

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **SIENA NPL 2018 SRL**

contro: **--OMISSIS--**

N° Gen. Rep. **70/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-05-2023

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO - FABBRICATO RESIDENZIALE**  
**UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA**

**Esperto alla stima:** Geom. Luciano Cianchetta  
**Codice fiscale:** CNCLCN65S06L117Y  
**Studio in:** Via Alberto Mario 18 - 05100 Terni  
**Telefono:** 348-2686246  
**Email:** lcianchetta@libero.it  
**Pec:** luciano.cianchetta@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Roma n. 32 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** UNICO - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA

**Corpo:** A - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

--OMISSIS-- nato ad --OMISSIS--, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 8, particella 104, subalterno -, scheda catastale T410387, indirizzo Via Roma n. 32 (in catasto fabbricati Via Roma n. 40) , piano T-1, Comune Attigliano (TR), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale 146 mq; Totale escluso aree scoperte 138 mq; rendita € 284,05.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Roma n. 32 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** UNICO - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA

**Corpo:** A - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

**Possesso:** Occupato da --OMISSIS--, con contratto di locazione stipulato in data 10/05/2022 per l'importo annuo di euro 2.280,00 con cadenza mensile (190,00/mese);

Registrato a Terni il 10/05/2022 al n.002159-serie 3T;

Tipologia contratto: CONTRATTO A CEDOLARE SECCA, scadenza 09/05/2027.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Roma n. 32 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** UNICO - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA

**Corpo:** A - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Roma n. 32 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** UNICO - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA

**Corpo:** A - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., (SIENA NPL 2018 SRL).

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Roma n. 32 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** UNICO - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA

**Corpo:** A - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Roma n. 32 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** UNICO - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA

**Corpo:** A - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Roma n. 32 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** UNICO - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA

**Corpo:** A - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Roma n. 32 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** UNICO - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA

**Valore complessivo intero:** 91.521,25

Beni in **Attigliano (TR)**  
Località/Frazione  
Via Roma n. 32

## **Lotto: UNICO - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE CON CORTE ANNESSA**

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

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

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

**Identificativo corpo: A - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Attigliano (TR) CAP: 05012, Via Roma n. 32.**

Note: Fabbricato ad uso residenziale, costituito da un appartamento svolgentesi al piano terreno e primo con annesso locale ad uso rimessa/sgombero e corte di pertinenza esclusiva.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di --OMISSIS-- - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 09-10-2010 - Ulteriori informazioni sul debitore: dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio depositato agli atti della procedura, risulta che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, pertanto l'immobile, essendo pervenuto con atto di accertamento usucapione ai sensi art. 2643 12/bis in data 24/02/2014, è bene personale del sig. --OMISSIS--.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: --OMISSIS-- nato ad --OMISSIS--, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; foglio 8, particella 104, subalterno -, scheda catastale T410387, indirizzo Via Roma n. 32 (in catasto fabbricati Via Roma n. 40), piano T-1, Comune Attigliano (TR), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale 146 mq; Totale escluso aree scoperte 138 mq; rendita € 284,05.

Derivante da:

-Impianto meccanografico del 30/06/1987;

-Variazione del 29/11/1991 in atti dal 26/06/1997 AMP., CLS (n. 3404/1991) Notifica n. 3043/1997;

-Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: --OMISSIS--, --OMISSIS--, strada comunale su due lati, salvo altri.

Note: L'immobile in Catasto Fabbricati è individuato con il civico 40 mentre sul posto, in corrispondenza del portone di ingresso, è presente la targhetta con riportato il numero civico 32.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla situazione rappresentata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare, in atti al Catasto Fabbricati (variazione presentata in data 29/11/1991), al piano terra si è riscontrata la presenza di un modesto w.c. che, non risulta riportato nella scheda di accatastamento. Il manufatto è stato realizzato a seguito del rilascio da parte del Comune di Attigliano della Con-

cessione Edilizia n. 165 del 18/01/1991 e successiva autorizzazione in variante n. 185 del 05/10/1991. Detta porzione immobiliare, nello stato di fatto rilevato e rappresentato nell'elaborato grafico "ALLEGATO 1", redatto dallo scrivente CTU, ricade all'interno della particella 103 dello stesso foglio catastale, appartenente ad un'altra ditta.

Il w.c. quindi, pur non essendo oggetto di esecuzione, risulta di fatto essere un accessorio diretto dell'unità immobiliare de quo, in quanto avente unico ed esclusivo accesso dall'abitazione oggetto di procedura esecutiva, attraverso la porta realizzata al posto della pre-esistente finestra nel vano del piano terra utilizzato come camera.

Tale situazione quindi, allo stato attuale, non può essere dichiarata in catasto fabbricati con la stessa titolarità dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare. Tuttavia, esclusivamente ai fini fiscali è possibile presentare un accatastamento unico con l'unione di fatto ai fini fiscali delle porzioni di immobili con distinta titolarità.

Per dare evidenza negli archivi catastali dell'unione di fatto, ai fini fiscali, delle diverse porzioni aventi diversa titolarità, le stesse vanno autonomamente censite, presentando dichiarazioni relative a ciascuna delle menzionate porzioni con le modalità di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701. Tali dichiarazioni prevedono, in particolare:

-l'utilizzo della causale di presentazione "Altre", nel cui campo descrittivo deve essere inserita la dizione "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.";

-l'inserimento, nel riquadro "Note relative al documento", della dizione "Porzione di u.i.u. unità di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali";

-la rappresentazione nelle planimetrie di ciascuna porzione dell'intera unità immobiliare, con l'avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto;

-ai fini del classamento, l'attribuzione ai beni costituenti porzioni di unità immobiliare della categoria e della classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle porzioni), mentre la rendita di competenza viene associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa consistenza.

#### Regolarizzabili mediante:

Presentazione atti di aggiornamento al Catasto Terreni e Fabbricati o, in alternativa, rimessa in pristino dello stato dei luoghi, procedendo alla rimozione del w.c. e tamponatura della porta di accesso dal vano dell'abitazione oggetto di procedura esecutiva.

Oneri Totali: **€ 2.500,00** .

Note: considerato che la Concessione Edilizia per la costruzione del w.c. risulta essere stata rilasciata ampiamente in data ante ventennio (1991), il trasferimento del possesso nello stato di fatto attuale, potrebbe consentire al possessore di richiedere l'accertamento giudiziale dell'acquisto a titolo originario della proprietà del bene, ottenendo così un titolo utile per la trascrizione nei pubblici registri.

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile è ubicato in una zona prevalentemente residenziale, in prossimità del piccolo centro cittadino di Attigliano, ad una quota di circa 100 metri sul livello del mare. Il fabbricato residenziale unifamiliare con corte esclusiva annessa, oggetto della presente perizia, risulta essere di vecchia costruzione (ante 1967), oggetto di un intervento di adeguamento igienico sanitario e modifiche realizzato intorno alla fine del 1991. Il quartiere è dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Principali servizi presenti nella zona: in prossimità degli immobili de quo, sono presenti le principali opere di urbanizzazione secondaria, come definite dall'art. 44, Legge 865/71 (quali: asili, scuole, mercati di quartiere, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi, ecc.).

**Servizi offerti dalla zona:** strade al servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale; condotti idonei alla raccolta delle acque reflue civili ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana; rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, rete del gas metano combustibile per uso domestico; rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici; pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali ed agricole

**Importanti centri limitrofi:** centro cittadino di Attigliano.

**Attrazioni paesaggistiche:** paesaggi e cittadine ombre da visitare nelle vicinanze.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Attigliano con la torre del castello Baradello.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto pubblico (treni ed autobus) ad una distanza massima di circa 200 mt.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da --OMISSIS--, con contratto di locazione stipulato in data 10/05/2022 per l'importo annuo di euro 2.280,00 con cadenza mensile (euro 190,00/mese).

Registrato a Terni il 10/05/2022 al n.002159-serie 3T.

Tipologia contratto: CONTRATTO A CEDOLARE SECCA, scadenza 09/05/2027.

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro , --OMISSIS--. Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Importo ipoteca: € 160.000,00. Importo capitale: € 80.000,00. A rogito di Notaio De Rossi Antonio Felice in data 30/03/2010 ai nn. 21111/4572. Iscritto/trascritto a Terni in data 31/03/2010 ai nn. 4015/653. Note: Interviene nell'atto di mutuo quale debitore non datore di ipoteca la società --OMISSIS--, sede in --OMISSIS--, codice fiscale --OMISSIS--.

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SIENA NPL 2018 SRL contro --OMISSIS--. Derivante da: Atto Giudiziario. Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale in data 09/06/2022 ai nn. 1190. Iscritto/trascritto a Terni in data 13/07/2022 ai nn. 8297/6059.

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** dato non disponibile.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** nessuna (l'immobile non fa parte di un Condominio).

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** ---.

**Millesimi di proprietà:** ---.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - non accessibile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente.

**Indice di prestazione energetica:** CLASSE ENERGETICA G.

**Note Indice di prestazione energetica:** l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) , redatto in data 17/02/2014 con validità decennale, risulta essere stato allegato all'atto di provenienza (atto di accertamento usucapione ai sensi art. 2643 12/bis autenticato dal Notaio F. Previti rep. n. 92630/18248 del 24/02/2014, allegato in copia alla presente perizia).

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

**Avvertenze ulteriori:** vedasi quanto riportato nel successivo paragrafo riguardante la descrizione degli immobili oggetto di procedura esecutiva.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### **Titolare/Proprietario:**

--OMISSIS-- nato a --OMISSIS-- il --OMISSIS--, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/1. **proprietario/i ante ventennio al 24/02/2014** .

In forza di atto di compravendita del Notaio Gianni Fragomeni in Orvieto, in data 16/05/1990, ai nn. 13141;

registrato UR sede di Orvieto, in data 01/06/1990, ai nn. 340;

trascritto a Terni, in data 08/06/1990, ai nn. 4409/3332.

### **Titolare/Proprietario:**

--OMISSIS-- nato ad --OMISSIS-- il --OMISSIS--, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/1. **dal 24/02/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**.

In forza di atto di accertamento usucapione ai sensi art. 2643 12/bis - a rogito del Notaio Francesco Previti in Chiusi (SI), in data 24/02/2014, ai nn. 92630/18248;

registrato a Terni - Nota mod. unico n. 1585.1/2014;

trascritto a Terni, in data 05/03/2014, ai nn. 1919/1585.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 442/1982

Intestazione: --OMISSIS--.

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: cambiamento di destinazione d'uso di due vani al piano terra da civile abitazione ad attività commerciale.

Oggetto: cambio di destinazione d'uso parziale.

Presentazione in data 16/02/1982.

Rilascio in data 25/09/1982 al n. di prot. 442.

NOTE: La pratica è stata rilasciata come autorizzazione ma, ai sensi della L. 28-01-1977 n. 10, trattasi di Concessione Edilizia in quanto risulta che sono stati corrisposti gli oneri di urbanizzazione.

Numero pratica: 2435/1983

Intestazione: --OMISSIS--.

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia.

Per lavori: apertura passo carrabile sulla via Manzoni.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 26/09/1983.

Rilascio in data 15/10/1983 al n. di prot. 2435.

Numero pratica: 225/1990

Intestazione: --OMISSIS--.

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: adeguamento igienico sanitario e modifiche al fabbricato con cambio di destinazione d'uso al piano terra, da attività commerciale a residenziale.

Oggetto: ristrutturazione edilizia.

Presentazione in data 06/11/1990 al n. di prot. 5729.

Rilascio in data 18/01/1991 al n. di prot. 165.

Numero pratica: 185/1991

Intestazione: --OMISSIS--.

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia.

Per lavori: variante alla Concessione Edilizia n. 165/91 sopra citata, per modifiche alla finestratura e al bagno.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 05/08/1991 al n. di prot. 4438.

Rilascio in data 05/10/1991 al n. di prot. 185.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sono state rilevate lievi modifiche ai prospetti consistenti principalmente in un aumento dell'inclinazione della falda della copertura del w.c. realizzato al piano primo.

Inoltre, nella corte di pertinenza, sul retro del fabbricato, in aderenza alla parete perimetrale dello stesso, è presente un manufatto precario da rimuovere, realizzato con tubi innocenti in ferro e copertura in lamiera ondulata.

#### Regolarizzabili mediante:

rimozione della modesta struttura precaria di cui sopra e presentazione di una CILA in sanatoria al Comune di Attigliano per sanare le modifiche propetto.

Descrizione delle opere da sanare: modifiche ai prospetti sopra descritte.

Oneri per rimozione manufatto avente struttura precaria: € 300,00.

CILA in sanatoria (sanzione e spese tecniche): € 2.300,00.

Pratica per rilascio dell'Agibilità, comprensiva delle DI.RI. (dichiarazioni di rispondenza degli impianti): € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 4.600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

#### Note generali sulla conformità:

successivamente al rilascio delle copie dei titoli abilitativi edilizi da parte del Comune, (allegati in copia alla presente), il sottoscritto CTU produceva una ulteriore richiesta verbale, chiedendo di verificare l'esistenza di un titolo abilitativo citato nell'atto notarile di provenienza del 2014, (Autorizzazione n. 421 del 27/09/1995).

Il Comune di Attigliano con propria nota prot. 2151 trasmessa con p.e.c. del 13/04/2023 allo scrivente, ed allegata in copia alla presente, comunicava che non era stato possibile reperire negli archivi comunali l'Autorizzazione sopra citata, precisando che: "probabilmente la stessa riguardasse opere di modesta entità in quanto non ne risulta traccia sia nei verbali delle Commissioni Edilizie di quel periodo, nelle quali venivano analizzati tutti gli interventi edilizi che richiedessero il rilascio di una concessione edilizia, sia nell'elenco delle pratiche DIA di quell'anno".

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	D.C.C. n. 1 del 02/02/2017
Zona omogenea:	Zona B1 (ristrutturazione e trasformazione)
Norme tecniche di attuazione:	<p>21.1 Zona B1 – “Insediamenti residenziali da conservare e riqualificare”</p> <p>1. La zona comprende le aree edificate adiacenti al tessuto urbano storicizzato formate da un complesso di aggregati edilizi premoderni di trasformazione realizzati epoca storica o comunque anteriori all’ultima guerra mondiale, caratterizzati da una prevalente tipologia edilizia a schiera e che attualmente necessitano di interventi di ristrutturazione, riqualificazione e in minima parte di ridefinizione del tessuto urbano.</p> <p>2. Nella zona sono consentiti i seguenti interventi ad attuazione diretta: a) interventi di cui all’articolo 7, comma 1, lettere a), b), c) del TU; b) interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici, compresa la demolizione e la ricostruzione, anche con modifiche della sagoma e dell’area di sedime preesistenti, purché non comporti aumento della SUC e mantengano lungo le vie pubbliche gli allineamenti di facciata e le altezze preesistenti; c) cambiamenti di destinazione d’uso ai sensi dell’articolo 155, commi 3 e 4 e dell’articolo 118, comma 2, lettere e) ed h) del TU al fine di renderla conforme a quella prevista nel presente piano; d) interventi sugli edifici di cui all’articolo 157 e quelli connessi alle soluzioni di architettura bioclimatica di cui all’articolo 17, comma 3, lettera b) e comma 7 del regolamento regionale n. 2/2015; e) interventi relativi alla prevenzione sismica di cui all’articolo 159; f) interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali, nonché per l’arredo urbano e del verde.</p> <p>3. Gli ampliamenti e gli incrementi della SUC previsti ai commi successivi sono consentiti fatte salve le disposizioni del codice civile o eventuali obblighi assunti con atto registrato e trascritto, le distanze tra edifici e dai confini stabilite dal regolamento regionale n. 2/2015.</p> <p>4. Ogni progetto di intervento edilizio dovrà essere corredato di uno specifico studio finalizzato all’individuazione e classificazione dell’area e/o dell’edificio e dei suoi degli elementi costruttivi,</p>

architettonici e decorativi tenendo conto delle schede degli Ambiti Tipologici di Riferimento (ATR) e delle schede degli Elementi Costruttivi, Architettonici e Decorativi Ricorrenti (SV, SO, SC e SP) contenuti nel "Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale" già richiamato all'Art. 20. 5. Nel caso di edifici esistenti sono consentiti per ciascuna unità immobiliare interventi di ampliamento senza demolizione entro il limite massimo del venticinque per cento della SUC, fino al massimo di ottanta metri quadrati, consentendo comunque un minimo di metri quadrati trenta, fermo restando che:

gli ampliamenti rispettino gli allineamenti di facciata e i limiti in altezza di cui ai commi 11 e 12;

gli ampliamenti, qualora costituiscano un'unità immobiliare autonoma, sono subordinati al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali ai sensi dell'articolo 85, comma 7 del regolamento regionale n. 2/2015; 6. Sono consentiti con le modalità previste all'Art. 14 delle presenti norme gli interventi di demolizione, ricostruzione ed ampliamento degli edifici con un incremento della SUC entro il limite massimo del venticinque per cento di quella esistente.

7. Qualora gli edifici interessati da interventi di demolizione e ricostruzione siano almeno tre e siano finalizzati alla riqualificazione urbanistica, architettonica, ambientale e strutturale dell'ambito urbano, la SUC può essere incrementata complessivamente entro il limite massimo del trentacinque per cento di quella esistente. Gli interventi sono consentiti con le modalità previste all'Art. 14 delle presenti norme.

8. Le unità immobiliari interessate dagli interventi di cui al comma 5, per la sola parte ampliata qualora superi il venticinque per cento, e gli edifici interessati dagli interventi di cui ai commi 6 e 7 sono considerati, ai fini dell'applicazione della normativa vigente in materia strutturale e di efficientamento energetico, come edifici nuovi.

9. Gli ampliamenti o gli incrementi della SUC previsti ai commi 6 e 7 edifici sono ulteriormente incrementati qualora ricorrano le seguenti condizioni: del quindici per cento nel caso in cui la parte esistente consegua la classificazione "A1" ai sensi del DM 26 giugno 2015 e la parte ampliata consegua la certificazione di sostenibilità ambientale di cui al Titolo VI, Capo II, del TU in classe "A";

del dieci per cento nel caso in cui la parte esistente consegua la classificazione "B" ai sensi del DM 26 giugno 2015 e la parte ampliata conse-

gua la certificazione di sostenibilità ambientale di cui al Titolo VI, Capo II, del TU in classe "B". 10. Gli interventi di ampliamento consentiti, anche quelli in cui sia prevista la demolizione e la ricostruzione con modifiche di sagoma e di area di sedime preesistenti, dovranno necessariamente prevedere:

lungo le vie pubbliche, il rispetto degli allineamenti di facciata con gli edifici contigui; nei prospetti opposti alle vie pubbliche, la realizzazione di piani di facciata il più possibile regolari, privi di aggetti e/o rientranze, con variazioni dell'allineamento con gli edifici contigui non superiori a 3m, in ogni caso entro il limite di edificazione di 5 metri dal limite di zona, come indicato nella Tavola PO.3a. 11.

L'altezza massima di edificazione consentita, fatta salva la possibilità di mantenere l'altezza preesistente, può essere incrementata, nel caso di interventi di cui ai commi precedenti, nel rispetto dei limiti seguenti:

qualora l'edificio oggetto di intervento sia in continuità con altri edifici, le facciate prospicienti le vie pubbliche potranno avere un'altezza massima pari a quella dell'edificio adiacente più alto, se questo ha un'altezza superiore a 6,50m;

qualora l'edificio oggetto di intervento sia isolato oppure sia in continuità con altri edifici, le facciate prospicienti le vie pubbliche potranno avere un'altezza massima pari a 6,50m nel caso in cui degli edifici adiacenti abbiano un'altezza inferiore;

le facciate opposte alle vie pubbliche potranno avere un'altezza massima pari a 10,00 m fermo restando che non sono consentiti piani di falda di tetto con quote di colmo differenti.

12. Per gli interventi di nuova edificazione in aree ancora inedificate alla data di approvazione del presente Piano, si applicano i seguenti parametri: Indice di utilizzazione fondiaria  $I_{uf} = 0,65$  mq/mq; Superficie minima di intervento  $S_m = 600$  mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano)

Altezza massima nuove costruzioni:

$H_{max} = 10,50$  ml. Numero piani fuori terra 3.

Tipologia residenziale analoga a quella degli edifici confinanti.

Distanze dai confini  $D_c =$  non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti finestrate degli edifici esistenti antistanti.

Distanze dalle strade  $D_s =$  5,00 ml dalle strade comunali, 7,50 ml dalla strada provinciale.

Indice di permeabilità  $I_p =$  20% (art. 33 del R.R. n. 2/2015).

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi NTA sopra riportate
Rapporto di copertura:	vedasi NTA sopra riportate
Altezza massima ammessa:	vedasi NTA sopra riportate
Volume massimo ammesso:	vedasi NTA sopra riportate
Residua potenzialità edificatoria:	Vedasi NTA sopra riportate
Se si, quanto:	vedasi NTA sopra riportate
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**  
 di cui al punto **A - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE**

Abitazione posta al piano terreno e primo in un fabbricato unifamiliare di vecchia costruzione con annesso locale ad uso rimessa/sgombero e forno al piano terreno, oltre ad una corte di pertinenza esclusiva, tra coperto e scoperto avente una superficie negli atti catastali di mq. 300 (particella n. 104).

Lo stato attuale dell'unità immobiliare, rilevato sul posto, è stato rappresentato nell'elaborato grafico "allegato 1" della presente perizia (tavola di rilievo stato di fatto degli immobili).

L'appartamento risulta essere composto al piano terreno da una cucina abitabile con camino ed un vano soggiorno (attualmente utilizzato come camera), oltre ad un adiacente locale destinato a rimessa / sgombero con piccolo forno in muratura; al piano primo da due camere, un w.c., due disimpegni, un terrazzo ed un balcone.

Si precisa che nello stato di fatto, al piano terra, è presente un piccolo w.c. con accesso diretto dal vano utilizzato come camera da letto, escluso dalla valutazione in quanto ricadente all'interno della particella 103 del foglio 8, appartenente ad altra ditta, (vedasi quanto descritto riguardo alla conformità catastale nel paragrafo 1: "identificazione dei beni immobili oggetto della vendita"). Il w.c. è stato realizzato a seguito del rilascio da parte del Comune di Attigliano della Concessione Edilizia n. 165 del 18/01/1991 e successiva variante, Autorizzazione Edilizia n. 185 del 05/10/1991.

Si precisa che una piccola porzione della corte circostante il fabbricato, (circa mq. 15), nello stato di fatto interamente delimitata sul posto da recinzioni stabili, risulta insistere anch'essa all'interno della particella 103, appartenente ad altra ditta. Il confine catastale tra la particella 104 (oggetto di procedura esecutiva) e la particella 103 è stato ricostruito dallo scrivente CTU (con riferimento alla mappa di impianto del N.C.T.) ed è riportato con una linea tratto-punto verde nell'elaborato grafico "allegato 1".

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di --OMISSIS-- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 09-10-2010 - Ulteriori informazioni sul debitore: dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, depositato agli atti della procedura, risulta con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, pertanto l'immobile, essendo pervenuto con atto di accertamento usucapione ai sensi art. 2643 12/bis in data 24/02/2014, è bene personale del sig.

--OMISSIS--.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **169,92**.

E' posto al piano: Terreno e Primo.

L'edificio è stato costruito presumibilmente negli anni del primo dopo guerra, (ante 1967), oggetto di modifiche con C.E. rilasciata nel 1991.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 ed interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile nel suo insieme necessita di interventi manutentivi.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balcone materiale: **misto, acciaio - laterizi e cls** condizioni: **necessita di manutenzione straordinaria**

Coperture tipologia: **a falde** materiale: **legno e c.a.** condizioni: **necessitano di manutenzione straordinaria**

Note: Per quanto potuto accertare, le strutture dei tetti a vista necessitano di opere di manutenzione straordinaria / restauro e risanamento conservativo.

Fondazioni	tipologia: <b>presumibilmente miste in muratura e c.a.</b> materiale: <b>muratura e c.a.</b> condizioni: <b>per quanto potuto osservare sufficienti</b> Note: Dall'esame visivo non si notano dissesti significativi alle mura- ture portanti del fabbricato.
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>per quanto accertato a vista sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>per quanto accertato a vista sufficienti</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento e tinteggiatura usuali</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in monocottura, ceramica e graniglia di marmo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>metallo verniciato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>parte pareti bagni e cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>pareti e soffitti vani principali ed accessori diretti</b> materiale: <b>intonaco e tinteggiatura usuali</b> condizioni: <b>necessitano di opere di manutenzione ordinaria (rifacimento tinteggiatura).</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmocemento-graniglia</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

## Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**

Note: non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90, considerata l'epoca realizzativa dello stesso, si ritiene opportuno provvedere a far effettuare un collaudo da un tecnico/ditta abilitata, all'esito del quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio di una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).

## Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **sufficienti (per quanto potuto verificare a vista)** conformità: **da verificare**

## Gas

tipologia: **sottotraccia e con tubazioni a vista** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame e ferro zincato** condizioni: **da verificare** conformità: **da collaudare**

Note: l'abitazione non risulta essere allacciata alla rete del gas metano presente nella zona. La cucina viene alimentata con una bombola gpl posizionata all'esterno dell'edificio. Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90, considerata l'epoca realizzativa dello stesso, si ritiene opportuno provvedere a far effettuare un collaudo da un tecnico/ditta abilitata, all'esito del quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio di una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).

## Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

## Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **(non presente)** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da verificare** conformità: **da collaudare**

Note: non è presente il generatore di calore dell'impianto termico (caldaia), pertanto l'impianto al momento risulta essere dismesso. E' presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria da 80 litri, installato al piano primo.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato, secondo le specifiche della norma UNI EN 15733/2011 e del D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Piano Terreno e Primo	sup reale lorda	135,77	1,00	135,77
Terrazzo scoperto P.1	sup reale netta	8,80	0,30	2,64
Balcone scoperto P.1	sup reale netta	1,35	0,25	0,34
Locale al Piano Terra ad uso rimessa-sgombero	sup reale lorda	24,00	0,50	12,00
		<b>169,92</b>		<b>150,75</b>

**Accessori**

A - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

1. Corte Valore a corpo: € 10.000,00.

Note: Area scoperta di pertinenza esclusiva avente una superficie di circa mq. 170.

A - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

2. Forno in muratura Valore a corpo: € 500,00.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che, risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata una adeguata indagine conoscitiva finalizzata alla formazione di un'idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato coerenti, in particolar modo in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili nella stessa zona. Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione, oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra, di tutti quei fattori che possono incidere sia positivamente che negativamente sulla valutazione stessa quali, caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, opere di urbanizzazione) e caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, vetustà, stato di manutenzione/conservazione, ecc.).

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia delle Entrate-Territorio di Terni (Conservatoria Registri Immobiliari e Catasto).

Ufficio tecnico di Attigliano.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

agenzie immobiliari ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Altre fonti di informazione: listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia.

**8.3 Valutazione corpi:****A - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE. Abitazione di tipo economico [A3].**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione			
Piano Terreno e Primo	135,77	€ 700,00	€ 95.039,00
Terrazzo scoperto P.1	2,64	€ 700,00	€ 1.848,00
Balcone scoperto P.1	0,34	€ 700,00	€ 238,00
Locale Piano Terra (rimessa-sgombero)	12,00	€ 700,00	€ 8.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.525,00
Valore corpo			€ 105.525,00
Valore Accessori			€ 10.500,00
Valore complessivo intero			€ 116.025,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.025,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE	Abitazione di tipo economico [A3]	150,75	€ 116.025,00	€ 116.025,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15% )

-€ 17.403,75

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

-€ 7.100,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

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

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

**€ 91.521,25****8.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ai tributi di registro, ipotecari e catastali, con eventuali agevolazioni.

**Allegati**

- 1)-Tavola di rilievo stato di fatto degli immobili;
- 2)-Documentazione fotografica;
- 3)-Estratto di mappa catastale;
- 4)-Planimetria catastale dell'unità immobiliare;
- 5)-Visure storiche Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;
- 6)-Copia comunicazioni p.e.c. del Comune di Attigliano (riguardanti i titoli abilitativi edilizi);
- 7)-Copia Autorizzazione Edilizia n. 442 del 16/02/1982;
- 8)-Copia Autorizzazione n. 2435 del 15/10/1983 (apertura passo carrabile);
- 9)-Copia elaborati Concessione Edilizia n. 165 del 18/01/1991;
- 10)-Copia elaborati Autorizzazione Edilizia n. 185 del 05/10/1991 (variante alla C.E. 165/1991);
- 11)-Copia atto di provenienza;
- 12)-Ispezione Ipotecaria di aggiornamento;

Data generazione:  
27-04-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luciano Cianchetta**