TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

"...OMISSIS..."

rappresentata da "...OMISSIS..."

Contro:

"...OMISSIS..."

Lotto 001

IMMOBILE: Via Giovanni Amendola (ex Via Cavour), n. 14

Loc.tà Papigno – 05100 Terni (TR)

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

N. Gen. Rep. 00048/2024

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/12/2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: ***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)**

Località/Frazione **Papigno**

Via Giovanni Amendola (ex via Cavour), n. 14

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale. Tutti i dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

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

Trattasi di un **appartamento di tipo popolare** posto al piano terra di un vetusto fabbricato residenziale di due piani, sito in Terni (TR), nella frazione di Papigno in Via Giovanni Amendola (ex Via Cavour) n. 14.

L'immobile oggetto di procedura è situato nel centro storico del piccolo borgo medievale di Papigno.

Il paese si trova su un piccolo rilievo, all'altezza di 222 m s.l.m., tra Terni e la Cascata delle Marmore e controlla due tra le vie più importanti del territorio ternano: la strada provinciale SP 209 Valnerina e la SS 79 Terni-Rieti.

Per la sua particolare conformazione paesaggistica, arroccato su un rilievo isolato e in posizione dominante tra i due assi viari della valle del Nera: la Valnerina e la Via Curia che conduceva a Rieti, il borgo fu una rocca difensiva strategica nel contado del comune di Terni per tutto il Medioevo e il Rinascimento.

L'attuale impianto urbano è riconducibile, infatti, alla fase di crescita medievale, sviluppatasi secondo linee parallele alla direzione di penetrazione del paese, ed al terremoto del 1785, che lo distrusse in gran parte e ne causò la ricostruzione in stile ottocentesco.

La storia recente di Papigno è strettamente legata alla Cascata delle Marmore; venne scelto questo luogo per l'insediamento industriale perché consentiva di ottenere a basso costo le materie prime necessarie per la produzione del carburo di calcio, sfruttando il maggior salto utile delle acque derivate dal fiume Velino per la produzione di energia elettrica e i giacimenti di calcare del vicino monte S. Angelo.

La centrale idroelettrica di Galleto, agglomerato urbano appartenente a Papigno, ha prodotto energia idroelettrica per gli scopi industriali della città di Terni, e ciò, unitamente allo sfruttamento dell'idrocarburo, ne ha decretato la crescita economica, ma, nello stesso tempo lo ha reso uno dei centri storici minori più trasformati dall'industrializzazione: sono ancora visibili, infatti, i tetti "*impolverati*" dall'inquinamento prodotto dalla fabbrica della Società Italiana per il Carburo di Calcio.

Dal paese si ha una visione complessiva della fabbrica sottostante, della cava e delle condutture per la Centrale idroelettrica.

Il complesso industriale ampio 105.450 mq di cui 34.500 coperti, uno dei più grandi siti di archeologia industriale dell'Italia centrale, venne chiuso nel 1973 ma fino a metà degli anni '80 rimasero in funzione alcuni reparti.

Dopo la chiusura degli stabilimenti l'area venne poi acquisita dal Comune di Terni tra il 1997 e il 2003 e parzialmente recuperata per creare un centro di produzione cinematografica (Umbria Studios) appartenenti a Cinecittà Studios, che sono stati utilizzati, tra l'altro, da Roberto Benigni per le riprese dei film *La vita è bella* e *Pinocchio.*

Il borgo è servito dalla rete di trasporto pubblico del Comune di Terni; è dotato dei servizi essenziali (alimentari, farmacia, tabaccheria, commercio al dettaglio) e per la vicinanza alla città di Terni (circa 2 km), si può considerare coperto da tutti i servizi necessari.

La zona limitrofa al borgo è boschiva e agricola con pendici montane tipiche di una valle fluviale del fiume Nera.

Condizioni generali dell'immobile:

Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di procedura è porzione, può ritenersi complessivamente **sufficiente**, vista la data di costruzione dello stesso anteriore al 1940.

Il fabbricato è contiguo con altri edifici e sul lato est confina con un edificio di tre piani fuori terra abbandonato e pericolante, completamente da ristrutturare, mentre sul lato ovest confina con un edificio caratterizzato da un'ampia scala esterna di accesso e da un fornice di collegamento tra fabbricati, soprastante uno stretto vicolo a fondo cieco.

Lo stabile è intonacato e tinteggiato di rosa solamente sulla facciata principale, mentre le altre facciate sono in muratura caotica con ricorsi di mattoni a vista con parti intonacate.

La struttura portante è in muratura con solai in travetti di acciaio e laterizi e volticine in laterizio.

La copertura è prevalentemente a due falde con struttura in legno e manto in tegole in laterizio con canale di gronda e pluviali in lamiera zincata.

Le persiane sulla facciata principale sono in alluminio, mentre le altre sono in legno di abete.

Identificativo corpo: A

Appartamento di tipo popolare (A/4): Via Giovanni Amendola (ex via Cavour), n. 14, p. Terra

Loc.tà Papigno – 05100 Terni (TR)

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

Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà 1000/1000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento di tipo popolare** sito in Terni (TR), Loc.tà Papigno, Via Giovanni Amendola (ex Via Cavour) n. 14, posto al piano terra di un vetusto fabbricato residenziale ubicato nell'agglomerato urbano del centro storico del piccolo borgo, situato su un rilievo che domina la valle del fiume Nera.

Il fabbricato fa parte del complesso dei fabbricati contigui tra loro che formano lo schema urbanistico medievale del paese, formato da file di abitazioni disposte in allineamenti paralleli, con ripide scale esterne in muratura di accesso, caratterizzato da fornici di collegamento e stretti vicoli.

L'unità immobiliare oggetto di procedura si compone di: ingresso, servizio igienico, soggiorno/pranzo, cucina con camino da cui si accede ad una piccola stanza adibita a camera da letto e alla camera da letto matrimoniale con terrazzo e un piccolo bagno/rip. con accesso esterno dal terrazzo.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **50,00 mq** ed un'altezza interna di **2,50 mt**.

Nota: La stanza adibita a camera da letto doppia con un letto a castello di 4,40 mq circa non rispetta le dimensioni minime previste dal D.M. della Sanità 5/7/1975 per le stanze da letto singole che è pari invece a 9 mq.

L'immobile è dotato di impianto termico di tipo autonomo con predisposizione all'interno del bagno posto sul terrazzo dell'allaccio del generatore di calore, che risulta attualmente assente; gli elementi radianti degli ambienti sono in acciaio.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, ma presentano gravi problemi di umidità e muffe, mentre la pavimentazione è in mattonelle in ceramica. Il portone d'ingresso a due ante, in pessimo stato di conservazione, è in legno di abete con sopraluce; gli infissi interni sono in legno tamburato color noce e le finestre sono in legno di abete con vetro singolo (camere da letto) con persiane esterne in abete, ad esclusione di quella posta nel soggiorno lato ingresso/strada che è in alluminio.

Gli ambienti della cucina, del bagno interno e del soggiorno lato vicolo non possiedono gli infissi

delle finestre ma solamente il telaio e le persiane esterne.

Tale situazione denota che l'intervento edilizio autorizzato con Concessione edilizia prot. n. 8462 del 28/06/1980 per modificare le aperture dell'unità immobiliare sia stato improvvisamente interrotto, in quanto le opere murarie interne e l'installazione dei nuovi infissi non sono state ultimate.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare può ritenersi **scadente**, in virtù dello stato di completo abbandono in cui versa attualmente, con presenza di infiltrazioni di acqua e perdita presumibilmente dalla colonna di scarico del bagno dell'unità immobiliare soprastante (camera singola e cucina), umidità di risalita negli ambienti prospicienti la sede stradale, muffe e macchie scure di condensa; sono presenti anche delle crepe superficiali dell'intonaco tra parti adiacenti (soffitto e parete) con evidenti distacchi; totale assenza di manutenzione ordinaria degli impianti e mancanza di infissi alle finestre.

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

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

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

Dati derivanti da: 1. Atto del 17/01/2002 Pubblico ufficiale Notaio A. PISCHETOLA Sede PERUGIA (PG) Rep. n. 16205 – COMPRAVENDITA Voltura n. 4021.1/2002 – Pratica n. 00032030 in atti dal 17/05/2002.

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

Foglio **161** Particella **94**, Subalterno **7**

Foglio **161** Particella **94**, Subalterno **8**

Foglio **161** Particella **95**, Subalterno **6**

Classamento: Rendita **€ 169,66**, Zona censuaria **2**, Categoria **A/4**, Classe **7**, Consist. **4,5 vani**.

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/08/2014 Pratica n. TR0093698 in atti dal 15/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 49735.1/2014).

Annotazioni: Classamento e rendita validati.

Indirizzo: VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 14 - Piano T

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/07/2020 Pratica n. TR0035966 in atti dal 15/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 22109.1/2020).

Dati di superficie: Totale **64 mq**, Totale escluse aree scoperte: **64 mq**.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/09/2001, prot. n. 000095336.

-VARIAZIONE del 27/09/2001 Pratica n. 95336 in atti dal 27/09/2001 COSTITUZIONE SEPARATE PORZIONI (n. 2408.1/2001).

-VARIAZIONE del 02/05/2000 Pratica n. 116987 in atti dal 02/05/2000 FUSIONE MAGAZZINO-ABITAZIONE (n. 744.1/2000). (*immobile predecessore Fg. 161 p.lla 94 sub. 6*)

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/07/2020 Pratica n. TR0035966 in atti dal 15/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 22109.1/2020).

Annotazioni: Classamento e rendita validati.

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **161** Particella **94**

Foglio **161** Particella **95**

-VARIAZIONE del 27/09/2001 Pratica n. 95336 in atti dal 27/09/2001 COSTITUZIONE SEPARATE PORZIONI (n. 2408.1/2001).

Coerenze: a sud sede stradale, a ovest vicolo interno e p.lla 95, a nord p.lle 95-96, a est p.lla 93, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Zona “A” centro storico minore di Papigno
Area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	servizi di collegamento pubblico con il centro cittadino, ufficio postale “Poste italiane”, attività commerciali di vario genere commerciale, farmacie. Centro Rafting/Canoa Marmore, Accademia di tiro e poligoni di tiro “Le Marmore”, Teatri di posa cinematografici (ex Stabilimento elettrochimico).
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole/residenziali
Attrazioni paesaggistiche:	Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco, Valnerina.
Attrazioni storiche:	San Pietro in Valle, Ponte del Toro, edifici storici del centro di Terni e siti di archeologia industriale, Borghi della Valnerina
Principali collegamenti pubblici:	servizio di linea urbano (100 m), treno (distanza 6 km), superstrada E45 (7 km), autostrada A1 (40 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 13/09/2024 l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base di quanto indicato nella **CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE del 06/05/2024** ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c., è stato certificato dal **Notaio Dott. Niccolò Tiecco** con sede in Perugia (PG) quanto segue:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- che l'immobile in oggetto risulta alla data del **Pignoramento immobiliare Rep. 847 del 10/04/2024** con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di PI di Terni in data 30/04/2024 ai n.ri RP 3594/ RG 4638, di proprietà esclusiva per 1/1 della **“...Omissis...”** (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, 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 24/01/2002** - Registro Particolare **137** Registro Generale **909** derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a firma Pubblico ufficiale Notaio PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 16210 del 18/01/2002.
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1758 del 23/12/2021

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

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

Capitale: € 130.000,00 – Totale: € 260.000,00 – durata: 20 anni

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**: graffati

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

Foglio **161** Particella **94**, Subalterno **7**

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

Indirizzo: LOC.TA' PAPIGNO - VIA CAVOUR n. 14 - Piano T.

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

Foglio **161** Particella **94**, Subalterno **8**

Natura: **X – FABBRICATO**

Indirizzo: LOC.TA' PAPIGNO - VIA CAVOUR n. 14 - Piano T.

Immobile n. 3: distinto al **N.C.E.U.** del Comune di **TERNI (L117) (TR)**

Foglio **161** Particella **95**, Subalterno **6**

Natura: **X – FABBRICATO**

Indirizzo: LOC.TA' PAPIGNO - VIA CAVOUR n. 14 - Piano T.

- **IPOTECA VOLONTARIA del 23/12/2021** - Registro Particolare **1758** Registro Generale **14162** a firma Pubblico ufficiale Notaio PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 16210 del 18/01/2002 - **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 137 del 2002

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

Capitale: € 130.000,00 – Totale: € 260.000,00 – durata: 20 anni

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**: graffati

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

Foglio **161** Particella **94**, Subalterno **7**

Foglio **161** Particella **94**, Subalterno **8**

Foglio **161** Particella **95**, Subalterno **6**

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

Indirizzo: LOC.TA' PAPIGNO - VIA CAVOUR n. 14 - Piano T.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare n. 1064 del 29/11/2012 - TRASCRIZIONE del 18/12/2012 - Registro Particolare **9480** Registro Generale **12512** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 1064/2012 del 29/11/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,

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

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

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**: graffati

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

Foglio **161** Particella **94**, Subalterno **7**

Foglio **161** Particella **94**, Subalterno **8**

Foglio **161** Particella **95**, Subalterno **6**

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

Indirizzo: LOC.TA' PAPIGNO - VIA CAVOUR n. 14 - Piano T.

- Pignoramento immobiliare n. 847 del 10/04/2024 - TRASCRIZIONE del 30/04/2024 - Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 847 del 10/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

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

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

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**: graffati

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

Foglio **161** Particella **94**, Subalterno **7**

Foglio **161** Particella **94**, Subalterno **8**

Foglio **161** Particella **95**, Subalterno **6**

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

Indirizzo: LOC.TA' PAPIGNO - VIA CAVOUR n. 14 - Piano T.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- TRASCRIZIONE a favore del 24/01/2002 - Registro Particolare **664** Registro Generale **906** - Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio 16205 del 17/01/2002
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
a favore: ACQUIRENTE

- **"...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**;

Relativamente all'**unità negoziale n. 1 e n. 2.**

contro: VENDITORE

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

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**: per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con "...Omissis..."** (c.f.: xxxxx).

Relativamente all'**unità negoziale n. 2**: per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/1 in regime di BENE PERSONALE**.

- "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx, per il diritto di **Proprietà per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con "...Omissis..."** (c.f.: xxxxx).

Unità negoziale n. 1: graffato

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

Foglio **161** Particella **94**, Subalterno **7**

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

Indirizzo: LOC.TA' PAPIGNO - VIA CAVOUR n. 14 - Piano T.

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

Foglio **161** Particella **95**, Subalterno **6**

Natura: **X – FABBRICATO**

Indirizzo: LOC.TA' PAPIGNO - VIA CAVOUR n. 14 - Piano T.

Unità negoziale n. 2: graffato

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

Foglio **161** Particella **94**, Subalterno **8**

Natura: **X – FABBRICATO**

Indirizzo: LOC.TA' PAPIGNO - VIA CAVOUR n. 14 - Piano T.

NOTA:

- CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE ai sensi dell'art. 567 del c.p.c.- **Notaio Dott. Niccolò Tiecco** con sede in Perugia (PG) del 06/05/2024. *(Cfr. allegato: Certificazione notarile)*
- Visure ipo-catastali aggiornate alla data del **02/09/2024**. (*Cfr. ispezioni ipotecarie allegate)*

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

4.3 Misure penali: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Avvertenze ulteriori e dettaglio spese condominiali scadute ed insolute:
Alla data del sopralluogo del 13/09/2024 non è stato possibile accertarsi se l'immobile oggetto di procedura esecutiva ricada nella gestione di un condominio o una comunione per l'amministrazione delle parti comuni del fabbricato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Non è stato possibile accertare l'esistenza o meno di una comunione per la gestione ordinaria pro-quota del fabbricato, costituito da due piani fuori terra adibiti a residenza, né accertare il criterio di ripartizione adottato per le spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni, quali l'area antistante gli accessi alle unità immobiliari, le facciate e la copertura e se vi siano in programma spese di manutenzione straordinaria delle stesse.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di valutazione è posta al piano terra del fabbricato e può risultare accessibile alle persone diversamente abili. Però, la sede stradale di accesso al fabbricato - Via Giovanni Amendola, risulta essere un vicolo pedonale a fondo cieco costituito da ripidi gradini in muratura e, pertanto, non particolarmente accessibile alle persone diversamente abili.

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

Attestazione di Prestazione Energetica: Non presente.

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

Note Indice di prestazione energetica presunta: Indice "G" ipotizzato ma non certificato. L'attestato sarà redatto all'atto di trasferimento dell'immobile.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal risultato delle visure storiche dell'immobile 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,

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

Dati derivanti da: 1. Atto del 17/01/2002 Pubblico ufficiale Notaio A. PISCHETOLA Sede PERUGIA (PG) Rep. n. 16205 – COMPRAVENDITA Voltura n. 4021.1/2002 – Pratica n. 00032030 in atti dal 17/05/2002. (*Cfr. allegato: Atto compravendita*)

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 17/01/2002

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

Dati derivanti da: 1. Atto del 17/01/2002 Pubblico ufficiale Notaio A. PISCHETOLA Sede

PERUGIA (PG) Rep. n. 16205 – COMPRAVENDITA Voltura n. 4021.1/2002 – Pratica n. 00032030 in atti dal 17/05/2002.

Dal 27/09/2001 al 17/01/2002

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

Diritto di: Da verificare **prop. 1/2 n. 94/7 e 95/6** (deriva dall'atto 2 e 3)

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

Diritto di: Da verificare **prop. 1/2 n. 94/7 e 95/6, prop 1/1 n.94/8** (deriva dall'atto 2 e 3)

Dati derivanti da:

2. VOLTURA D'UFFICIO del 27/09/2001 - COSTITUZIONE SEPARATE PORZIONI (PREALLINEAMENTO) n. 999999.1/2001 - Pratica n. 95336 in atti dal 27/09/2001

3. VARIAZIONE del 27/09/2001 Pratica n. 95336 in atti dal 27/09/2001 COSTIT. SEPARATE PORZIONI (n. 2408.1/2001)

Dal 02/05/2000 al 27/09/2001

Immobile predecessore
Comune di TERNI (L117) (TR)
Foglio 161 P.lla 94 Sub. 6 (unità imm. soppressa)
Foglio 161 P.lla 95 Sub. 5 (unità imm. soppressa)

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

Diritto di: **Proprietà** (deriva dall'atto 1)

Dati derivanti da:

1. VARIAZIONE del 02/05/2000 Pratica n. 116987 in atti dal 02/05/2000 FUSIONE-MAGAZZINO-ABITAZIONE (n. 744.1/2000)

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 05/09/2024 ed invio della risposta in data 24/09/2024, è stato possibile reperire un solo Titolo abilitativo inerente l'unità immobiliare in esame, riguardante la modifica di alcune aperture.

- Concessione edilizia prot. n. 8462 del 28/06/1980
Intervento: "Modeste modifiche relative alle aperture del fabbricato" sito in Papigno, Via Amendola n. 14-16. con foto allegate.

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

Trattasi nello specifico dell'ampliamento laterale della porta di ingresso dell'ex magazzino (sub. 8), unito con l'unità immobiliare residenziale, della modifica da porta a finestra dell'apertura prospiciente la strada, dell'ampliamento della finestra del soggiorno (lato vicolo) e della chiusura di una finestra (lato ovest) della camera matrimoniale. *(Cfr. allegati: Documentazione titolo edilizio)*

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

In merito, invece, all'intervento per diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare oggetto di procedura, eseguito presumibilmente anteriormente al 1980, concernente la realizzazione di un nuovo bagno con relativa modifica dell'impianto idrico-sanitario e termico, dalle ricerche effettuate non risulta presentata alcuna istanza intestata al "...Omissis...", né l'ulteriore richiesta del Certificato di Abitabilità/Agibilità dell'immobile.

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:	**[AA0] Zone A centri storici minori** (art. 56)
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.56 *Zone A insediamenti residenziali storici (AA, AA0)*
	1. Le zone di insediamenti residenziali storici (zone A ai sensi del DM 1444/68) comprendono la parte del territorio comunale interessata da agglomerati o complessi urbani aventi caratteristiche specifiche e d'impianto, di interesse storico. Non è consentita nuova edificazione nelle zone agricole adiacenti alla perimetrazione di tali zone per una profondità di 50 ml. Per il centro storico di Terni si rinvia al Titolo IV. 2. Gli interventi in queste zone sono finalizzati alla salvaguardia delle caratteristiche storico-tipologiche degli edifici e dell'impianto urbano ed hanno lo scopo di mantenere ed incrementare la popolazione attuale, di conservare e valorizzare le attività commerciali ed artigianali, di allontanare le attività nocive, di soddisfare le esigenze sociali attraverso la previsione dei servizi, di agevolare il recupero del patrimonio edilizio anche attraverso la previsione di alloggi a rotazione. 3. Sono destinate prevalentemente alla residenza (minimo 75% della volumetria) con riferimento all'art.55 precedente, salvo quanto precisato nel successivo comma 4. 4. Da tali zone sono comunque esclusi: depositi o magazzini di merce all’ingrosso, caserme ed istituti di pena, ospedali, industrie, laboratori per l’artigianato produttivo e quelli per l’’artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti, a giudizio dell’Amministrazione comunale, in contrasto con il carattere residenziale della zona. 5. E' obbligatoria la redazione del Piano attuativo esteso all'intera zona. Il Piano attuativo definirà le modalità di attuazione, anche attraverso il PEEP., degli interventi previsti. 6. In assenza del Piano attuativo sono consentiti con intervento edilizio diretto, in conformità a quanto previsto dalla LR 31/1997 art.16 c.2, gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) dell'art.11 nonché quelli previsti dalla lettera d) riguardanti esclusivamente opere interne di singoli edifici o parti di essi. In

	assenza del Piano Attuativo sono altresì ammessi piani PEEP e piani di recupero di iniziativa pubblica o privata limitati a singoli isolati od a parte di isolato. 7. Le zone A dei Piani attuativi approvati dei Centri storici di seguito elencati sono da considerarsi come Piani attuativi del nuovo PRG: Cesi, Porzano, Polenaco, Torre Orsina, Collestatte,Miranda,Acquapalombo, Appecano, Poggio Lavarino, Battiferro, Cecalocco, **Papigno**, Rocca S. Zenone, Collescipoli, Piediluco. 8. Nei nuovi Piani attuativi di cui al comma 5, per la tutela e la corretta progettazione degli elementi architettonici e di arredo che hanno rilevanza sulla formazione degli aspetti formali e funzionali del paesaggio edificato storico, si dovrà fare riferimento ai seguenti indirizzi: - la forma storica della trama urbana guida la redazione dei progetti di recupero degli edifici storici esistenti; - i caratteri volumetrici e formali degli edifici esistenti condizionano e caratterizzano gli interventi di recupero e di conservazione; - il rivestimento degli edifici va normalmente eseguito ad intonaco; - nel trattamento di finitura esterna sono proibite le idropitture legate con polimeri, i rivestimenti al quarzo plastico e le finiture graffiate; le tonalità dei colori sono quelle delle pitture a base di terre tipiche riscontrabili nella tradizione locale; - qualora le facciate di edifici da recuperare prevedessero murature di pregio lasciate a facciavista, queste vanno tenute o ripristinate secondo l'originaria tessitura, preferibilmente con materiale di recupero; - le pietre da impiegarsi devono provenire da cave locali oppure devono avere caratteristiche del tutto simili ai materiali locali (calcare: scaglia bianca e rosata; arenaria grigia etc.). Il trattamento di superficie deve rifarsi necessariamente alla tradizionale lavorazione locale, quando è previsto l'uso a facciavista. - è sconsigliato l'uso dei marmi per la realizzazione degli elementi accessori di facciata (es. Scale esterne, soglie, mensole, etc.) mentre è sempre preferibile l'uso delle pietre locali o del laterizio; - è da evitare la realizzazione di balconi in aggetto ed i parapetti in muratura piena o in materiali diversi da quelli tradizionali. Sono ammesse soluzioni di piccoli balconi su mensoloni lapidei o metallici progettati in coerenza con l''inferriata e motivati dal disegno

	architettonico adottato per il prospetto, che deve sempre tenere presente i caratteri locali presenti; - le proporzioni e le forme delle porte e delle finestre devono essere coerenti con quelle documentate localmente; - sono proibiti in tutte le aperture gli infissi e le persiane di alluminio naturale e anodizzato, le tapparelle avvolgibili in alluminio o plastica; - le coperture degli edifici devono essere consone alla tradizione locale, a falde inclinate, con pendenza da realizzarsi a seconda del luogo; - sono sconsigliate le coperture a terrazza; queste ultime possono essere realizzate incassate o su muri poggianti al suolo; - i manti di copertura devono essere realizzati con coppi o con tegole e coppi; - è vietato l'uso di zampini in cemento prefabbricati; in caso di rifacimento del tetto, questi vanno rimossi e sostituiti con quelli in legno o in laterizio o altro tipo, qualora attestati localmente; - eventuali lucernai dovranno essere realizzati a raso delle coperture e limitati, nel numero e nelle dimensioni, allo stretto indispensabile per assicurare il "passo duomo"; - gli abbaini, le altane ed i sopralzi esistenti, purché autorizzati, possono di norma essere ripristinati utilizzando materiali e tipologie della tradizione; - le opere da lattoniere dovranno essere riproposte secondo gli elementi caratteristici della tradizione locale; - in caso di rifacimento, la configurazione degli sporti di gronda e degli sporti laterali dovrà rimanere proporzionata e conforme alla tipologia dell'abitazione; - i comignoli tipici andranno conservati e consolidati nella forma e possibilmente nella posizione originaria; nel caso di realizzazione di nuovi comignoli, questi dovranno rifarsi a tipologie attestate localmente e con materiali consoni; - sono vietati i cappellotti in eternit, cemento e acciaio; - qualora debbano realizzarsi strutture di sostegno o di sottoscarpa, va evitato l'uso del calcestruzzo a vista e realizzazione di superfici continue e di estese dimensioni; vanno invece ricercate soluzioni che utilizzino anche come rivestimento, materiali propri della tradizione costruttiva locale e soluzioni di ingegneria naturalistica;

	- le pavimentazioni esistenti ove di valore tradizionale storico vanno salvaguardate, ripristinate ed integrate con materiali analoghi per natura, colore e lavorazione; le nuove pavimentazioni esterne dovranno essere eseguite con materiali tradizionali posti in opera secondo tessiture attestate, comunque in tono don il contesto edificato; - le recinzioni e le cancellate di particolare valore, in particolare quelle in ferro battuto, dovranno essere mantenute per quanto possibile ripristinando le parti mancanti; - sono da evitare le recinzioni che alterino profondamente i caratteri del luogo e realizzate con materiali impropri; - le nuove recinzioni vanno progettate come segno strettamente connesso alla struttura ed all'aspetto del centro storico e alla sua forma urbana; - la scelta delle forme e dei materiali degli elementi concorrenti alla formazione dell'arredo urbano, deve essere eseguita in coerenza, con le immagini ambientali che si vogliono evidenziare; - le insegne commerciali, le bacheche, le vetrine devono essere progettate in forma semplice e non mostrarsi invasive rispetto alle caratteristiche architettoniche degli edifici e certamente non obliterarne con la loro presenza, gli elementi architettonici di pregio; - i nuovi arredi devono essere di pregio e concordi tra loro nelle tipologie in modo da non creare effetti di stridente contrasto. 9. Per le aree delimitate nella zona di Marmore come fabbricati e/o manufatti di interesse storico e/o artistico valgono le seguenti prescrizioni: 9.1. In questa definizione sono compresi i fabbricati ed i manufatti che rivestono carattere storico e/o artistico, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti degli stessi. In funzione del diverso grado di protezione essi sono articolati nelle due classi Aa e Ab3 9.2. Sono classificati Aa i fabbricati ed i manufatti di particolare interesse architettonico, storico, artistico o archeologico che rivestono particolare importanza nel contesto urbano e territoriale: - la Casa Lina di Ridolfi; - la Casa Cresta di Ridolfi; - la Villa sulla cascata; - l''edicola in ricordo dell'intervento di Pio VI presso il ponte regolatore;

	- il ponte regolatore della “Cava Clementina”; - il Casone nuovo; - la loggia di Pio VI sulla cascata detta “la Specola”; 9.3. Sono classificati Ab3 i nuclei edilizi, i fabbricati ed i manufatti di interesse storico architettonico che presentano particolari pregi sotto il profilo architettonico, tipologico e/o tecnologico, che costituiscono parte integrante ed insostituibile del patrimonio edilizio dell’insediamento antropico storico o del sistema idraulico storico individuati nelle tavole B. Essi comprendono: - fabbricati, manufatti e opere di archeologia industriale connessi con il sistema idraulico storico, fabbricati destinati a locali di manovra, opere di presa, dighe, ponti, meccanismi e macchinari di manovra, canali scoperti o interrati; - fabbricati e manufatti di archeologia industriale connessi con la lavorazione e la produzione, vecchie fornaci o mole e mulini con le relative opere idrauliche; - fabbricati di particolare pregio sotto il profilo architettonico e tipologico, come le palazzine residenziali realizzate nella prima metà del secolo, la scuola elementare, la stazione ed i caselli della linea ferroviaria, ecc 9.4. Nelle zone Aa sono consentiti esclusivamente gli interventi fino alla lettera c) dell'art.11. 9.5. In tali zone il piano si attua mediante intervento edilizio diretto, previa autorizzazione o nulla osta preliminare per gli immobili sottoposti al vincolo del Dlgs n. 42/2004 ex L. 1497/39 e ex legge 1089/39. 9.7. Compatibilmente con la tipologia edilizia è sempre consentito il cambio di destinazione d’uso.
Modalità di attuazione:	Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [34] (art. 22) Perimetro centri abitati (art. 28)
Vincoli ambientali e beni culturali:	Inedificabilità condizionata classe C - rischio geomorfologico e/o geotecnico (art. 35)
Zonizzazione acustica:	Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)
Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree:	Perimetri unità di paesaggio: [1Mpr1] Fiume Nera (art. 1Mpr1) Perimetri macro aree (art. s123-124) Ambiti: [9] Ambito Urbano Centro Minore-Valnerina (art. s123-125-A9
Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati:	Frane R2-R3-R4: [3] Frane R3 (art. FraneR3)

Piano tutela acque 2016-2021:	Zone di protezione e riserva di interesse regionale (art. tav14RR)
Gestione del Piano: Monetizzazione DGC.342/2017:[1] Monetizzazione zona 1 (art. monetizz)	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_no] Zone escluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_no) Centri Storici A attuazione R.R. n.2/2015 (art. Aa0)

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.

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. 000095336 del 27/09/2001***.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: divisione del vano ingresso con un tramezzo per la realizzazione di un nuovo bagno e smantellamento del bagno esistente con nuova destinazione d'uso del vano, adibito a camera da letto doppia (letto a castello).
Le dimensioni della suddetta stanza da letto di 4,40 mq circa non rispettano le dimensioni minime previste dal D.M. della Sanità 5/7/1975 per le stanze da letto singole che è pari a 9 mq.

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 comuni al fabbricato.

Inoltre, nella planimetria è rappresentata la finestra della camera matrimoniale lato ovest tamponata come autorizzato nel titolo abilitativo del 1980.

Nota: Dalle misurazioni effettuate è emerso che le dimensioni dei vani – camera da letto singola e ingresso/bagno (sub. 8) sono leggermente diverse da quelle riportate graficamente nelle planimetria.

Le sopracitate 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/Minuta di rilievo 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:
L'immobile, come dichiarato dal Comune di Terni in riferimento alla richiesta di Accesso agli Atti, è presente nelle mappe catastali d'impianto del 1940 e, quindi, risulta già esistente prima della Legge urbanistica n.1150/1942, da considerare pertanto legittimo senza obbligatorietà della Licenza edilizia.
Al fine di verificare la conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di procedura, la scrivente C.T.U. ha utilizzato la planimetria catastale depositata nel 2001 per la "Costituzione di separate porzioni" dopo la fusione del magazzino con l'abitazione e l'elaborato grafico/fotografia allegato al titolo abilitativo per la modifica delle aperture (C.E. prot. n. 8462 del 28/06/1980), in quanto non sono rinvenuti altri titoli abilitativi relativi alla diversa distribuzione interna/fusione degli ambienti con relativo cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione.

Dal sopralluogo è emerso, infatti, che l'immobile presenta una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria agli atti: realizzazione di un tramezzo nel sub. 8 (ex magazzino) per la creazione di un nuovo servizio igienico; smantellamento del piccolo bagno esistente ed utilizzazione del vano come camera da letto singola; predisposizione dell'allaccio della caldaia a gas nel locale esterno posto sul terrazzo adibito già a servizio igienico.

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, presentata la richiesta dell'Agibilità/"D.ag" dell'unità immobiliare in oggetto, successivamente all'intervento presumibilmente eseguito negli anni 2000-2001.

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia.

Si dovrà provvedere, pertanto, alla presentazione delle seguenti pratiche presso il SUAPE - Edilizia Privata del Comune di Terni:
- Presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) tardiva (in sanatoria);
– Richiesta di "Agibilità"/"Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità" (Mod. Dag).
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)

8.2 Corrispondenza dati catastali/Atto
In base alle risultanze degli Atti trascritti del 30/04/2024 relativi al Pignoramento promosso da "...Omissis...", i dati catastali dell'immobile corrispondono con quelli effettivi eccetto che per l'**indirizzo**, che risulta - Via Cavour n. 14 piano T, invece dell'attuale - **Via Giovanni Amendola n. 14 piano T**, modificato a seguito della Variazione toponomastica d'ufficio del 15/07/2020.

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 del trasferimento 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): Via Giovanni Amendola (ex via Cavour), n. 14, p. Terra
Loc.tà Papigno – 05100 Terni (TR)
Intestatario: "...Omissis..." (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx
Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà 1000/1000
Eventuali comproprietari: Nessuno

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento di tipo popolare** sito in Terni (TR), Loc.tà Papigno, Via Giovanni Amendola (ex Via Cavour) n. 14, posto al piano terra di un vetusto fabbricato residenziale ubicato nell'agglomerato urbano del centro storico del piccolo borgo, situato su un rilievo che domina la valle del fiume Nera.

Il fabbricato fa parte del complesso dei fabbricati contigui tra loro che formano lo schema urbanistico medievale del paese, formato da file di abitazioni disposte in allineamenti paralleli, con ripide scale esterne in muratura di accesso, caratterizzato da fornici di collegamento e stretti vicoli.

L'unità immobiliare oggetto di procedura si compone di: ingresso, servizio igienico, soggiorno/pranzo, cucina con camino da cui si accede ad una piccola stanza adibita a camera da letto e alla camera da letto matrimoniale con terrazzo e un piccolo bagno/rip. con accesso esterno dal terrazzo.

Sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa **50,00 mq** ed un'altezza interna di **2,50 mt**.

Nota: La stanza adibita a camera da letto doppia con un letto a castello di 4,40 mq circa non rispetta le dimensioni minime previste dal D.M. della Sanità 5/7/1975 per le stanze da letto singole che è pari invece a 9 mq.

L'immobile è dotato di impianto termico di tipo autonomo con predisposizione all'interno del bagno posto sul terrazzo dell'allaccio del generatore di calore, che risulta attualmente assente; gli elementi radianti degli ambienti sono in acciaio.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, ma presentano gravi problemi di umidità e muffe, mentre la pavimentazione è in mattonelle in ceramica. Il portone d'ingresso a due ante, in pessimo stato di conservazione, è in legno di abete con sopraluce; gli infissi interni sono in legno tamburato color noce e le finestre sono in legno di abete con vetro singolo (camere da letto) con persiane esterne in abete, ad esclusione di quella posta nel soggiorno lato ingresso/strada che è in alluminio.

Gli ambienti della cucina, del bagno interno e del soggiorno lato vicolo non possiedono gli infissi delle finestre ma solamente il telaio e le persiane esterne.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare può ritenersi **scadente**, in virtù dello stato di completo abbandono in cui versa attualmente, con presenza di infiltrazioni di acqua e perdita presumibilmente dalla colonna di scarico del bagno dell'unità immobiliare soprastante (camera singola e cucina), umidità di risalita negli ambienti prospicienti la sede stradale, muffe e macchie scure di condensa; sono presenti anche delle crepe superficiali dell'intonaco tra parti adiacenti (soffitto e parete) con evidenti distacchi; totale assenza di manutenzione ordinaria degli impianti e mancanza di infissi alle finestre.

Identificato al Catasto Fabbricati del **Comune di TERNI (L117) (TR)**:
intestato a: **"...Omissis..."** (c.f.: xxxxx) natx a xxxxx (xx) il xxxxx,
Diritto di: **Proprietà per 1000/1000** in **regime di separazione dei beni**.
Dati derivanti da: 1. Atto del 17/01/2002 Pubblico ufficiale Notaio A. PISCHETOLA Sede PERUGIA (PG) Rep. n. 16205 – COMPRAVENDITA Voltura n. 4021.1/2002 – Pratica n. 00032030 in atti dal 17/05/2002.

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

Foglio **161** Particella **94**, Subalterno **7**

Foglio **161** Particella **94**, Subalterno **8**

Foglio **161** Particella **95**, Subalterno **6**

Classamento: Rendita **€ 169,66**, Zona censuaria **2**, Categoria **A/4**, Classe **7**, Consist. **4,5 vani**.

Indirizzo: VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 14 - Piano T

Dati di superficie: Totale **64 mq**, Totale escluse aree scoperte: **64 mq**.

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/07/2020 Pratica n. TR0035966 in atti dal 15/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 22109.1/2020).

Annotazioni: Classamento e rendita validati.

Particelle corrispondenti al catasto terreni :

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

Foglio **161** Particella **94**

Foglio **161** Particella **95**

Coerenze: a sud sede stradale Via G. Amendola, a ovest vicolo interno e p.lla 95, a nord p.lle 95-96, a est p.lla 93, 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: **[AA0] Zone A centri storici minori** (art. 56)

Norme Tecniche di Attuazione: OP-Art.56 *Zone A insediamenti residenziali storici (AA, AA0)*

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	Tipologia: **non rilevabile**, materiali: **non rilevabile**, condizioni: **non rilevabile**
Strutture verticali	Materiale: **muratura portante**, condizioni: **sufficienti**
Solai	Tipologia: **travetti in ferro e tavelloni/volticine in laterizio**, condizioni: **sufficienti**
Copertura	Tipologia: **a doppia falda**, materiale: **legno/tegole in laterizio**, condizioni: **sufficienti**
Terrazzo	Materiale: **muratura/acciaio e laterizio**, condizioni:**scadenti**
Pareti esterne	Materiale: **muratura** , coibentazione: **assente**, rivestimento:**assente**, condizioni:**scadenti**

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso u.i.u.	Tipologia: **doppia anta a battente con sopraluce**, materiale: **legno**, condizioni: **scadenti**
Infissi esterni	Tipologia:**doppia anta a battente**, materiale:**legno di abete con vetro singolo** (finestra soggiorno lato strada), protezione: **persiane**, materiale: **legno di abete** e **alluminio** (finestra soggiorno lato strada), condizioni: **scadenti**
Infissi interni	Tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato**, condizioni: **scadenti**
Pavim. Interna	materiale: **mattonelle di grès**, condizioni: **scadenti**
Rivestimento	Ubicazione: **cucina-bagno**, materiale: **mattonelle di grès**, condizioni: **scadenti**
Pavimento terrazzo	Materiale: **graniglia**, condizioni: **scadenti**

Impianti:

Elettrico	Tipologia: **sottotraccia**, tensione: **220V**, condizioni: **non rilevabile**, conformità:**non rilevabile**
Fognatura	Tipologia: **mista**, rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento**, recapito:**collettore o rete comunale**, condizioni:**non rilevabile**, conformità:**non rilevabile**
Gas	Tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**metano**, rete di distribuzione:**tubi in rame**, condizioni:**non rilevabile**, conformità: **non rilevabile**
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 acciaio**, generatore calore: **ASSENTE - interno/bagno terrazzo**, condizioni:**non rilevabile**, conformità: **non rilevabile.**

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 2000/2001 - presumibilmente
Impianto a norma	Non rilevabile
Esiste la Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	No
Note:	Non sono stati forniti documenti attestanti la rispondenza dell'impianto alle norme e non è stato possibile verificare l'esistenza della dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90). Sarà necessario far effettuare la relativa dichiarazione di rispondenza a un tecnico abilitato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale a gas metano posta all'interno del bagno ubicato sul terrazzo. Caldaia ASSENTE – solo predisposizione dell'allaccio
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anno 2000-2001 - presumibilmente
Stato impianto	Assente.
Potenza nominale	-
Esiste la Dichiarazione di conformità	No
Note:	

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Sono stati adottati i seguenti criteri:

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

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 s*uperficie 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	3,35	1,00	3,35
Bagno	Sup. reale netta	5,10	1,00	5,10
Soggiorno/pranzo	Sup. reale netta	12,00	1,00	12,00
Cucina	Sup. reale netta	6,40	1,00	6,40
Camera matrimoniale	Sup. reale netta	14,85	1,00	14,85
Camera singola/locale	Sup. reale netta	4,40	1,00	4,40
Bagno esterno	Sup. reale netta	1,80	1,00	1,80
Terrazzo	Sup. reale netta	2,10	0,30	0,63
Sup. reale netta totale		**50,00**		**48,53**

Trasformazione sup. equivalenti nette in sup. equivalenti lorde: mq. 48,53 / 0,90 = **53,92 mq.**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con **procedimento sintetico comparativo**, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile, di altri fabbricati comparabili di cui si conoscono i prezzi di mercato, nello specifico il fabbricato confinante sul lato est dell'immobile oggetto di procedura, 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 nel centro storico minore del borgo di Papigno, caratterizzata da stretti vicoli e parcheggi inesistenti .

Sono presenti in zona i servizi primari come: negozi al dettaglio, bar e ristoranti, oltre ad un ufficio postale e una edicola.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato può ritenersi, vista la vetustà del fabbricato anteriore al 1940, complessivamente **sufficiente**.

Per ciò che riguarda le caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa possono essere così riassunte: struttura in muratura-pietrame/mattoni con funzione statica portante e di tamponatura, copertura con struttura in legno a doppia falda con tegole in laterizio, canale di gronda e discendenti in lamiera zincata, facciata intonacata e tinteggiata sul lato principale del vicolo di Via G. Amendola, pavimenti degli ambienti in ceramica, infissi e persiane in legno.
L'impianto elettrico non è dotato di quadro con differenziale magneto-termico, mentre risulta assente il generatore di calore.
La distribuzione interna degli ambienti non è razionale e funzionale, in quanto l'accesso alle due

camere da letto avviene dall'interno della cucina, e il bagno realizzato esternamente sul terrazzo, in aggiunta all'organismo originario (superfetazione), ha l'accesso dall'esterno.

Inoltre, la stanza adibita a camera da letto doppia con un letto a castello di 4,40 mq circa non rispetta le dimensioni minime previste dal D.M. della Sanità 5/7/1975 per le stanze da letto singole che è pari invece a 9 mq.

Lo stato di manutenzione e conservazione può ritenersi **scadente**, in virtù dello stato di completo abbandono in cui versa attualmente, con presenza di infiltrazioni di acqua, umidità di risalita, muffe e macchie scure di condensa; sono presenti anche delle crepe superficiali dell'intonaco con evidenti distacchi e una totale assenza di manutenzione ordinaria degli impianti, nonché la mancanza degli stessi infissi alle finestre.

Per poter adottare tale procedimento sintetico comparativo è stato necessario acquisire, pertanto, una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare, siti nelle immediate vicinanze, al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare il fabbricato in oggetto: attraverso altre stime immobiliari di procedure esecutive (Via della Fonte n. 13 – RGE 90/2023), 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 2024

- Provincia: Terni;
- Comune: Terni;
- Fascia–zona/Extraurbana-RURALE E ALTRE FRAZIONI
- Codice di zona: R12
- Microzona catastale n.: 100
- Tipologia prevalente: **Non presente**;
- Destinazione: **Residenziale**;
- Stato conservativo: **SCADENTE**,

per la Tipologia- **Abitazioni di tipo civile** (classe superiore a quella di tipo "popolare") propone prezzi di mercato compresi tra **€ 300,00/mq ed € 500,00/mq** di superficie lorda.

2) Camera di Commercio di Terni - Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria - II° Trimestre 2024, dove per le **Abitazioni** nella zona in esame – **Periferia**, si riscontrano dei valori compresi tra **€ 400,00/mq e € 550,00/mq** di superficie lorda per gli immobili – da **Ristrutturare**.

3) Agenzie immobiliari indicano per recenti compravendite di immobili simili nella zona di riferimento, valori compresi tra **€ 489,00/mq e € 487,00/mq**.

Si ritiene opportuno adottare la media tra i minimi ed i massimi delle forbici dei valori sopra riportati per immobili in condizioni scadenti, in considerazione di quanto precedentemente esposto in merito al contesto urbanistico, alle caratteristiche specifiche del fabbricato e delle condizioni scadenti in cui si presenta l'immobile, oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale.

Pertanto, il **valore unitario a mq** ottenuto per l'unità immobiliare suddetta risulta essere pari a **€ 454,00 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. Altre fonti di informazione: Aste giudiziarie del Tribunale di Terni.

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.

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 terra			
Ingresso	3,72	€ 454,00	€ 1.688,88
Bagno	5,66	€ 454,00	€ 2.569,64
Soggiorno/pranzo	13,33	€ 454,00	€ 6.051,82
Cucina	7,11	€ 454,00	€ 3.227,94
Camera matrimoniale	16,50	€ 454,00	€ 7.491,00
Camera singola/Locale	4,88	€ 454,00	€ 2.215,52
Bagno esterno	2,00	€ 454,00	€ 908,00
Terrazzo	0,70	€ 454,00	€ 317,80
Totale	**53,92**	**€ 454,00**	**€ 24.479,68**

- Valore corpo:	**€ 24.479,68**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 24.479,68**
- Valore complessivo diritto e quota: **"...Omissis..." (1/1)**	**€ 24.479,68**

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita o da sostenere e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	**€ 3.671,95**
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da quantificazione dell'Amm.re p.t.:	**€ 0,00**
Spese tecniche di regolarizzazione: - urbanistica: - 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..."** **€ 17.507,72**

che può essere arrotondato per difetto in cifra tonda: **€ 17.500,00**
(Euro Diciassettemilacinquecento/00)

8.6 Regime fiscale della vendita:

Vendita soggetta a imposte di registro, tributi ipotecari, catastali e eventuali agevolazioni.

*****

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 **26/10/2024**

L'esperto alla stima
Arch. Francesca Bartolucci

*****

Allegati:

- Documentazione catastale;
- Inquadramento urbanistico – Estratto N.T.A./P.R.G del Comune di Terni;
- Elaborato grafico dell'unità immobiliare;
- Estratti Banca Dati Quotazioni Immobiliari;
- Documentazione fotografica: sopralluogo del **13/09/2024**

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

"...OMISSIS..."

rappresentata da "...OMISSIS..."

Contro:

"...OMISSIS..."

Lotto 001

IMMOBILE: Via Giovanni Amendola (ex Via Cavour), n. 14

Loc.tà Papigno – 05100 Terni (TR)

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

N. Gen. Rep. 00048/2024

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/12/2024

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esperto alla stima: ***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***

Arch. Francesca Bartolucci

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

LOTTO 001

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA

Foto n. 01: vista aerea del Borgo di Papigno -Terni (TR)

Foto n. 02-03: vista aerea e catastale dell'immobile sito in Via G. Amendola n. 14 - Loc.tà Papigno.

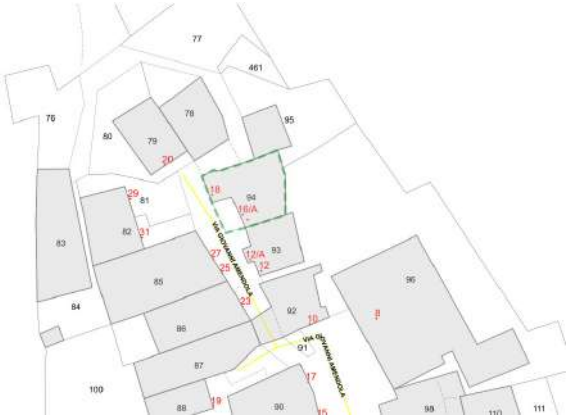


Foto n. 04-06: vista prospetto principale dell'immobile lungo la sede stradale Via G. Amendola.

Foto n. 07: vista del vicolo pedonale Via G. Amendola con le caratteristiche gradinate di accesso, scale esterne e fornici di passaggio.

Foto n. 08-10: vista del prospetto laterale sul vicolo a fondo cieco/fornice di passaggio.

Vista della finestra del soggiorno.

Foto n. 11-12: vista panoramica lato posteriore: valle del Nera ed "ex stabilimento di Carburo".

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA

APPARTAMENTO DI TIPO POPOLARE (A/4)
N.C.E.U. Comune di TERNI Fg. 161, p.lla 94, subb. 7-8 e p.lla 95 sub. 6 - piano Terra
Via Giovanni Amendola, n. 14 - Loc.tà Papigno - 05100 Terni (TR)

Foto n. 13-14 vista della zona ingresso dell'unità immobiliare.

Foto n. 15-17: vista del servizio igienico. Dettaglio finestra con infisso mancante.

Foto n. 18-20: vista del soggiorno/pranzo. Dettaglio finestre con infissi mancanti

Foto n. 21-23: vista della cucina. Dettaglio del distacco tinteggiatura e infiltrazioni soffitto.

Foto n. 24-25: Dettaglio del camino e della finestra senza infisso.

Foto n. 26-28 vista della stanza adibita a camera da letto. Dettaglio infiltrazione e muffe.

Foto n. 29-34: vista della camera matrimoniale. Dettaglio della porta e del cronotermostato.

Foto n. 35-37: vista del terrazzo e dell'accesso al bagno esterno. Dettaglio pavimentazione/ringhiera.

Foto n. 38-39: Dettaglio del solaio del terrazzo piano superiore.

Foto n. 40: Dettaglio infissi esterni.

Foto n. 41-45: vista del bagno esterno. Dettaglio della predisposizione allaccio caldaia.

Terni, lì **26/10/2024**

Il perito
Arch. Francesca Bartolucci

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

"...OMISSIS..."

rappresentata da "...OMISSIS..."

Contro:

"...OMISSIS..."

Lotto 001

IMMOBILE: Via Giovanni Amendola (ex Via Cavour), n. 14

Loc.tà Papigno – 05100 Terni (TR)

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

N. Gen. Rep. 00048/2024

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/12/2024

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

ELABORATO GRAFICO
- rilievo del 13/09/2024 -

Esperto alla stima: ***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***

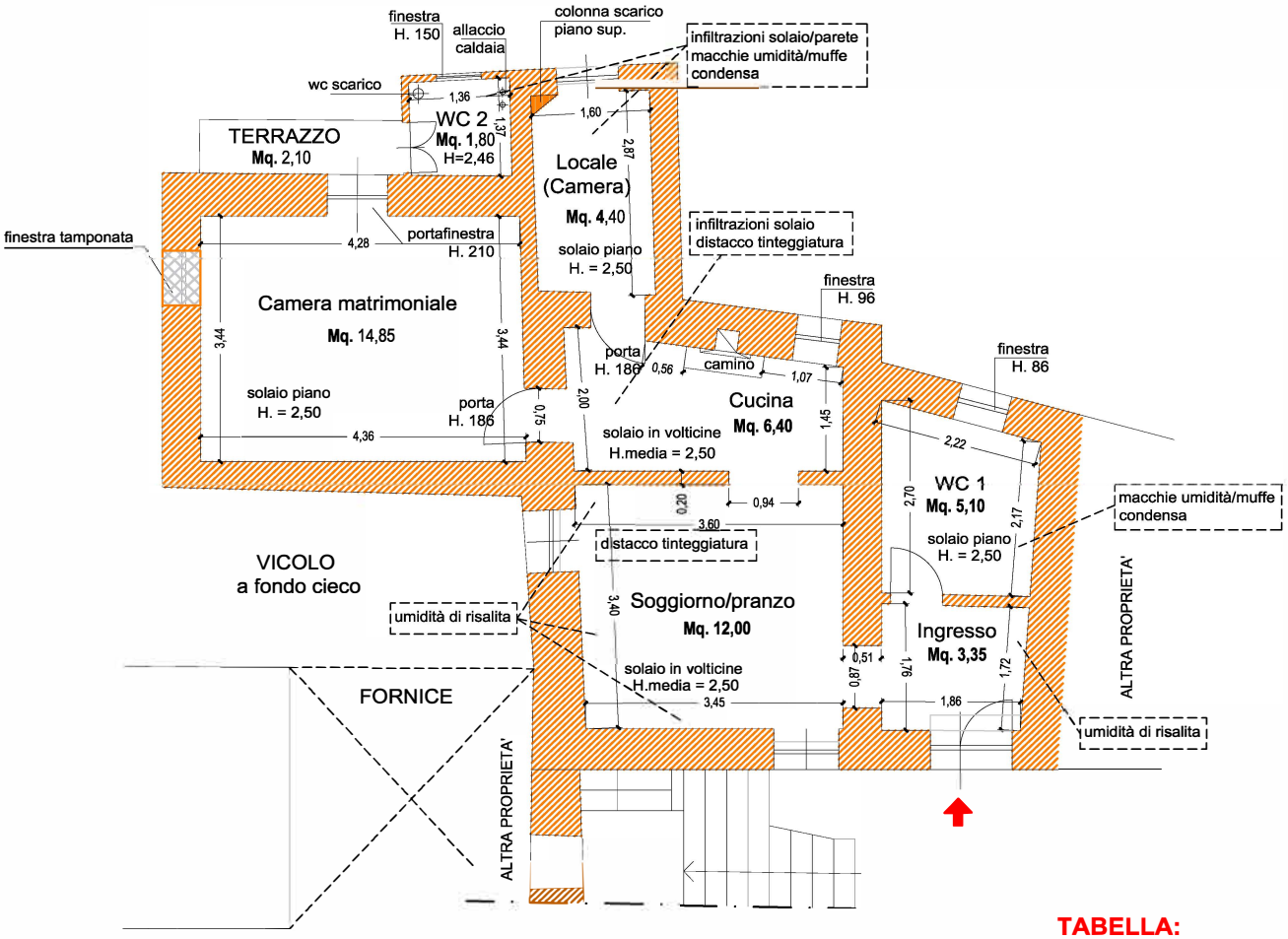
Francesca Bartolucci
architetto
Via Gabelletta, n. 40 - 05100 Terni (TR)

LOTTO 001

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

PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE

NCEU del Comune di TERNI
Fg. 161 P.lla 94 sub. 7 - 8, graff. P.lla 95 sub. 6
Via Giovanni Amendola (ex Via Cavour) n. 14 , piano T
Loc.tà Papigno - Terni (TR)



Via Giovanni Amendola

PIANTA PIANO TERRA

TABELLA:
Ambienti - Superfici utili

Piano PRIMO	
Ambienti	**Mq.**
INGRESSO	Mq. 3,35
WC 1	Mq. 5,10
SOGG./PRANZO	Mq. 12,00
CUCINA	Mq. 6,40
CAMERA MATR.	Mq. 14,85
LOCALE	Mq. 4,40
WC 2	Mq. 1,80
TERRAZZO	Mq. 2,10
Totale	Mq. 50,00

N

scala 1:100