGE 35/2023**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	119	20	407			Unita' immobiliare soppressa
<input type="checkbox"/>	119	20	1	001	Euro: 840,53	VIALE BENEDETTO BRIN n. 123 Piano T
<input type="checkbox"/>	119	20	2	001	Euro: 1135,07	VIALE BENEDETTO BRIN n. 125 Piano T
<input type="checkbox"/>	119	20	3	001 0020848	Euro: 1181,65	VIALE BENEDETTO BRIN n. 127-129 Piano T
<input type="checkbox"/>	119	20	4	001	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131A Interno 46 Piano S1 - 2
<input type="checkbox"/>	119	20	5	001	Euro: 154,94	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano T - 2
<input type="checkbox"/>	119	20	6	001 0020848	Euro: 760,48	VIALE BENEDETTO BRIN n. 133 Piano T
<input type="checkbox"/>	119	20	7	001 0020848	Euro: 1071,44	VIALE BENEDETTO BRIN n. 135 Piano T
<input type="checkbox"/>	119	20	8	001	Euro: 1100,67	VIALE BENEDETTO BRIN n. 137 Piano T
<input type="checkbox"/>	119	20	9	001	Euro: 722,32	VIALE BENEDETTO BRIN n. 139 Piano T
<input type="checkbox"/>	119	20	10	001 1016655	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano T
<input type="checkbox"/>	119	20	11	001	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Interno 49 Piano S1 - 4
<input type="checkbox"/>	119	20	12	001	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Interno 2 Piano T
<input type="checkbox"/>	119	20	13	001 0020848	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 1
<input type="checkbox"/>	119	20	14	001	Euro: 325,37	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Scala D Interno 4 Piano 1
<input type="checkbox"/>	119	20	15	001 0020848	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 2
<input type="checkbox"/>	119	20	16	001	Euro: 278,89	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 2
<input type="checkbox"/>	119	20	17	001	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 3
<input type="checkbox"/>	119	20	18	001 0030784	Euro: 216,91	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 3
<input type="checkbox"/>	119	20	19	001	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 4
<input type="checkbox"/>	119	20	20	001	Euro: 278,89	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Interno 10 Piano 5
<input type="checkbox"/>	119	20	21	001 0030790	Euro: 309,87	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 1
<input type="checkbox"/>	119	20	22	001 1044997	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 60 Piano 1
<input type="checkbox"/>	119	20	23	001 0020848	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 1
<input type="checkbox"/>	119	20	24	001 1035363	Euro: 278,89	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 2
<input type="checkbox"/>	119	20	25	001 1044997	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 60 Piano 2
<input type="checkbox"/>	119	20	26	001 0020848	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 2
<input type="checkbox"/>	119	20	27	001 0020848	Euro: 309,87	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 3
<input type="checkbox"/>	119	20	28			Unita' immobiliare soppressa
<input checked="" type="checkbox"/>	119	20	29	001	Euro: 216,91	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 3
<input type="checkbox"/>	119	20	30	001 1034128	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 4
<input type="checkbox"/>	119	20	31	001 0020848	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 4
<input type="checkbox"/>	119	20	32	001 0023118	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 4
<input type="checkbox"/>	119	20	33	001	Euro: 309,87	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Scala C Piano 5
<input type="checkbox"/>	119	20	34	001 0021778	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 5
<input type="checkbox"/>	119	20	35	001 1027660	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 5
<input type="checkbox"/>	119	20	36	001 1016821	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 1
<input type="checkbox"/>	119	20	37	001	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 1
<input type="checkbox"/>	119	20	38	001	Euro: 340,86	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Interno 28 Piano 1
<input type="checkbox"/>	119	20	39	001	Euro: 316,33	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 2
<input type="checkbox"/>	119	20	40	001 0020848	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 2
<input type="checkbox"/>	119	20	41			Unita' immobiliare soppressa
<input type="checkbox"/>	119	20	42	001 0020848	Euro: 247,90	VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 3

<input type="checkbox"/>	119	20	43	001	Euro: 154,94 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Interno 33 Piano 3
<input type="checkbox"/>	119	20	44	001 0024461	Euro: 371,85 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Interno 34 Piano 3
<input type="checkbox"/>	119	20	45	001 0024381	Euro: 247,90 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 4
<input type="checkbox"/>	119	20	46	001	Euro: 278,89 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Interno 36 Piano 4
<input type="checkbox"/>	119	20	47	001	Euro: 340,86 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 4
<input type="checkbox"/>	119	20	48	001 0025361	Euro: 247,90 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 5
<input type="checkbox"/>	119	20	49	001	Euro: 185,92 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 5
<input type="checkbox"/>	119	20	50	001	Euro: 451,90 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 5
<input type="checkbox"/>	119	20	51	001 0020848	Euro: 247,90 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano T
<input type="checkbox"/>	119	20	52	001 1015499	Euro: 278,89 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Interno 42 Piano T
<input type="checkbox"/>	119	20	53	001	Euro: 247,90 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 1
<input type="checkbox"/>	119	20	54	001 0023119	Euro: 247,90 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 1
<input type="checkbox"/>	119	20	55	001 1016658	Euro: 278,89 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 2
<input type="checkbox"/>	119	20	56	001 0023121	Euro: 247,90 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Scala A Piano 3
<input type="checkbox"/>	119	20	57	001	Euro: 247,90 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Scala A Piano 3
<input type="checkbox"/>	119	20	58	001	Euro: 247,90 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Interno 50 Piano 4
<input type="checkbox"/>	119	20	59	001 0020848	Euro: 50,61 VIALE BENEDETTO BRIN n. 135 Piano T
<input type="checkbox"/>	119	20	60	001	Euro: 33,05 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	61	001 0020848	Euro: 16,53 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	62	001 0020848	Euro: 33,05 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	63	001 0020848	Euro: 20,66 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	64	001 0020848	Euro: 16,53 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	65	001 0020848	Euro: 16,53 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	66	001 0020848	Euro: 16,53 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	67	001 0020848	Euro: 16,53 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	68	001	Euro: 16,53 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	69	001 0020848	Euro: 16,53 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	70	001 0020848	Euro: 16,53 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	71	001 0020848	Euro: 16,53 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	72	001 0020848	Euro: 16,53 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	73	001 0020848	Euro: 24,79 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	74	001	Euro: 19,52 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	75	001 1015499	Euro: 13,01 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input checked="" type="checkbox"/>	119	20	76	001	Euro: 45,55 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	77		Unita' immobiliare soppressa
<input type="checkbox"/>	119	20	78		Unita' immobiliare soppressa
<input type="checkbox"/>	119	20	79		Unita' immobiliare soppressa
<input type="checkbox"/>	119	20	80		Unita' immobiliare soppressa
<input type="checkbox"/>	119	20	81		Unita' immobiliare soppressa
<input type="checkbox"/>	119	20	82	001 1031010	Euro: 22,78 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	83	001 1032347	Euro: 60,74 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	84	001 1032348	Euro: 22,78 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	85	001 1032349	Euro: 22,78 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	86	001 1032350	Euro: 48,08 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	87	001 1023552	Euro: 37,96 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	88	001 1032351	Euro: 20,25 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	89	001 1027660	Euro: 20,25 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	90	001 1032352	Euro: 20,25 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	91		Unita' immobiliare soppressa
<input type="checkbox"/>	119	20	92	001 1032354	Euro: 30,37 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	93	001 0023115	Euro: 30,37 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	94	001 1032355	Euro: 20,25 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	95	001 1016821	Euro: 20,25 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	96	001 1032356	Euro: 35,43 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	97	001 1035072	Euro: 20,25 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	98	001 1031010	Euro: 20,25 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1
<input type="checkbox"/>	119	20	99		Unita' immobiliare soppressa
<input type="checkbox"/>	119	20	101		Unita' immobiliare soppressa
<input type="checkbox"/>	119	20	102	001	Euro: 216,91 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1 - 3
<input type="checkbox"/>	119	20	103	001	Euro: 216,91 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1 - 3
<input type="checkbox"/>	119	20	104	001	Euro: 340,86 VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1 - 2

Formato documento: PDF

Dichiarazione protocollo n. TR0061591 del 29/04/2011

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

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

VIALE BENEDETTO BRIN

civ. 131

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 119

Particella: 20

Subalterno: 29

Compilata da:

SCORTECCIA GIANMARCO

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

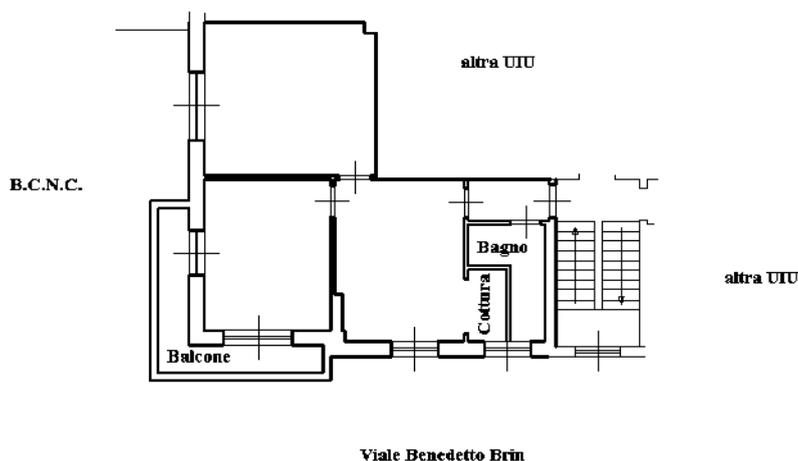
N. 1023

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERZO

H = 2.85



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2023 - Comune di TERNI(L.117) - < Foglio 119 - Particella 20 - Subalterno 29 >
VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 3

Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/11/2023

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

Foglio **119** Particella **20** Subalterno **29**

Classamento:

Rendita: **Euro 216,91**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **3,5 vani**

Indirizzo: VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 3

Dati di superficie: Totale: **67 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **65 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2011 Pratica n. TR0176562 in atti dal 20/12/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27734.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

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

Foglio **119** Particella **20** Subalterno **29**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **119** Particella **20**

> **Indirizzo**

VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 3

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 216,91**
Zona censuaria 1,
Categoria **A/4^a**, Classe 4, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2011
Pratica n. TR0176562 in atti dal 20/12/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27734.1/2011)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **67 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **65 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/04/2011, prot. n. TR0061591

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1.**

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/10/2011 Pubblico ufficiale xxxxx
Sede TERNI (TR) Repertorio n. XXXX -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal
02/11/2011

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

*b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/11/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/11/2023

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

Foglio **119** Particella **20** Subalterno **29**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **119** Particella **20**

Classamento:

Rendita: **Euro 216,91**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **3,5 vani**

Foglio **119** Particella **20** Subalterno **29**

Indirizzo: VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 3

Dati di superficie: Totale: **67 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **65 m²**

> Intestati catastali

> 1.

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

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

Foglio **119** Particella **20** Subalterno **29**

> **Indirizzo**

 **dall'impianto** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **119** Particella **20** Subalterno **29**
VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano 3
Partita: **20848**

> **Dati di classamento**

 **dall'impianto al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **119** Particella **20** Subalterno **29**
Rendita: **Lire 1.320**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/4^e**, Classe **4**, Consistenza **4,0 vani**
Partita: **20848**

 **dal 01/01/1992 al 29/04/2011** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **119** Particella **20** Subalterno **29**
Rendita: **Euro 247,90**
Rendita: **Lire 480.000**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/4^e**, Classe **4**, Consistenza **4,0 vani**
Partita: **20848**

 **dal 29/04/2011 al 20/12/2011** DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 29/04/2011 Pratica n. TR0061591 in atti dal 29/04/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8061.1/2011)
Immobile attuale
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **119** Particella **20** Subalterno **29**
Rendita: **Euro 216,91**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/4^e**, Classe **4**, Consistenza **3,5 vani**
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

 **dal 20/12/2011** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2011 Pratica n. TR0176562 in atti dal 20/12/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27734.1/2011)
Immobile attuale
Comune di **TERNI (L117) (TR)**
Foglio **119** Particella **20** Subalterno **29**
Rendita: **Euro 216,91**
Zona censuaria **1**
Annotazioni: classamento e rendita validati

Categoria A/4^e, Classe 4, Consistenza 3,5 vani

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di TERNI (L117) (TR)

Foglio 119 Particella 20 Subalterno 29

Totale: 67 m²

Totale escluse aree scoperte : 65 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
29/04/2011, prot. n. TR0061591

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TERNI (L117)(TR) Foglio 119 Particella 20 Sub. 29

➤ 1. TERNI -SOCIETA' PER L'INDUSTRIA E L'ELETTRICITA' ,PER AZIONI-

📅 dall'impianto al 16/12/1985 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

➤ 1.
nato a (..) il

📅 dal 16/12/1985 al 19/12/1991
(deriva dall'atto 2)

➤ 1.
nato a (..) il

📅 dal 19/12/1991 al 04/08/2011
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

➤ 1.
nata a (..) il

📅 dal 04/08/2011 al 27/10/2011
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

➤ 1.
nata a (TR) il

📅 dal 27/10/2011
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. Atto del 16/12/1985 Pubblico ufficiale xxxxx Sede ACQUASPARTA (TR) Repertorio n. XXXX -UR Sede TERNI (TR) Registrazione n. 74 registrato in data 03/01/1986 - COMPRAVENDITA Voltura n. xxxxx in atti dal 22/01/1990

3. Atto del 19/12/1991 Pubblico ufficiale xxxxx Sede TERNI (TR) Repertorio n. XXXX - COMPRAVENDITA Voltura n. xxxxx in atti dal 23/09/1992

4. Atto del 04/08/2011 Pubblico ufficiale xxxxx Sede TERNI (TR) Repertorio n. xxxxx - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal 08/08/2011

5. Atto del 27/10/2011 Pubblico ufficiale xxxxx Sede TERNI (TR) Repertorio n. XXXX - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal 02/11/2011

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare*
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"*
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare*

MODULARIO
F. - Cat. S.T. - 306



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

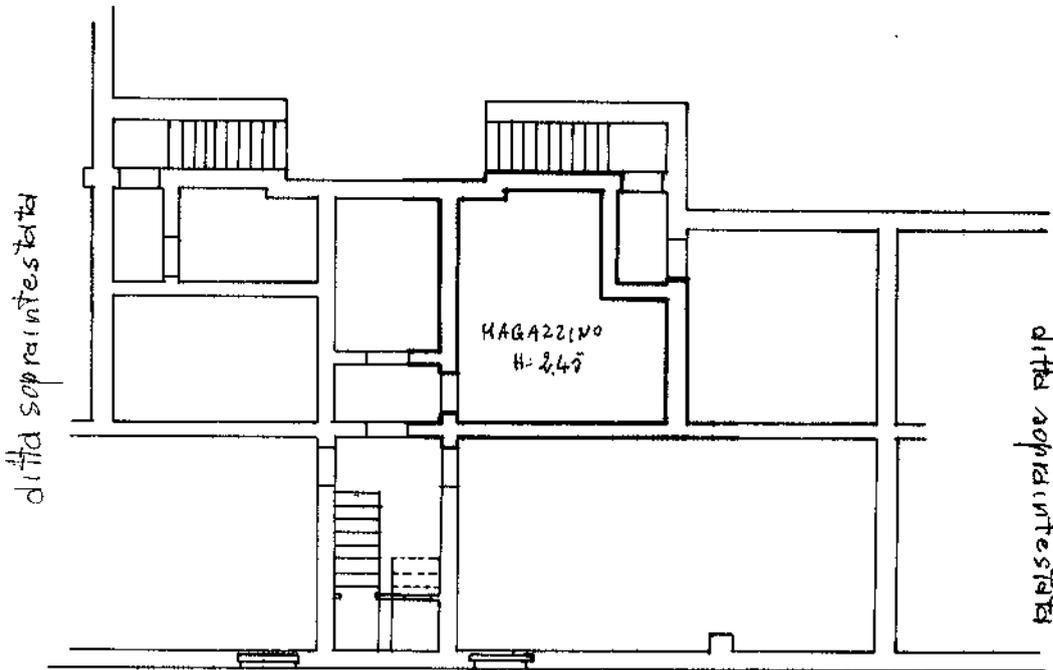
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via B. BRIN 131

Ditta TERNI SOC. P. LIND E LIEZ. S.P.A.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

PIANO SEMINTERATO



VIA B. BRIN

F.119 P.20 Sub 76



01607647

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

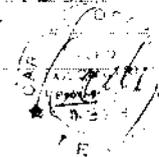
DATA
PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA CARLINO
ODOARDO
(Piacere, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TERNI

DATA 5-11-84

Firma: _____



Ultima planimetria in atti

linea 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2023 - Comune di TERNI(L.117) - < Foglio 119 - Particella 20 - Subalterno 76 >
VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/11/2023

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

Foglio **119** Particella **20** Subalterno **76**

Classamento:

Rendita: **Euro 45,55**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/2^a**, Classe **6**, Consistenza **18 m²**

Indirizzo: VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **20 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 23/01/2014 Pratica n. TR0005809 in atti dal 23/01/2014 G.A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 1016.1/2014)

> **Dati identificativi**

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

Foglio **119** Particella **20** Subalterno **76**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **119** Particella **20**

> **Indirizzo**

VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1

VARIAZIONE del 23/01/2014 Pratica n. TR0005809 in
atti dal 23/01/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 1016.1/2014)

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 45,55**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/2^a**, Classe **6**, Consistenza **18 m²**

CLASSAMENTO del 07/12/1984 in atti dal 25/03/1999
(n. 8497.1/1984)
Notifica n. 3910/1999

> **Dati di superficie**

Totale: **20 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
07/12/1984, prot. n. 8497

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1.**
nata a (...) il
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/10/2011 Pubblico ufficiale xxxxx
Sede TERNI (TR) Repertorio n. XXXX -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal
02/11/2011

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/11/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/11/2023

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

Foglio **119** Particella **20** Subalterno **76**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **119** Particella **20**

Classamento:

Rendita: **Euro 45,55**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/2^a**, Classe **6**, Consistenza **18 m²**

Foglio **119** Particella **20** Subalterno **76**

Indirizzo: VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **20 m²**

> Intestati catastali

> 1.

nata a (...) il

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

📅 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

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

Foglio **119** Particella **20** Subalterno **76**

> **Indirizzo**

📅 dal 16/12/1985 al 07/12/1984 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

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

Foglio **119** Particella **20** Subalterno **76**

VIALE BRIN BENEDETTO n. 131 Piano S1
Partita: **32156**

📅 dal 07/12/1984 al 09/08/2002

CLASSAMENTO del 07/12/1984 in atti dal 25/03/1999
(n. 8497.1/1984)

Immobile attuale

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

Foglio **119** Particella **20** Subalterno **76**

VIA BRIN n. 131
Partita: **1024180**

📅 dal 09/08/2002 al 23/01/2014

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2002
Pratica n. 69707 in atti dal 09/08/2002 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 3663.1/2002)

Immobile attuale

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

Foglio **119** Particella **20** Subalterno **76**

VIALE BENEDETTO BRIN n. 131

📅 dal 23/01/2014

VARIAZIONE del 23/01/2014 Pratica n. TR0005809 in
atti dal 23/01/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 1016.1/2014)

Immobile attuale

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

Foglio **119** Particella **20** Subalterno **76**

VIALE BENEDETTO BRIN n. 131 Piano S1

> **Dati di classamento**

📅 dal 16/12/1985 al 07/12/1984 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

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

Foglio **119** Particella **20** Subalterno **76**

Partita: **32156**

📅 dal 07/12/1984 al 16/12/1985

CLASSAMENTO del 07/12/1984 in atti dal 25/03/1999
(n. 8497.1/1984) Notifica n. 3910/1999

Immobile attuale

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

Foglio **119** Particella **20** Subalterno **76**

Rendita: **Lire 194**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/2^a**, Classe **6**, Consistenza **18 m²**

Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Partita: 1024180

📅 dal 16/12/1985 al 01/01/1992

Immobile attuale

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

Foglio **119** Particella **20** Subalterno **76**

Partita: **1008550**

Voltura del 16/12/1985 in atti dal 24/09/1987 (n. 491/1986)

📅 dal 01/01/1992

Immobile attuale

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

Foglio **119** Particella **20** Subalterno **76**

Rendita: **Euro 45,55**

Rendita: **Lire 88.200**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/2^a**, Classe **6**, Consistenza **18 m²**

Partita: **1024180**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

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

Foglio **119** Particella **20** Subalterno **76**

Totale: **20 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 07/12/1984, prot. n. 000008497

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TERNI (L117)(TR) Foglio 119 Particella 20 Sub. 76

➤ **1. TERNI SOCIETA' PER L'INDUSTRIA E L'ELETTRICITA S.P.A. (CF 00474810587) sede in ROMA (RM)**

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 16/12/1985 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)

➤ **1.**
nato a (...) il

2. Documento del 16/12/1985 Voltura in atti dal 24/09/1987 Repertorio n.: XXXX Rogante xxxxx Sede ACQUASPARTA (TR) Registrazione UR Sede TERNI (TR) n. xxxxx del 03/01/1986

📅 dal 16/12/1985 al 19/12/1991 (deriva dall'atto 2)

3. Atto del 19/12/1991 Pubblico ufficiale

➤ **1.**
nato a (...) il

xxxxx Sede TERNI (TR) Repertorio n. xxxxx -COMPRAVENDITA Voltura n. xxxxx in atti dal 23/09/1992

📅 dal 19/12/1991 al 27/10/2011
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
3)

➤ 1.
nata a (...) il

📅 dal 27/10/2011
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 27/10/2011 Pubblico ufficiale xxxxx
Sede TERNI (TR) Repertorio n. xxxxx -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. xxxxx Reparto PI di TERNI in atti dal
02/11/2011

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

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

Contro:
"...OMISSIS..."

Lotto 001

IMMOBILI: Viale Benedetto Brin, n. 131 – 05100 Terni (TR)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4), piano 3°

Corpo B: MAGAZZINO (C/2), piano S1

N. Gen. Rep. 00035/2023

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/03/2024

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Dott. Leonardo PROIETTI

ESTRATTO P.R.G. / N.T.A. / VINCOLI

Tecnico incaricato: Arch. Francesca BARTOLUCCI

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

N.T.A. - PRG Comune di TERNI

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

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.
2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)
3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:
INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).

Processo di attuazione

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

A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

B) Intervento edilizio diretto

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

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

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

5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.

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

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

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

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

Piano A.ttuativo BV(1)

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552

ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi

PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione

Piano A.ttuativo BV(2)

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700

ALTEZZA: 4 piani + 1 piano negozi con portico

PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale

Piano A.ttuativo BV(3)

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316

ALTEZZA: 2 piani

PRESCRIZIONI: sopraelevazione

Piano A.ttuativo BV(4)

DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico

QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652

ALTEZZA: 2 piani

PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento.

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

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

NUCLEO Bc(2.1)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa pubblica o privata.

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

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

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

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza.

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

5) INTERVENTO EDILIZIO

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

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 8.0 mc./mq..

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da definirsi nel progetto.

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

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna.

NUCLEO Bc(5.1)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

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

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

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

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

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

Edifici specialistici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza.

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

Attività alberghiera o para alberghiera.

5) INTERVENTO EDILIZIO

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

6) QUANTITA' REALIZZABILI

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

Parcheggi - v. art. 31.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da definirsi nel progetto unitario.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

NUCLEO Bc(12.2)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici,

architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume) fortemente degradato.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

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

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

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

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza

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

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto

Verde pubblico: v. art. 149.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Da stabilire con il PA.

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

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

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Vedi punti 6 e 8.

NUCLEO Bc(12.10)

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

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

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

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

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza.

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

5) INTERVENTO EDILIZIO

Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

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

Verde pubblico: v.art.149.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

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

8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

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

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni:

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

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

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

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

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

OP-Art.132 *Contenuto delle N.T.A. ed ambito di applicazione*

1. Le norme del Titolo III disciplinano l'attuazione delle previsioni urbanistiche generali relative all'insieme di nuclei di conservazione e completamento e di ristrutturazione urbanistica e delle zone tra essi comprese con destinazioni diverse che definiscono le Aree Centrali della città comprese tra il centro storico e le espansioni moderne e quindi, secondo la perimetrazione riportata negli elaborati grafici, l'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica, di interventi sul patrimonio edilizio esistente, di interventi rivolti alla realizzazione di nuove strutture insediative.

OP-Art.28 *Delimitazione dei centri abitati*

1. Il perimetro dei centri abitati, come delimitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, è indicato nelle tavole B e individua le zone edificate costituenti il tessuto edilizio consolidato degli abitati comprendente le parti dei centri urbani totalmente o parzialmente edificati.

OP-Art.39 *Tutela delle acque sotterranee*

1. Si definiscono acque sotterranee tutte le manifestazioni della circolazione idrica ubicate nel sottosuolo, sia a livello ipodermico che profondo, ivi comprese le manifestazioni di sorgente.

Ai fini della salvaguardia delle acque sotterranee restano ferme le prescrizioni previste dal DPR n. 236 del 24/05/1988, in Attuazione della Direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano ai sensi del DLgs 18/08/2000 n. 258 art. 5 e s.m.e i., nonché le prescrizioni previste dalla Legge 5/01/94 n.36 Disposizioni in materia di risorse idriche.

2. Le aree corrispondenti ai corpi idrici sotterranei, così come individuate nelle Tavole n.3.4.3 e n.3.4.4 di Terni Città delle acque e nelle tavole C dei Vincoli ambientali di Pianificazione e dei Beni Culturali, sono state classificate, ai sensi del DLgs n.152/2006, dall'ARPA sulla scorta dei rilevamenti effettuati dal 1998 al 2001 nelle corrispondenti classi d'appartenenza;

classe 2: acque con buone caratteristiche idrochimiche ed impatto antropico ridotto;

classe 3: acque con caratteristiche idrochimiche con segnali di compromissione ed impatto antropico significativo;

classe 4: acque con caratteristiche idrochimiche scadenti ed impatto antropico significativo.

Tali aree saranno oggetto in sede di piani attuativi e piani di settore, di adeguate previsioni nella normativa di trasformazione dei suoli, con particolare riferimento al controllo della loro permeabilità rispetto al rischio di percolamenti inquinanti.

3. Per i siti contaminati e le aree di ex cava ed ex discarica, perimetrare nelle tavole n.3.4.3 e 3.4.4 di Terni Città delle acque e nelle tavole C dei Vincoli ambientali di Pianificazione e dei Beni Culturali, individuate in base alle schede anagrafiche redatte dall'agenzia regionale ARPA, comprese nel Piano Regionale di bonifica delle aree contaminate quali: Ex discarica Polymer ex discarica Maratta 1 ex discarica Maratta 2 lago ex cava Sabbione Fiori 1 Fiori 2 Grillofer Area ASM e tutte le aree perimetrare dal Piano Regionale di bonifica, la trasformazione dei suoli e l'attuazione delle previsioni di P.R.G. è subordinata alla bonifica dei siti così come previsto dallo stesso piano regionale di bonifica.

4. Gli insediamenti di civile abitazione e produttivi isolati che non hanno la possibilità di smaltire le acque reflue nella pubblica fognatura dovranno attenersi ai contenuti del DLgs n.152/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

4.1 E comunque fatto obbligo di ricorrere alla pratica della fitodepurazione nelle aree di ricerca e concessione delle acque minerali così come individuate nell'elaborato cartografico di Tav.4.3.c "Carta della vulnerabilità all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei".

4.2 Nelle aree a vulnerabilità elevata e molto elevata così come si evince nell'elaborato cartografico di Tav.4.3.c "Carta della vulnerabilità all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei" è preferibile ricorrere alla pratica della fitodepurazione o subirrigazione drenata la cui fattibilità e compatibilità geologico ambientale dovrà scaturire da un appropriato studio.

4.3 Nelle aree contraddistinte dalle Classi ad "Edificabilità condizionata e non edificabili" della Carta delle idoneità geologicoambientali con le previsioni urbanistiche (4.10.a) è consentito lo smaltimento delle acque reflue soltanto attraverso la pratica della fitodepurazione o subirrigazione drenata la cui fattibilità e compatibilità geologico ambientale sarà consentita previa richiesta accompagnata da una specifica indagine idrogeologica relativa alla verifica della possibilità di contaminazione della falda acquifera sotterranea.

4.4 Parimenti su tali aree si dovrà procedere alla regimazione delle acque chiare provenienti da tetti e piazzali attraverso la redazione di uno studio geologico ed idrogeologico finalizzato alla verifica dell'equilibrio idrodinamico del sottosuolo.

5. Per le aree di rispetto dei pozzi della rete idrica ad uso pubblico valgono le norme previste dalla legge n. 236 del 24/05/1988 art. 4 e dal successivo DLgs 18/08/2000 n. 258 art. 5 - Salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano. Le aree di salvaguardia sono distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto e all'interno dei bacini e delle aree di ricarica della falda in zone di protezione:

5.1 La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e ove possibile per le acque superficiali di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

5.2 La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta e deve avere un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione; è una zona da sottoporre a vincoli e a destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue anche se depurati;

- accumulo di concimi chimici fertilizzanti o pesticidi;

- spandimento di concimi chimici fertilizzanti o pesticidi salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli delle colture compatibili delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

5.3 Per gli insediamenti o le attività di cui al comma precedente preesistenti ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

5.4 Disciplina degli impianti di smaltimento isolati privati:

Gli insediamenti di civile abitazione e produttivi isolati che non hanno la possibilità di smaltire le acque reflue nella pubblica fognatura dovranno attenersi ai contenuti del D.lgs. 152/2006 e s.m.e i..

5.4.1 E' comunque fatto obbligo di ricorrere alla pratica della fitodepurazione nelle aree di ricerca e concessione delle acque minerali così come individuate nellelaborato cartografico di Tav. "Carta della vulnerabilità all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei".

5.4.2 Nelle aree a vulnerabilità elevata e molto elevata così come si evince nellelaborato cartografico di Tav. "Carta della vulnerabilità all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei" è preferibile ricorrere alla pratica della fitodepurazione o subirrigazione drenata la cui fattibilità e compatibilità geologico ambientale dovrà scaturire da un appropriato studio.

5.4.3 Nelle aree contraddistinte dalle Classi ad "Edificabilità condizionata e non edificabili" della Carta delle idoneità geologicoambientali con le previsioni urbanistiche (4.10.a) è consentito lo smaltimento delle acque reflue soltanto attraverso la pratica della fitodepurazione o subirrigazione drenata la cui fattibilità e compatibilità geologico ambientale sarà consentita previa richiesta accompagnata da una specifica indagine idrogeologica relativa alla verifica della possibilità di contaminazione della falda acquifera sotterranea. Parimenti su tali aree si dovrà procedere alla regimazione delle acque chiare provenienti da tetti e piazzali attraverso la redazione di uno studio geologico ed idrogeologico finalizzato alla verifica dell'equilibrio idrodinamico del sottosuolo e possibili interferenze con il corpo di frana

OP-Art.32 *Zonizzazione acustica e fasce di ambientazione stradale e ferroviaria*

1. La zonizzazione acustica consiste nell'assegnazione a ciascuna porzione omogenea di territorio, di una delle sei classi individuate dal D.P.C.M. 1/03/1991, sulla base della prevalente ed effettiva destinazione d'uso del territorio; individua le fasce entro le quali sono fissati i limiti massimi di emissione sonora a seconda delle destinazioni d'uso delle aree sia reali che di progetto.

I valori dei limiti massimi del livello sonoro equivalente (leq A) relativi alle classi di destinazione d'uso del territorio sono i seguenti:

classi di destinazioni d'uso del territorio
 tempi di riferimento diurno (leq A) notturno (leq A)
 I Aree particolarmente protette 50 40
 II Aree prevalentemente residenziali 55 45
 III Aree di tipo misto 60 50
 IV Aree di intensa attività umana 65 55
 V Aree prevalentemente industriali 70 60
 VI Aree esclusivamente industriali 70 70

2. La determinazione delle classi di rumorosità nella zonizzazione acustica proposta nel piano, risponde ai seguenti criteri:

a) Individuazione delle zone in classe I

Sono state incluse:

- Aree ospedaliere e scolastiche
- Aree destinate al riposo ed allo svago
- Aree residenziali rurali
- Aree di particolare interesse storico, artistico ed architettonico
- Aree a parco e riserve naturali

Non sono state incluse e ricadono nelle corrispettive classi II, III o IV:

- Aree verdi di quartiere
- Strutture scolastiche di piccole dimensioni inserite nel tessuto edilizio residenziale

- Strutture sanitarie di piccole dimensioni inserite nel tessuto edilizio residenziale
- Aree verdi con prevalenza di strutture sportive

b) Individuazione delle zone in classe II, III e IV

Parametri assunti:

- Densità della popolazione (n.ro abitanti/ettaro)
- Densità delle attività commerciali (n.ro abitanti/esercizio commerciale)
- Densità di attività artigianali
- Volume del traffico veicolare e ferroviario presente

c) Individuazione delle zone in classe V e VI

Sono state individuate le zone che negli strumenti urbanistici hanno come destinazione:

- grande industria (classe VI)
- industria e artigianato ed in genere le aree ad esse correlate (classe V)

3. Dal confronto del piano di zonizzazione con la mappatura acustica, sono state individuate le aree a rischio.

4. Negli elaborati 3.3.a e 3.3.d del piano sono indicate in ordine prioritario le opere di bonifica più urgenti sulla base di criteri oggettivi riguardanti l'entità del superamento dei limiti, la durata (notturna e/o diurna) del disturbo, l'entità della popolazione esposta e l'analisi di fattibilità tecnico-economica dell'intervento.

5. Il Piano di disinquinamento acustico consente all'A.C.:

1) di dotarsi di un strumento oggettivo per la valutazione delle situazioni non conformi alla legge in materia di inquinamento acustico;

2) di risanare, compatibilmente con le disponibilità tecnico-economiche, le situazioni non conformi alla legge in materia di inquinamento acustico;

3) di dotarsi di un valido strumento di controllo dello stato di inquinamento acustico del territorio.

6. In area urbana, sono privilegiate le forme di riduzione, alla fonte, dei rumori e delle emissioni nocive, utilizzando preferenzialmente mezzi pubblici a trazione elettrica o ibrida o, comunque, ambientalmente sostenibili. Per interventi di ampliamento e realizzazione di nuove infrastrutture stradali si dovrà fare uso delle tecniche di ingegneria naturalistica, ove possibile, e uso di conglomerati bituminosi autodrenanti e fonoassorbenti per interventi di sostituzione e rifacimento del manto stradale allo scopo di contenere l'inquinamento acustico e di consentire un migliore assorbimento delle acque meteoriche da parte del suolo.

7. In coerenza con il Piano di disinquinamento acustico, con le disposizioni della LR n. 8/2002 ed ove indicato in planimetria, lungo le vie di grande traffico in ambito urbano e periurbano sono previste delle fasce vegetazionali costituite da filari o siepi singoli o doppi, con altofusti di una o due specie e arbusti vari con preferenza per le specie che resistono maggiormente alle emissioni gas tossici. Le barriere acustiche devono essere del tipo a parete verde. Tali barriere possono essere del tipo a griglia rinverdata o normali barriere naturalizzate con rampicanti.

8. Nelle zone agricole e boschive, per evitare incendi sia dolosi che accidentali, gli interventi di forestazione al limite delle aree di sosta e lungo i tracciati delle strade che attraversano i parchi naturali, le macchie boschive e i corridoi ecologici devono prevedere una fascia inerbita di almeno 3-5 metri tra il ciglio stradale e l'area forestata.

9. Per gli interventi sulla viabilità rurale e forestale si rinvia al R.R. n. 7/2002.

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

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

Contro:
"...OMISSIS..."

Lotto 001

IMMOBILI: Viale Benedetto Brin, n. 131 – 05100 Terni (TR)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4), piano 3°

Corpo B: MAGAZZINO (C/2), piano S1

N. Gen. Rep. 00035/2023

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/03/2024

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Dott. Leonardo PROIETTI

ELABORATI GRAFICI - Rilievo del 05/12/2023 -

Tecnico incaricato: Arch. Francesca BARTOLUCCI

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

LOTTO 001

Corpo A - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4)

PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE

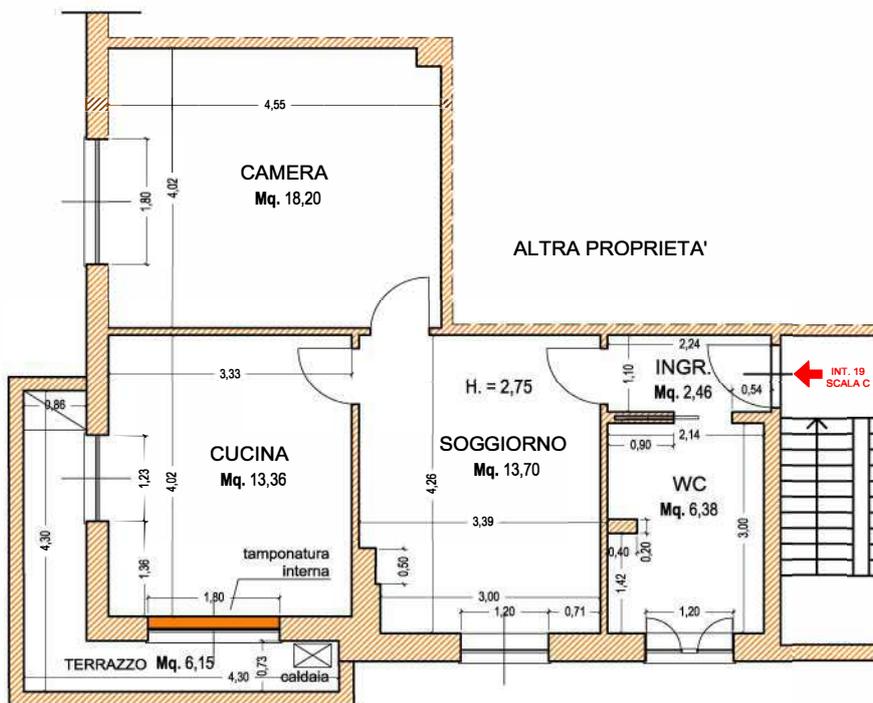
NCEU del Comune di TERNI

Fg. 119, P.IIa 20, sub. 29

piano 3°, int. 19, scala C

Viale B. Brin, n. 131 - Terni (TR)

PIANTA PIANO TERZO



**TABELLA:
Ambienti - Superfici utili**

Piano TERZO	
Ambienti	Mq.
INGRESSO	Mq. 2,46
SOGGIORNO	Mq. 13,70
CUCINA	Mq. 13,36
CAMERA	Mq. 18,20
BAGNO	Mq. 6,38
TERRAZZO	Mq. 6,15
Totale	Mq. 60,25

MARCHIAPIEDE

Viale Benedetto Brin



scala 1:100

LOTTO 001

Corpo B - MAGAZZINO

PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE

NCEU del Comune di TERNI

Fg. 119, P.IIa 20, sub. 76

piano S1, scala C

Viale B. Brin, n. 131 - Terni (TR)

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

corte interna condominiale (p.T)

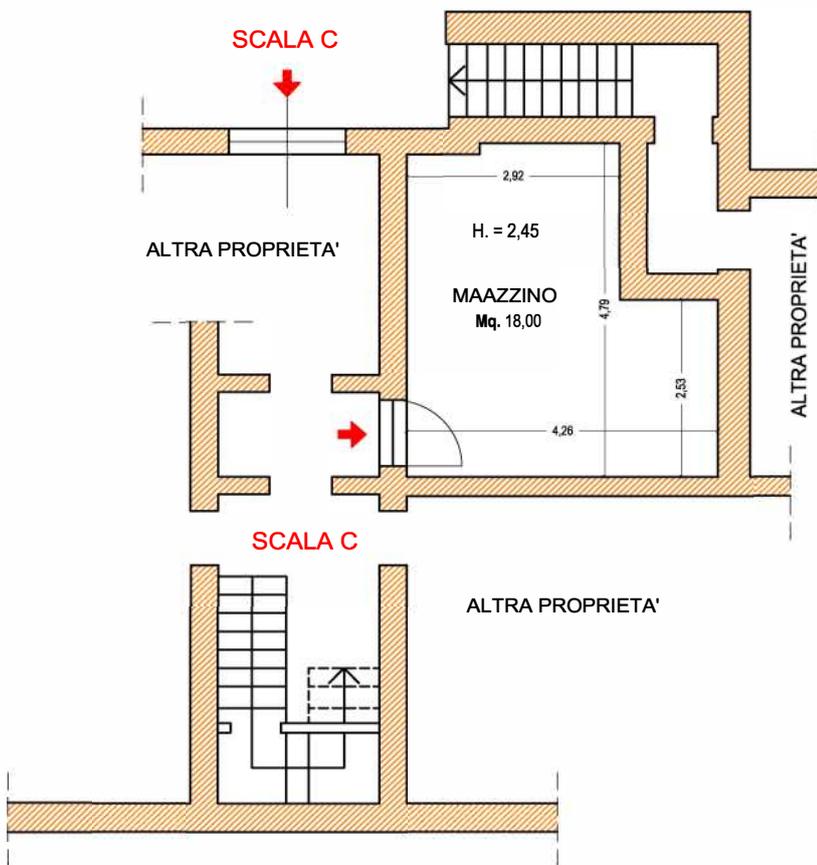


TABELLA:

Ambienti - Superfici utili

Piano SEMINTERRATO	
Ambiente	Mq.
MAGAZZINO	Mq. 18,00
Totale	Mq. 18,00

MARCIAPIEDE

Viale Benedetto Brin



scala 1:100

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

"...OMISSIS..."

Contro:

"...OMISSIS..."

Lotto 001

IMMOBILI: Viale Benedetto Brin, n. 131 – 05100 Terni (TR)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4), piano 3°

Corpo B: MAGAZZINO (C/2), piano S1

N. Gen. Rep. 00035/2023

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/03/2024

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Dott. Leonardo PROIETTI

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Tecnico incaricato: Arch. Francesca BARTOLUCCI

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it



LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

SULLE PIAZZE DELL'UMBRIA



ACCERTATI PRESSO LA
BORSA IMMOBILIARE

III° Trimestre 2023

VENDITE

Terni e Provincia

AFFITTI

- **TERNI**
- ORVIETO
- SANGEMINI
- STRONCONE

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	2.400	1.100	1.300	800	1.200	500	800
	Semiperiferia	1.650	2.250	1.000	1.200	700	900	500	700
	Periferia	1.450	2.200	800	1.000	600	800	400	600
	Zona agricola	900	1.600	600	700	500	600	300	400
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	1.500				2.700			
	Semicentro	1.200				1.800			
	Semiperiferia	800				1.400			
	Periferia	800				1.200			
UFFICI	Centro storico	1.000				1.400			
	Semicentro	800				1.100			
	Semiperiferia	600				900			
	Periferia	500				800			
CAPANNONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	600	750	400	500	250	350		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		40/m ³				100/m ³			
TERRENI AGRICOLI		2.500/Ha				20.000/Ha			



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: **Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: TERNI

Comune: TERNI

Fascia/zona: **Semicentrale**/CONFINI : FIUME NERA, **V. BRIN**, V.CENTURINI, VIA MARTIN LUTER KING, V.DI VITTORIO, VIALE VILLAFRANCA E VIALE PRATI

Codice di zona: C22

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	450	800	L			
Abitazioni civili	NORMALE	700	1200	L	5	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	1050	L	3,2	5,3	L
Box	NORMALE	600	1100	L	3,7	5,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

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

Contro:
"...OMISSIS..."

Lotto 001

IMMOBILI: Viale Benedetto Brin, n. 131 – 05100 Terni (TR)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4), piano 3°

Corpo B: MAGAZZINO (C/2), piano S1

N. Gen. Rep. 00035/2023

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/03/2024

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Custode Giudiziario: Dott. Leonardo PROIETTI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tecnico incaricato: Arch. Francesca BARTOLUCCI

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni al n. A401

iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 773

C.F.: BRTFNC72H63L117G

con studio in Terni (TR), Via Gabelletta, n. 40

telefono: 0744/400283

cellulare: 339/3404807

E-mail: francesca.bartolucci@libero.it

PEC: francesca.bartolucci2@archiworldpec.it

LOTTO 001

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA

Foto n. 01-02: vista aerea e catastale del complesso edilizio sito in V.le B.Brin n. 131 - Terni (TR)



Foto n. 03-05: vista del prospetto lungo la sede stradale - V.le Benedetto Brin.



Foto n. 06-07: vista dell'ingresso unico del complesso edilizio (civ. 131) lungo V.le B.Brin e



Foto n. 08: vista dell'androne comune con accesso alla porta verso il cortile interno.



Foto n. 09-10: prospetto interno del fabbricato dal cortile.

Foto n. 11-14: vista dei due manufatti condominiali: lavatoio e rimessa bici.



Foto n. 15-16: vista dell'ingresso carrabile al cortile da Via L. Manabrea.



Foto n. 17-18: vista della porta di ingresso alla scala "C" - unità imm. oggetto di procedura.



Foto n. 19-21: vista interna del vano scala "C".

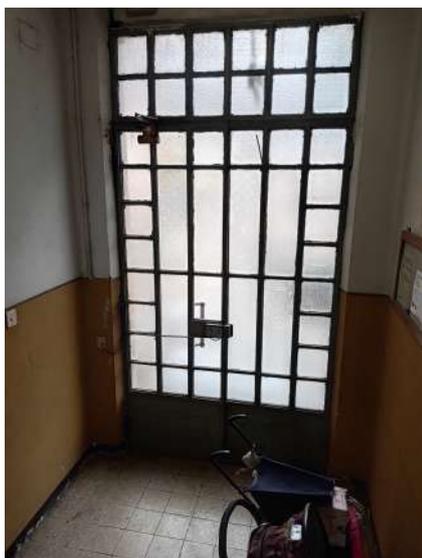


Foto n. 22: vista del portone di ingresso unità imm. - int. 19.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA

**APPARTAMENTO DI TIPO POPOLARE (A/4)
N.C.E.U. Comune di TERNI Fg. 119, p.lla 20, sub. 29 - piano 3°
V.le Benedetto Brin, n. 131 - Terni (TR)**

Foto n. 23-24 vista della zona ingresso dell'unità immobiliare.



Foto n. 25-26: vista del servizio igienico.



Foto n. 27-29: vista del soggiorno.



Foto n. 30: dettaglio degli infissi in alluminio.

Foto n. 31-32: dettaglio del quadro elettrico e del citofono.



Foto n. 33-34: vista della cucina abitabile con accesso al terrazzo.

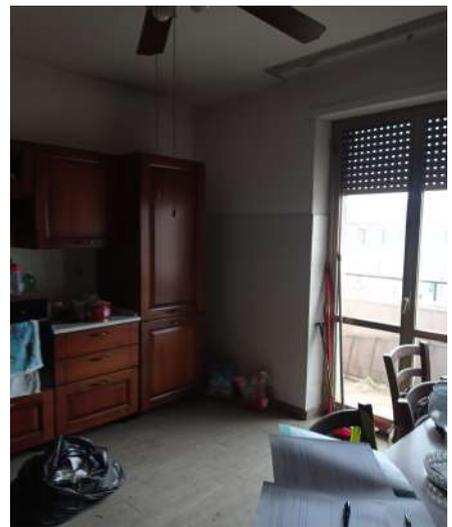


Foto n. 35-37: vista del terrazzo e della porta finestra tamponata internamente.



Foto n. 38-39: dettaglio della caldaia a gas posta dentro l'armadio esterno .



Foto n. 40-43: vista della camera da letto matrimoniale.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA

MAGAZZINO (C/2)

**N.C.E.U. Comune di TERNI Fg. 119, p.IIa 20, sub. 76 - piano S1
V.le Benedetto Brin, n. 131 - Terni (TR)**

Foto n. 44-46: vista della scala di accesso alle cantine e porta di ingresso dell'unità imm.



Foto n. 47-49: vista del magazzino.



Terni, li 22/01/2024

Il perito
Arch. Francesca Bartolucci

