
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITACA SPV SRL**
(e per essa **DOVALUE SpA**)

contro:



N° Gen. Rep. 57/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11 dicembre 2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Villino a schiera +
Garage doppio

Esperto alla stima: Geom. Sandro Ursini
Codice fiscale: RSNSDR68H11E812C
Studio in: Vicolo Menichelli 1 - 05032 Calvi dell' Umbria
Telefono: 0744-710544
Email: ursini@tiscali.it
Pec: sandro.ursini@geopec.it

TITOLI EDILIZI
dal 15/12/2023 alla data odierna

(ovvero alla data risposta del 01 ottobre 2024)

In data 14 settembre c.a. il sottoscritto formulava, quale CTU nominato, istanza di accesso agli atti; nello specifico, onde evitare di reiterare ricerche documentali, già in possesso del sottoscritto, che avrebbero prodotto un aggravio dei costi per diritti di ricerca e copia, il CTU ha formalizzato la seguente richiesta :

“In riferimento alla mia precedente richiesta di Accesso agli Atti – vs. Prot. n. 204647 del 15/12/2023, relativa all’ unità immobiliare residenziale, localizzata in Via Marzabotto 12/C, avendo ricevuto nuovo incarico dal G.E. del Tribunale di Terni (vedasi allegato) per nuova procedura esecutiva inerente il medesimo immobile, rivolgo formale istanza di accesso, affinché sia verificata l’esistenza di eventuali titoli edilizi rilasciati e/o inoltrati dalla suddetta data di primo accesso alla data odierna. Inoltre con la presente, sono nuovamente a richiedere le seguenti documentazioni:

- *copia della Convenzione stipulata tra il Comune e la Società [REDACTED] [REDACTED]” con atto a rogito Segretario Generale del Comune di Terni, in data 10 febbraio 1983 rep. 25399*
- *copia del Certificato di Abitabilità del 21 febbraio 1989 n. 43893/1988..”*

In risposta il Comune di Terni, con nota acclusa alla comunicazione pec del 01 ottobre c.a. rispondeva quanto segue:

“OGGETTO : Istanza di richiesta Accesso agli Atti Prot. n. 152579 del 16/09/2024
In riferimento all’istanza di Accesso agli Atti di cui all’oggetto relativa ad un immobile sito in Via Marzabotto, 12/C; Le ricerche poste in essere dall’Ufficio, sulla scorta delle informazioni, documentazioni ed indicazioni contenute nell’istanza di Accesso agli atti di cui all’oggetto non hanno consentito l’individuazione di alcun Titolo Abilitativo Edilizio intestato a: [REDACTED] successivamente alla data del 15/12/2023 come da voi specificato nella PEC 163684/2024. Pertanto con la presente il procedimento avviato è da intendersi concluso”.

Pertanto con la presente il CTU può asserire che non esistono ulteriori titoli edilizi riferibili ai soggetti eseguiti per il compendio immobiliare oggetto di stima, rilasciata nel periodo intercorso tra l’ultimo accesso effettuato e la data odierna (data comunicazione del Comune di Terni del 01/10/2024)

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

ELENCO FORMALITA’

Elenco sintetico formalità

1. TRASCRIZIONE del 19/04/1989 – Registro Particolare 2544 Registro Generale 3336
Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 13078 del 14/04/1989
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 19/04/1989 – Registro Particolare 448 Registro Generale 3337
Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 13079 del 14/04/1989
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. ISCRIZIONE del 09/07/2012 – Registro Particolare 748 Registro Generale 7167
Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 47541/19027 del 06/07/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Marzabotto, 12/C - Quartiere Cospea - Terni (TR) - 05100

LOTTO: 001 - VILLINO A SCHIERA + GARAGE DOPPIO

Corpo: A - APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

_____ nata a _____ codice fiscale n. _____ – proprietà 1/1 in comunione dei beni (con _____)

_____ nato a _____ codice fiscale n. _____ – proprietà 1/1 in comunione dei beni (con _____)

Catasto fabbricati: **Foglio 104, particella 106, subalterno 5**

indirizzo VIA MARZABOTTO 12/C, piano S1-T-1, comune TERNI, categoria A/2, classe 3, consistenza 9, superficie 213, rendita € 999.34

Corpo: B - GARAGE

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

_____ nata a _____ codice fiscale n. _____ – proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni (con _____)

_____ nato a _____ codice fiscale n. _____ – proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni (con _____)

Catasto fabbricati: **Foglio 104, particella 106, subalterno 25**

indirizzo Via Marzabotto, 12/C, piano S1, comune Terni, categoria c/6, classe 4, consistenza 38, superficie 38, rendita € 70.65

2 Stato di possesso

Bene: Via Marzabotto, 12/C - Quartiere Cospea - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Villino a schiera + Garage doppio

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Marzabotto, 12/C - Quartiere Cospea - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Villino a schiera + Garage doppio

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Marzabotto, 12/C - Quartiere Cospea - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Villino a schiera + Garage doppio

Corpo: A

Creditori Iscritti:

ITACA SPV SRL, UNICREDIT SPA, BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.c.a.r.l.,

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

5. Comproprietari

Bene: Via Marzabotto, 12/C - Quartiere Cospea - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Villino a schiera + Garage doppio

Corpo: A

Comproprietari: [REDACTED]

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: B

Comproprietari: [REDACTED]

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Bene: Via Marzabotto, 12/C - Quartiere Cospea - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Villino a schiera + Garage doppio

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Marzabotto, 12/C - Quartiere Cospea - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Villino a schiera + Garage doppio

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Marzabotto, 12/C - Quartiere Cospea - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Villino a schiera + Garage doppio

Valore complessivo intero: euro **155.000,00** (prezzo base d'asta)

Beni in Terni (TR)
Località/Frazione **Quartiere Cospea**
Via Marzabotto, 12/C

Lotto: 001 - Villino a schiera + Garage doppio

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

IDENTIFICATIVO CORPO: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Quartiere Cospea, Via Marzabotto, 12/C

Note: Villino a schiera, sviluppato su tre piani, dei quali due fuori terra (piano terreno e primo) ed uno seminterrato, facente parte di un complesso edilizio orizzontale (edificio in linea-case a schiera), con 35 anni di vetustà, in quanto dichiarato abitabile il 21 febbraio 1989. Il complesso immobiliare di cui sopra si compone di n. 20 unità residenziali ed altrettanti n. 20 autorimesse, il tutto disposto su due file prospicienti e parallele. Ogni unità residenziale, inclusa la presente si compone di un giardino/cortile di accesso nel lato esterno, che nello specifico è il lato Sud, e di un terrazzamento retrostante posto a copertura della sottostante seminterrata corsia di accesso alle rispettive autorimesse. L'intero complesso si presenta con un aspetto gradevole e con una architettura, che in base all'epoca di realizzazione, appare ancora oggi ricercata e curata anche nei particolari. A tal esempio il rivestimento esterno è realizzato con moduli quadrati in cemento ricostruito, posti su guide in acciaio a file orizzontali, che, giocando con alternanza di tinta della finitura superficiale conferiscono un aspetto elegante all'intero complesso. Ulteriori elementi architettonici sono rappresentati ad esempio da strutture metalliche che stilizzano le forme di un tetto delle porzioni antistanti, corrispondenti agli ingressi; oppure i grandi comignoli circolari che svettano dalle porzioni ad un piano del prospetto anteriore. L'abitazione in oggetto si compone di n. 3 camere da letto, cucina abitabile, soggiorno ed in totale di n. 4 bagni, oltre un balcone, una terrazza ed un portico/cortile di ingresso. La superficie totale catastale, escluso le aree scoperte è pari a mq. 203. La presente perizia di CTU non contempla il cambio d'uso di taluni vani del piano seminterrato, i quali, come esplicitato nel relativo giudizio di conformità edilizia, sono valutati per la loro originaria destinazione d'uso accessoria (*ad eccezione della traslazione del wc*). Sono ricomprese pro-quota tutte le parti condominiali come per legge.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/1 in regime di comunione dei beni -

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/1 in regime di comunione dei beni -

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale n. [REDACTED] - propr. 1/2

[REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale n. [REDACTED] - propr. 1/2

Catasto fabbricati: **Foglio 104, particella 106, subalterno 5**

indirizzo VIA MARZABOTTO 12/C, piano S1-T-1, comune TERNI

categoria A/2, classe 3, consistenza 9, superficie 213, rendita € 999.34

Regolamento di Condominio (*Allegato A alla proc. 6326 – come da estratto inviato dall' Amministratore in data 22.01.2024*) nel quale si esplicitano tra l'altro i millesimi per le ripartizioni delle spese generali; ma essendo essi tutti simili per le 20 unità residenziali di cui si compone il complesso edilizio di Via Marzabotto 12/14, l'attuale Amministratore di Condominio ha confermato la ripartizione in 20 quote nominali di pari entità; pertanto il compendio immobiliare in esame rappresenta 1/20 convenzionalmente- N.B.: millesimi totali (appartamento e garage) (ovvero esatti millesimi 50,37 delle spese generali)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Immobile individuato al civico 12/C = millesmi 50,37

Confini: La presente u.i.u. confina con i seguenti subalterni della stessa particella 106 :
ad Ovest con il subalterno 4 - ad Est con il subalterno 6 - a nord con vuoto posto in proiezione del bene comune non censibile bcnc sub 1 - a sud con gli spazi esterni della particella n. 117 del medesimo foglio di mappa n. 104

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo del 15 dicembre 2023, **come riscontrato nel sopralluogo del 12 settembre 2024**, sulla scorta della planimetria relativa alla presente unità immobiliare urbana (u.i.u.) presentata agli atti del Catasto in data 23/12/1988 (*in data 5 novembre 2024 il CTU ha provveduto a verificare che le suddette planimetrie di u.i.u. sono le medesime sopra dette, estraendone ulteriore copia*) sono state riscontrate le seguenti irregolarità :

PIANO SEMINTERRATO - diversa ubicazione del bagno, che in realtà è implementato nel ripostiglio ricompreso tra l'ex bagno e l'attiguo garage (sub 25); il locale indicato come WC è attualmente una sorta di tinello; il locale cantina ha finiture che propendono più per un uso a taverna rustica che a cantina, con la edificazione al suo interno di un grosso camino a legna. Infine, il cavedio esterno al vano "cantina" presenta una minima risega nel lato ovest (a destra uscendo dal vano).

PIANO TERRA - non è indicata la diversa altezza utile dell'ingresso rispetto al soggiorno; in cucina è stato realizzato un camino d'angolo; nella terrazza posteriore non vi è rappresentato il piccolo vano caldaia; non è individuata l'altezza e la destinazione della porzione antistante coperta a tettoia/portico.

PIANO PRIMO - non sono correttamente riportate le varie altezze utili interne dei vani, dovute alla esecuzione di controsoffitti a degradare verso i lati esterni; non è riportata la parete box doccia del bagno.

Regolarizzabili mediante: **Docfa variazione per esatta rappresentazione grafica**

Descrizione delle opere da sanare: Diversa destinazione d'uso dei vani piano seminterrato; Diversa ubicazione del wc del piano seminterrato; Non elencazione delle giuste altezze utili interne, in particolare nell'ingresso piano terra e nei vani del piano primo; Non individuato il portico/tettoia posto esternamente all'ingresso del piano terra. Modeste variazioni interne Inserimento del minimo locale caldaia (*per dimensioni non accessibile, ma atto a riparare la caldaia*)

Redazione ed inoltro variazione catastale (docfa) : onorario:	€ 850,00
Redazione ed inoltro variazione catastale (docfa) : diritti catastali:	€ 50,00
Redazione ed inoltro variazione catastale (docfa) : <u>oneri su onorario:</u>	<u>€ 238,85</u>

Oneri Totali: € 1.138,85

Note: Come dettagliato nel paragrafo relativo alla conformità edilizie ed urbanistica, il cambio d'uso dei locali al piano seminterrato appare non realizzabile, e quantomeno non realizzabile sotto il profilo della convenienza economica, e quindi della funzionalità stessa della presente stima in merito alla vendita forzata che ne deriverà, pur tuttavia le ulteriori differenze riscontrate impongono comunque la redazione della sopra ipotizzata variazione catastale. Si specifica inoltre che l'inserimento del locale caldaia sopra esplicitato, anche se posto esternamente, in prossimità della terrazza esclusiva retrostante del piano terra, non appare debordare dal sedime del fabbricato rappresentato nella mappa Terreni, e quindi in tale ipotesi non appare necessario operare un preliminare Tipo Mappale per inserirlo (qualora necessario se debordante dallo stesso sedime in mappa). La traslazione del cancello pedonale di accesso alla corte esterna esclusiva del piano terra, in direzione est, rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico, di per se non appare una modifica di rilievo da necessitare una apposita ridefinizione dello stesso, ricordando, che nel caso di necessità futura, dovrà essere in tal senso corretto nel relativo graficismo.

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale** relativamente alla scheda di uiu in Catasto, presentata in data 23/12/1988

note: In base alle disposizioni della Circ. n. 2/2010 della già Agenzia del Territorio, le divergenze sopra segnalate, necessitano di apposita dichiarazione di variazione (docfa) per rispondere al requisito di "coerenza oggettiva", e poterne quindi dichiarare la conformità in sede di atto traslativo della proprietà.

Note generali: Sussistendo una interconnessione funzionale (porta di comunicazione ed impianto elettrico) il presente corpo non può essere alienato separatamente dal garage doppio - sub 25, anche perché verrebbero meno gli spazi che la norma prevede a parcheggio esclusivo e pertinenziale della abitazione (L. 122/1989)

IDENTIFICATIVO CORPO: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Quartiere Cospea, Via Marzabotto, 12/C

Note: Garage privato doppio, posto al piano seminterrato, facente parte di un complesso edilizio orizzontale, dichiarato abitabile il 21 febbraio 1989. L'ingresso è consentito grazie ad una corsia centrale condominiale sulla quale affacciano tutti i garage del complesso. L'accesso alla suddetta corsia è riservato ai condomini e protetto da cancello elettronico. Il garage in esame è dotato di doppia porta basculante in metallo. Il locale è pavimentato in gres ed è intonacato e dotato di illuminazione. Una porta interna lo pone in connessione con gli attigui locali del piano seminterrato della abitazione contraddistinta al subalterno 5 (vedasi corpo A). Sono ricomprese pro-quota tutte le parti condominiali come per legge.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/1 in regime di comunione dei beni -

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/1 in regime di comunione dei beni -

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale n. [REDACTED] - propr. 1/2

██████████, nato a ██████████ codice fiscale n. ██████████ - propr. 1/2

Foglio 104, particella 106, subalterno 25

indirizzo Via Marzabotto, 12/C, piano S1, comune Terni
categoria c/6, classe 4, consistenza 38, superficie 38, rendita € 70.65

Regolamento di Condominio (Allegato A alla proc. 6326 – come da estratto inviato dall' Amministratore in data 22.01.2024) nel quale si esplicitano tra l'altro i millesimi per le ripartizioni delle spese generali; ma essendo essi tutti simili per le 20 unità residenziali di cui si compone il complesso edilizio di Via Marzabotto 12/14, l'attuale Amministratore di Condominio ha confermato la ripartizione in 20 quote nominali di pari entità; pertanto il compendio immobiliare in esame rappresenta 1/20 convenzionalmente-N.B.: millesimi totali (appartamento e garage) (ovvero esatti millesimi 50,37 delle spese generali)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Immobile individuato al civico 12/C = millesmi 50,37

Confini: La presente u.i.u. confina con i seguenti subalterni della stessa particella 106 : - ad Ovest con il subalterno 4 - ad Est con il subalterno 6 - a nord con vuoto posto in proiezione del bene comune non censibile bcnc sub 1 - a sud con gli spazi esterni della particella n. 117 del medesimo foglio di mappa n. 104

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale: si dichiara la conformità catastale relativamente alla scheda di u.i.u. in Catasto, presentata in data 23/12/1988 (in data 5 novembre 2024 il CTU ha provveduto a verificare che la suddetta planimetrie di u.i.u. sono le medesime sopra dette, estraendone ulteriore copia)

Note generali: Sussistendo una interconnessione funzionale (porta di comunicazione ed impianto elettrico) il presente corpo non può essere alienato separatamente dall'abitazione - sub 5, anche perché verrebbero meno gli spazi che la norma prevede a parcheggio esclusivo e perenziale della abitazione (L. 122/1989).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere di Cospea è nato circa cinquanta anni fa in un'area allora periferica, che poi nel corso del tempo è stata per così dire inglobata nel tessuto urbano della città di Terni. La principale arteria che lo attraversa è la via Flaminia SS3 che nel tratto urbano è denominata Via Alfonsine, e permette a coloro che provengono da Sud-Ovest (da Narni) di raggiungere il centro della città di Terni, che dista mediamente 2,5 km. La porzione del quartiere ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente perizia è quella prossima proprio a Via Alfonsine, ed esattamente quella a Sud di detta arteria, raggiungibile percorrendo lo svincolo di destra che precede il centro commerciale che prende il nome dal quartiere stesso. L'area in esame, oltre alla richiamata presenza del grande centro commerciale, recentemente potenziato nel lato opposto al nucleo originario (quindi nel lato proprio del compendio immobiliare in oggetto), ha una prevalenza residenziale, dove si alternano palazzi con sviluppo verticale (mediamente sviluppati su circa 12 piani fuori terra), e taluni complessi a sviluppo orizzontale, come appunto il complesso immobiliare in esame, dall'apparente conformazione di case a schiera e/o condominio orizzontale. L'ubicazione delle porzioni immobiliari in esame è ricompresa nell'abitato stretto tra Via Alfonsine e la Ferrovia, oltre la quale il territorio urbanizzato lascia spazio a quello ancora rurale della periferia Sud, composto da case sparse. Sono presenti in zona strutture atte a servizi alla collettività, tra le quali si sottolinea la vicina Parrocchia di S. Giuseppe con l'attiguo Oratorio, una sede di associazione di volontariato (Cesvol), una scuola materna (scuola "Marzabotto"), il Ciclodromo Renato Perona, con adiacente campo di calcio; Sono inoltre presenti una edicola, un bar, oltre ad altre attività di servizio e professionali poste nelle vicinanze; si segnala anche che nelle prossimità dei suddetti impianti sportivi è in corso tramite il PNRR l'edificazione di un nuovo Impianto Sportivo Polivalente in Piazzale

Senio.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Terni città.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Piediluco, Cascate delle Marmore.

Attrazioni storiche: Narni e centri minori medioevali.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Via Marzabotto, 12/C

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: sia in sede di primo sopralluogo, che di quello effettuato in data 12 settembre 2024, è stata riscontrata la presenza della Sig.ra [REDACTED] (comproprietaria), la quale palesava gravi problemi di salute, confermati dai familiari presenti; Per gestire al meglio le stesse problematiche della Signora, i familiari hanno provveduto ad allestire nel locale soggiorno al piano terra, una sorta di camera da letto provvisoria ad essa dedicata, che ne favorisse la fruizione al contrario delle camere presenti nel piano superiore (piano primo) che sono raggiungibili dalla sola scala interna. Tale disposizione è stata realizzata temporaneamente disponendo un letto ed accessori ad esso correlati, per assolvere alle esigenze momentanee, che di fatto non appaiono stravolgere l'originaria destinazione d'uso di detto vano, che fin dalla origine, già vano ad uso residenziale. Peraltro come dettagliato nel paragrafo relativo ai titoli edilizi ed urbanistici, a conferma delle esigenze della comproprietaria, con DIA del 15 marzo 2002 (prot. 21724), è stata realizzata una eliminazione di barriera architettonica all'interno del bagno, in quanto il suo pessimo stato di salute si protrae da lungo tempo (come testimoniato direttamente al sottoscritto in sede di sopralluogo).

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Via Marzabotto, 12/C

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- Pignoramento a favore di ITACA SPV SRL contro [REDACTED] e [REDACTED];

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a rogito di UFF. GIUDIZIARIO TERNI in data 25/08/2023 al n. di repertorio 1694 iscritto/trascritto a TERNI in data 08/09/2023 ai nn. 9958/7509;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

NOTA: nella pronuncia di improcedibilità della pregressa procedura esecutiva - R.G. 109/2023 formulata dal G.E. in data 3 settembre 2024, lo stesso ordinava la cancellazione del suddetto pignoramento - trascritto in data 08.09.2023 RG 9958, RP 7509, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Terni – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare – ALLO STATO ATTUALE TALE FORMALITA' NON RISULTA

L'ANNOTAZIONE DI CANCELLAZIONE.

- Pignoramento a favore di ITACA SPV SRL e per essa DOVALUE SPA contro [REDACTED] e [REDACTED];

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a rogito di UFF. GIUDIZIARIO TERNI in data 22/04/2024 al n. di repertorio 950 iscritto/trascritto a TERNI in data 17/05/2024 ai nn. 5334/4159;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

NOTA: pignoramento riferito alla presente procedura (RGE 57/2024)

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:

- Descrizione onere: Modifica Convenzione ; A rogito di TABARRINI AGOSTINO, vice segretario generale del comune di Terni in data 10/02/1983 ai nn. 25399; Registrato a terni in data 14/03/1983 ai nn. 969/462/atti pubblici; Iscritto/trascritto a TERNI in data 25/03/1983 ai nn. 2291/1836;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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

4.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca convenzionale annotata a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO Società cooperativa a responsabilità limitata contro [REDACTED]; Derivante da: GARANZIA DI MUTUO CONTRATTO DEL 14.04.1989; Importo ipoteca: L. 65800000; Importo capitale: L. 65800000 ; A rogito di NOTAIO CARLO FILIPPETTI in data 14/04/1989 ai nn. 13079; Iscritto/trascritto a TERNI in data 19/04/1989 ai nn. 3337/448

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di UNICREDIT, SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED]; Derivante da: GARANZIA DI MUTUO CONTRATTO DEL 06.07.2012; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 120000 ; A rogito di NOTARIO CIRILLI PAOLO in data 06/07/2012 ai nn. 47541/19027; Registrato a TERNI in data 09/07/2012 ai nn. 4994/1T; Iscritto/trascritto a TERNI in data 09/07/2012 ai nn. 7167/748

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Ipoteca IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata a favore di AGENZIA DELLEENTRATE RISCOSSIONE contro , [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 77952.80; Importo capitale: € 77952.80 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE in data 08/11/2019 ai nn. 1143/10919; Iscritto/trascritto a TERNI in data 12/11/2019 ai nn. 11217/1515 ; Note: Si precisa che detta iscrizione è riferita al solo immobile distinto al catasto fabbricati del comune di Terni, foglio n. 104, particella n. 106, sub 5, categoria A2, a solo carico della quota di 1/2 intestata al sig. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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:

IDENTIFICATIVO CORPO: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Via Marzabotto, 12/C

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Riferibili alla data condominiale 2023 (saldate al 31/12/2023): INDICATIVAMENTE **euro 321,00**

NOTA: non essendo ancora concluso l'anno in corso si riportano per un mero riferimento medio quelle attestate per l'anno 2023 – TALE IMPORTO E' RIFERITO AD ENTRAMBI I CORPI A e B (appartamento e garage)

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: da quanto attestato dall'Amministratore di condominio in data 18 ottobre 2024: "non ci sono lavori straordinari deliberati".

Millesimi di proprietà: I millesimi di proprietà per la ripartizione delle spese generali, desumibili dall'originario regolamento di condominio sono pari a 50,37 millesimi. L'Amministratore di Condominio ha confermato come nella consuetudine ad ognuna delle 20 unità residenziali di cui si compone il condominio vengono attribuiti 1/20 delle ripartizioni di spesa.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO –

In merito ad una valutazione globale si esprime il proprio parere circa la non sussistenza di una accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili, valutando in tal senso, l'assenza di idonea rampa, o altro dispositivo atto a colmare il dislivello tra il marciapiede esterno al condominio ed il livello del piano terra della stessa unità residenziale (dislivello oggi colmato da gradini); La presenza di uno dei proprietari, che ha una disabilità motoria, è stata oggetto di interventi di "abbattimento delle barriere architettoniche" per la fruizione del bagno al piano terra (vedasi DIA Protocollo n. 21724 del 15/03/2002); nessun dispositivo è stato rivelato per rendere fruibili gli altri due piani di cui si compone l'abitazione in oggetto, connessi da una scala interna in muratura. Pertanto allo stato attuale secondo le prescrizioni degli articoli 77 e seguenti del DPR 380/2001, e stante le "definizioni" dettate dall'Art. 2 del richiamato DM 14 giugno 1989 n. 236, tale abitazione potrebbe soddisfare il requisito della VISITABILITA", previo adeguamento della porzione di cortile di accesso esterno al piano terra, con realizzazione di idonea rampa. Si ricorda che la sopra richiamata normativa, alla lettera H) statuisce : "per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta"

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato (VEDASI NOTA A SEGUIRE)

Note Indice di prestazione energetica: Nella richiamata CILAS - prot. 104712/2022 si segnala come sia stata prodotta una "APE di entrata" che definisce l'abitazione in esame in classe energetica "G" con Indice EPgl,nren = 301.5757 kWh/m²anno. Tale APE, in base ai documenti rimessi dal Comune di Terni a seguito di accesso documentale esercitato dal CTU, NON risulta essere stata trasmessa al portale e quindi avere la conseguente validità in essa dichiarata dal tecnico certificatore.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

IDENTIFICATIVO CORPO: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Via Marzabotto, 12/C

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

vedasi esplicitazione globale nella equivalente sezione del CORPO A.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedasi esplicitazione globale nella equivalente sezione del CORPO A.

Vedasi esplicitazione globale nella equivalente sezione del CORPO A

Millesimi di proprietà: vedasi esplicitazione globale nella equivalente sezione del CORPO A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI –

Il piano di calpestio del garage è a filo con la antistante corsia comune; purtroppo le due aperture basculanti dovrebbero essere motorizzate per facilitarne l'autonoma fruibilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Corsia di accesso ai garage e relativa rampa con limitazione d'accesso con cancellata metallica con apertura motorizzata.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica:

vedasi esplicitazione globale nella equivalente sezione del CORPO A

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica APE non è richiesto dalla normativa per la tipologia della presente unità immobiliare.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:



PER 1/1 in regime di comunione dei beni

PER 1/1 in regime di comunione dei beni

proprietario/i ante ventennio ad oggi

In forza di ante ventennio - a rogito di NOTAIO CARLO FILIPPETTI, in data 14/04/1989, ai nn. 13078/6415; registrato a TERNI, in data 03/05/1989, ai nn. 1137; trascritto a TERNI, in data

19/04/1989, ai nn. /2544.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Quartiere Cospea, Via Marzabotto, 12/C

Numero pratica: 35/1985

Intestazione: Urbanizzazione del nucleo n. 10 della zona terza del P.E.E.P. di Terni - Schiere – piano interrato, terra, primo secondo e sottotetto

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Urbanizzazione del nucleo n. 10 della zona terza del P.E.E.P. di Terni - Schiere – piano interrato, terra, primo secondo e sottotetto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/02/1985 al n. di prot. 1603/s

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Quartiere Cospea, Via Marzabotto, 12/C

Numero pratica: 137 / 1987

Intestazione: Case a schiera - In sostituzione del progetto approvato in data 02.11.1985 con nota n. 1603/s

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Case a schiera - In sostituzione del progetto approvato in data 02.11.1985 con nota n. 1603/s

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/04/1987 al n. di prot. 8775

Abitabilità/agibilità in data 15/02/1989 al n. di prot. 43893

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Quartiere Cospea, Via Marzabotto, 12/C

Numero pratica: 478/1988

Intestazione: VARIANTE- Case a schiera - In sostituzione del progetto approvato in data 11.02.1985 con nota n. 1603/s.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: VARIANTE- Case a schiera - In sostituzione del progetto approvato in data 11.02.1985 con nota n. 1603/s.

Oggetto: variante

Rilascio in data 02/11/1988 al n. di prot. 35537

Abitabilità/agibilità in data 15/02/1989 al n. di prot. 43893

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Quartiere Cospea, Via Marzabotto, 12/C

Numero pratica: Protocollo n. 34757 del 14-05-2001

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: Sostituzione caldaia

Presentazione in data 14/05/2001 al n. di prot. 34757

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Quartiere Cospea, Via Marzabotto, 12/C

Numero pratica: Protocollo n. 21724 del 15-03-2002

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: eliminazione barriere architettoniche

Presentazione in data 15/03/2002 al n. di prot. 21724

Rilascio in data 02/05/2002 al n. di prot. 33756

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: **Quartiere Cospea, Via Marzabotto, 12/C**

Numero pratica: 104712/2022

Intestazione: SUPER ECOBONUS - Lavori di efficientamento energetico -

Tipo pratica: C.I.L.A.S.

Per lavori: SUPERBONUS - Lavori di efficientamento energetico

Oggetto: Superbonus

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

NOTA: da comunicazione dell'Amministratore di Condominio rimessa al CTU in data 18 ottobre 2024, si attesta : "il Condominio non ha aderito alle pratiche superbonus"; e la suddetta CILAS presentata dai coniugi Pagliaricci e Mancini NON risulta aver avuto corso.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il D.L. 29 maggio 2024 n. 69 (cd. **Decreto Salva Casa**), convertito, con modificazioni, con **legge 24 luglio 2024 n. 105**, ha apportato modifiche al testo unico in materia edilizia (DPR 380/2001), mirate essenzialmente a semplificare le procedure di regolarizzazione di difformità edilizie; nelle more dell'adeguamento della vigente norma regionale L.R. 1/2015, la Direzione Regionale Governo del territorio, Servizio Urbanistica ha inteso emanare in data 24 Ottobre 2024 una circolare che indichi ed uniformi su tutto il territorio regionale, le ricadute del "Decreto Salva Casa" sulla citata legge regionale; tale circolare è stata prodotta per tentare di uniformare sull'intero territorio regionale, gli effetti della introdotta nuova normativa suddetta, in attesa che la prossima Assemblea Legislativa produca quanto prima le dovute modifiche al testo unico regionale in materia di edilizia ed urbanistica (L.R. 1/2015) e probabilmente anche al suo Regolamento di attuazione (R.R. 2/2015).

Pertanto le valutazioni atte a definire la CONFORMITÀ EDILIZIA saranno integrate con il *modus operandi* che la Regione Umbria traccia con la richiamata Circolare del 23 ottobre 2024, e del relativo Allegato A (*documento di lettura coordinata degli articoli DPR 380/2001 come modificato dalla L. 105/2024 – L.R. 1/2015*).

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a seguito di apposito accesso agli atti espletato nel 2023 (*riferibile alla pregressa procedura esecutiva*), il Comune di Terni ha rilasciato in data 15 dicembre 2023, gli elaborati di cui ai titoli edilizi afferenti le porzioni immobiliari oggetto della presente valutazione; **In seguito lo scrivente ha proceduto ad effettuare un nuovo accesso agli atti del Comune di Terni, che in data 01 ottobre 2024 ha attestato che successivamente alla data del 15/12/2023 ad oggi non sussistono ulteriori titoli edilizi agli atti.**

L'esame degli stessi, ed il raffronto con la situazione rilevata nel sopralluogo del 15 dicembre 2023, così come confermata in quello del 12 settembre 2024, permette di **evidenziare talune irregolarità edilizie**; esse consistono in :

PIANO SEMINTERRATO - il vano cantina, **in evidente stato di temporaneo inutilizzo**, stante le finiture,

la realizzazione al suo interno di un grande camino a legna di ricercata architettura, evidenziano un utilizzo, quanto meno pregresso, quale taverna/rustico, stante anche l'implementazione nell'attiguo vano di un annesso tinello, in sostituzione del Wc di progetto. Inoltre si segnala come il richiamato Wc sia in realtà stato realizzato nel vano ad esso retrostante a ridosso del garage (sub 25), variando la sua originaria destinazione accessoria. Si puntualizza come il cavedio esterno all'originario vano cantina, risulti fruibile essendo i due ambienti connessi da una finestra ed una attigua porta/finestra; tale circostanza non trova un chiaro riscontro nei citati elaborati, ed in particolare in quelli di cui alla Concessione Edilizia in Variante n. 35537 del 02/11/1988, in quanto essendo un livello di piano seminterrato, ne i prospetti, ne le sezioni XX e YY (che non intersecano nello specifico l'unità immobiliare in oggetto), e nemmeno i graficismi della relativa pianta, appaiono sufficienti a valutare una relativa difformità di tale apertura di connessione.

PIANO TERRA - non si ravvisano a livello edilizio significative differenze, ad eccezione di una piccola nicchia esterna nel lato retrostante, priva di infisso, atta a proteggere la caldaia esterna dalle intemperie, che può considerarsi "piccola struttura di servizio in grado di originare meri volumi tecnici"; essa come statuito nella Sentenza n. 2746/2020 del Tar Campania rientra tra le "attività di edilizia libera".

PIANO PRIMO - essenzialmente le difformità rilevate sono in riferimento alle altezze utili interne, che però sono disomogenee a causa di una controsoffittatura eseguita a piani sfalsati; negli elaborati di cui alla richiamata Variante, non si ravvisano né il setto che conforma il vano doccia nel bagno, né il lucernaio dell'attiguo wc.

ESTERNO - si segnala una traslazione del cancello pedonale prossimo al giardino/cortile di ingresso, egualmente nella recinzione del fronte sud, ma in posizione più ad Est di quanto rappresentato negli elaborati; si segnala come il dislivello valutabile nel prospetto "C" dell'elaborato della sopra richiamata Variante, con il cortile/giardino, nella realtà non sia sussistente, ma di per se tale intervento non costituisce aumento di cubatura, che anzi, in tale circostanza risulta marginalmente diminuito, non essendo più il seminterrato parzialmente debordante dal cortile esterno anteriore dell'ingresso al piano terra.

Le difformità ravvisate appaiono regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria

Nota: nel merito delle ricadute delle nuove norme di cui al cosiddetto Decreto Salva Casa, e della sula legge di conversione (L. 105/2024) appaiono trovare applicazione i dettami di cui all'Articolo 9 bis del DPR 380/2001 "stato legittimo del fabbricato", materia trattata dall'Articolo 139 bis della L.R. 1/2015, che secondo le indicazioni fornite dalla Circolare della Regione del 24 ottobre 2024, è da ritenersi disapplicato. Per l'esame dei titoli edilizi si rimanda alla puntuale descrizione nella relativa elencazione sopra formulata.

Descrizione delle opere da sanare: Implementazione del bagno al piano seminterrato non nella originaria posizione, ma nel retrostante ripostiglio (con pressoché equivalenza di superficie, quindi senza incremento di superficie utile riferibile a destinazione non accessoria); diverso posizionamento del cancello pedonale del piano terra e sistemazione del terreno esterna; piccole modifiche non strutturali segnalate nelle irregolarità riscontrate.

SCIA in sanatoria - Sanzioni: € 1.000,00

SCIA in sanatoria - Diritti: € 100,00

SCIA in sanatoria - Onorario: € 2.000,00

SCIA in sanatoria - Oneri su Onorari: € 562,00

Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità - onorario: € 500,00

Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità - Diritti di segreteria: € 50,00

Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità - Oneri su onorario: € 140,50

Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto elettrico: € 750,00

Oneri Totali: € **5.102,50**

Note: In merito ai diritti di segreteria si applicano quelli in vigore a far data dal 02.01.2024 come aggiornati con D.G.C. n. 175 del 27.11.2023

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: la conformità edilizia non sussiste al momento dell'ultimo sopralluogo, essenzialmente per le discordanze riscontrate al piano seminterrato; però a tal proposito avendo provveduto sopra ad indicare quali devono essere oggetto di sanatoria, si intuisce che esse non rappresentano tutte le irregolarità riscontrate. Infatti il potenziale e pregresso diverso utilizzo della Cantina, anche se di per se potrebbe essere oggetto di Sanatoria, secondo i dettami dell'articolo 156 della L.R. 1/2015 (*uso dei vani degli edifici esistenti*), **così come parzialmente rivisto dall'Articolo 2 bis del DPR 380/2001 nelle disposizioni introdotte alla stesso dal cosiddetto Decreto Salva Casa e relativa legge di conversione**, che a norma del relativo comma 1, apparrebbe fattibile, **ma stante le notevoli e segnalate problematiche (come evidenziate anche nella allegata documentazione fotografica di sopralluogo)** relative alla presenza **di vistosa risalita d'acqua a carico di talune porzioni delle pareti interne del seminterrato**, che hanno prodotto danni agli intonaci ed alle relative finiture, tali da rendere insalubre un utilizzo residenziale; tali evidenze, peraltro rappresentano segnali di una problematica pregressa e persistente, probabilmente ascrivibile alla fase costruttiva del complesso immobiliare, nel quale i piani interrati erano stati progettati e realizzati quali mere cantine e/o locali di sgombero e NON quali ambienti residenziali che, avrebbero necessitato di ben altre soluzioni tecniche atte a garantirne appunto la salubrità in funzione di un diverso utilizzo quali vani residenziali.

In concreto tale problematica pone dubbi circa l'applicabilità dei dettami di cui al richiamato art. 156 L.R. 1/2015, che al comma 1 - lettera c) recita : "per i vani posti al piano terreno o parzialmente al di sotto del livello dello stesso, devono essere previste idonee soluzioni per l'isolamento e la ventilazione delle pareti interrate e dei pavimenti".

Essendo quindi impossibile esprimere un giudizio tecnico sulla eventuale presenza di idonee soluzioni di isolamento e ventilazione di tali strutture, **se non verificabile previo intervento di demolizione e carotaggio invasivo, che esula**, anche per i **significativi costi** presumibili da questa CTU, il sottoscritto, non potendo quindi verificarne la relativa corrispondenza normativa, **conclude definendo che tali vani vengano utilizzati come nella originaria destinazione di progetto** (vedasi elaborati di cui alla Variante - C.E. n. 35537 rilasciata dal Comune di Terni in data 2.11.1988).

Tale assunto non può essere riferibile anche all'originaria ubicazione del WC di detto livello di piano, il cui spostamento è stato dettagliato negli interventi di regolarizzazione sopra descritti.

Pertanto, anche nell'originario utilizzo dei vani accessori di cui al piano interrato (da non considerarsi vani residenziali), la messa in pristino dell'intonaco deteriorato delle pareti, nelle porzioni prossime al pavimento, dove si evidenzia la risalita capillare, con nuovointonaco del tipo deumidificante, e relativa ritinteggiatura, comporterà opere, che il sottoscritto ad oggi può quantificare pari ad un totale (per lavori e forniture materiali), pari a € 3.750,00

NOTA: tale importo sarà applicato quale decurtazione al prezzo di stima.

Note generali sulla conformità: Si specifica che in sede di sopralluogo **NON sono stati raccolti e ravvisati elementi che indichino la realizzazione degli interventi di SUPER ECOBONUS per "efficientamento energetico" dichiarati con CILAS - prot. 104712/2022**, che pertanto non sembrano stati avviati, o quantomeno, che gli interventi in esso previsti (*non esattamente individuabili dalla documentazione inviata dal Comune di Terni a fronte del relativo accesso agli atti richiesto dal sottoscritto CTU*) non appaiono essere stati attuati.

Tra la documentazione rimessa al sottoscritto a corredo della suddetta CILAS si segnala l'APE (*attestato di prestazione energetica*) con validità ivi dichiarata al 11/02/2032 che attribuisce la residenza in oggetto in classe energetica "G" con Indice EP_{gl,nren} = 301.5757 kWh/m²anno - purtuttavia tale attestato, privo di firma e di data di emissione, nonché di protocollazione sul relativo portale Regionale, **appare NON attivo**, essendo privo di protocollo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

oooooooooooo

STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE [C6]

Non si ravvisano difformità tra gli elaborati di progetto e lo stato dei luoghi

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: Viste le esplicitazioni riportate nel corpo A, circa la CILAS per lavori di Super ecobonus, non disponendo di ulteriore documentazione, si può presumere, che essendo, tale unità immobiliare accessoria, e priva, per sua natura e destinazione di impianto di riscaldamento/raffrescamento, detto intervento comunque non è ad essa afferente.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Conservazione e completamento - ZONA B
Norme tecniche di attuazione:	Art.137 Zone A e B delle N.T.A. Trattasi in particolare di ZONA B per INSEDIAMENTI RESIDENZIALI individuato con la sigla Bb(12.27)a ovvero di NUCLEO con possibilità di ampliamento pari allo 0%
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Originaria convenzione ai sensi dell'art. 18 e seguenti della legge 14/04/1962 n. 167
Estremi delle convenzioni:	Atto originario dell' 11/06/1973 rep. n. 18472 registrato a Terni il 10/7/1973 al n. 2589 vol 245 e successiva Variante del 10/02/1983 rep. 25399 registrato a Terni il 25/03/1983 al n. 2291 vol 166
Obblighi derivanti:	Realizzazioni convenzionate in ordine alla costruzione di una pluralità di edifici in zona Cospea, con obblighi a carico del costruttore, successori ed aventi causa, esplicitati nelle sopra richiamate convenzioni. Il CTU ha formalizzato richiesta di copia della Convenzione al Comune di Terni con pec del 14 dicembre 2023, senza ottenere riscontro.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	zona ad incremento volumetrico pari a zero - (nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizione)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	La sopra espressa inesistenza di residua potenzialità edificatoria è riferita alle singole porzioni immobiliari oggetto della presente esecuzione, pur sussistendo un marginale potenziale d'incremento

	to, come riportato nell'indice di utilizzazione fondiaria/territoriale, citando le prescrizioni di cui all'art. 137 delle NTA di PRG.
--	---

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: A tale riprova si evidenzia come le unità immobiliari che compongono il compendio esecutato siano state già oggetto di atto traslativo, pur rimandando agli obblighi delle richiamate convenzioni sopra dettagliate.

Note generali sulla conformità:

Vedasi negli allegati, l'estratto integrale delle N.T.A. del P.R.G. riferibili al OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Conservazione e completamento - ZONA B
Norme tecniche di attuazione:	Art.137 Zone A e B delle N.T.A. Trattasi in particolare di ZONA B per INSEDIAMENTI RESIDENZIALI individuato con la sigla Bb(12.27)a ovvero di NUCLEO con possibilità di ampliamento pari allo 0%
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Originaria convenzione ai sensi dell'art. 18 e seguenti della legge 14/04/1962 n. 167
Estremi delle convenzioni:	Atto originario dell' 11/06/1973 rep. n. 18472 registrato a Terni il 10/7/1973 al n. 2589 vol 245 e successiva Variante del 10/02/1983 rep. 25399 registrato a Terni il 25/03/1983 al n. 2291 vol 166
Obblighi derivanti:	Realizzazioni convenzionate in ordine alla costruzione di una pluralità di edifici in zona Cospea, con obblighi a carico del costruttore, successori ed aventi causa, esplicitati nelle sopra richiamate convenzioni. Il CTU ha formalizzato richiesta di copia della Convenzione al Comune di Terni con pec del 14 dicembre 2023, senza ottenere riscontro.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	zona ad incremento volumetrico pari a zero - (nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizio

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	La sopra espressa inesistenza di residua potenzialità edificatoria è riferita alle singole porzioni immobiliari oggetto della presente esecuzione, pur sussistendo un marginale potenziale d'incremento, come riportato nell'indice di utilizzazione fondiaria/territoriale, citando le prescrizioni di cui all'art. 137 delle NTA di PRG.

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**

note: A tale riprova si evidenzia come le unità immobiliari che compongono il compendio eseguito siano state già oggetto di atto traslativo, pur rimandando agli obblighi delle richiamate convenzioni sopra dettagliate.

Note generali sulla conformità: Vedasi negli allegati, l'estratto integrale delle N.T.A. del P.R.G. riferibili al OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento

Dati precedenti relativi ai corpi: B

oooooooooooo

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

L'unità immobiliare in oggetto, si sviluppa nella schiera Sud del complesso immobiliare costituito in totale da n. 20 unità residenziali (10 per schiera);

Il villino in questione, contraddistinto al civico 12/C, si sviluppa su tre livelli di piano, congiunti da una scala interna a doppia rampa; Il piano seminterrato è raggiungibile, oltre che dalla suddetta scala, da una porta di accesso interna che lo pone in comunicazione con l'attiguo garage esclusivo censito al Sub 25, a sua volta accessibile tramite la corsia centrale comune e relativa rampa di accesso ai garage del piano seminterrato. Si accede all'appartamento tramite un cancello pedonale esclusivo prospiciente ad esso, da cui, tramite uno spazio esterno giardino/cortile esclusivo, passando sotto ad una tettoia/portico si accede in casa (piano terra);

Il PIANO TERRA è suddiviso oltre ad un spazio di ingresso congiunto con il soggiorno (temporaneamente predisposto quale camera di appoggio per le esigenze legate alle difficoltà di deambulazione della proprietaria), un wc, un vano scala, una cucina/pranzo con annessa dispensa interna, e di un terrazzo esterno, parzialmente coperto dallo sbalzo del terrazzo del piano primo.

Il PIANO PRIMO è suddiviso in tre camere da letto, un bagno, un wc, un disimpegno prossimo al sopra richiamato vano scale, ed ad un balcone/terrazza posto nel lato retrostante.

Il PIANO SEMINTERRATO è diviso (citando le destinazioni riportate nella planimetria di u.i.u attualmente presente agli atti del Catasto) in una cantina, un disimpegno (allo sbarco del vano scale) un sotto scale, un wc e un ripostiglio; inoltre si specifica che il cosiddetto vano cantina ha grazie ad una porta finestra un sbocco esterno, in un cavedio interrato posto sotto il marciapiede del piano terra, da questo connesso con grate pedonali di areazione.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/1 in regime di comunione dei beni

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: ██████████ - Quota: 1/1 in regime di comunione dei beni
 Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **334,90**

E' posto al piano: seminterrato, terreno, primo

L'edificio è stato costruito nel: 1989 (**abitabilità**)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12/C; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80
 L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **discreto**

Condizioni generali dell'immobile: Va preliminarmente considerata la vetustà del compendio immobiliare, che è pari a 35 anni (dalla abitabilità), e pertanto le condizioni dichiarate discrete vanno contestualizzate a tale elemento; come già esposto le finiture esterne dell'intero complesso vedono una ricercatezza stilistica ed architettonica, con soluzioni (tipo il rivestimento modulare esterni) ancora pregevoli ed in buono stato di conservazione; una diversa analisi va fatta per quanto concerne in particolare il piano seminterrato, dove sono state riscontrate e fotografate distacchi di intonaco interno in particolare in prossimità del disimpegno, dovute molto probabilmente ad una risalita di umidità dal terreno;

Questo elemento non trova giustificazione nel fatto della originaria destinazione d'uso di detto livello di piano in locali accessori, in quanto in ogni modo **palesa una carenza costruttiva (strato di impermeabilizzazione allo spiccato delle muratura)** non giustificata dall'uso accessorio; ovviamente il distacco della finitura dell'intonaco richiamata può aver trovato una amplificazione delle problematiche scatenanti, in una diversa climatizzazione dei locali (*per un uso diverso, anche se temporaneo*), oppure in perdite occulte, magari cagionate da un malfunzionamento dell'originario impianto di scarico, che il sottoscritto allo stato attuale, non ha potere di indagare, se non con indagini tecniche e di video-ispezione, non ricomprese nell'originario incarico di consulenza tecnica d'ufficio ricevuto.

Nota: vedasi importo lavori a decurtazione importo di stima

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: ottime

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1989
Impianto a norma	SI
Note	In sede di sopralluogo non è stata fornita al CTU, ed essendo l'abitabilità rilasciata in data antecedente la promulgazione di tale normativa, si suppone che non sia stata emessa. Pertanto l'abitazione dovrebbe essere dotata di Certificato di Rispondenza, ai sensi dell'art. 7, comma 6 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 (vedasi quantificazione presumibile nella sezione "edilizia")

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas con produzione di acqua calda sanitaria e termosifoni
Stato impianto	buono
Potenza nominale	25 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La caldaia è stata oggetto di sostituzione e diversa ubicazione come disposto con DIA Prot. 34757 del 14/05/2001. Il Codice Catasto Unico Regionale Impianti Termici (CURIT), esposto sulla caldaia, rilevato al sopralluogo è : AA373098 La dichiarazione di conformità non è stata consegnata in sede di sopralluogo, ma dal "rapporto di controllo di efficienza energetica" redatto dal tecnico incaricato dai proprietari in data 20/02/2019 si evince che essa sia "presente".

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Note	A tale scopo si rimanda al preventivo per il rinnovo ed adeguamento ai fini del Certificato di Prevenzione Incendi, di cui ampiamente si è dettagliato nella sezione "Avvertenze - Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia"; Purtuttavia detto CPI è inerente gli spazi comuni del piano seminterrato (corsia di accesso ai garage).
------	---

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Al fine del seguente calcolo delle Superfici reali ed equivalenti, sulla scorta delle misurazioni di progetto, verificate in sede di sopralluogo ove possibile, è stato possibile determinare la cosiddetta Superficie Commerciale, alla quale poi applicare in modo differenziato (tra vani seminterrati e vani sopra terra) il Prezzo unitario che appare più congruo e corrispondente al prezzo di mercato; esso è stato definito secondo i criteri esplicitati nella apposita sezione di "criteri e fonti" di stima immobiliare. I criteri tecnici per definire le superfici equivalenti sono quelli dettati nell' Allegato 5 – "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dall'Agenda Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra - vani residenziali	sup lorda di pavimento	90,30	1,00	90,30
Piano Primo - vani residenziali (sottratta proiezione vano scale)	sup lorda di pavimento	71,70	1,00	71,70
Piano Seminterrato - Vano residenziale accessorio (bagno)	sup lorda di pavimento	5,50	1,00	5,50
Piano Seminterrato - accessori diretti comunicanti	sup lorda di pavimento	71,70	0,50	35,85
Piano Seminterrato - cavedio fruibile	superf. esterna lorda	4,20	0,10	0,42
Piano Terra - Terrazza retrostante	superf. esterna lorda	25,00	0,30	7,50
Piano Primo - Terrazza	superf. esterna lorda	9,50	0,30	2,85
Piano Terra - Corte/giardino esclusivo antistante	superf. esterna lorda	45,00	0,10	4,50
Piano Terra - Terrazza retrostante (eccedenza dei 25 mq)	superf. esterna lorda	12,00	0,10	1,20
		334,90		219,82

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1989
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	vedasi esplicitazione globale nella equivalente sezione del CORPO A

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	Il CPI è riferito agli spazi comuni seminterrati; vedasi in proposito le spese programmate per incarico di adeguamento e rinnovo del CPI al tecnico Ing. ██████████

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Essendo un vano unico, conforme alla sua rappresentazione nella relativa scheda di uiv presente in Catasto, si evidenzia a seguire il dato di superficie relativo alla sua consistenza catastale accertata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	38,00	0,50	19,00
		38,00		19,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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

Dopo aver considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, del compendio immobiliare oggetto di stima, si ritiene opportuno formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio legato all'aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sin-

tetico-comparativo.

A tal fine, il sottoscritto si è avvalso delle proprie conoscenze dirette in merito alle dinamiche del mercato immobiliare locale, acquisite e maturate nell'esercizio trentennale della propria professione, affinché abbia potuto operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, ogni congrua ponderazione dei vari fattori che concorrono ad esse, e alla evoluzione del mercato immobiliare in ambito locale.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite descritto in perizia, sono state condotte indagini ricognitive su compravendite di cespiti similari, per analogia di ubicazione, destinazione d'uso, vetustà e caratteristiche costruttive.

La valutazione parte dalla definizione di superficie lorda ragguagliata (*o superficie convenzionale vendibile*), ovvero quella superficie a lordo delle murature interne ed esterne, avendo ben presente che le pareti di perimetro esterne saranno considerate fino a 50 cm di spessore (nel caso specifico, essendo inferiori a 50 cm, quindi per intero) e quelle di perimetro a confine con altre unità fino a metà del loro spessore;

A configurare detta superficie saranno sommate quelle degli accessori (*con il medesimo criterio*) ridotte delle opportune percentuali di ragguaglio.

Quindi la presente valutazione economica con il metodo sintetico-comparativo si attua applicando alla sommatoria delle superfici ragguagliate di cui sopra, il prezzo medio di mercato individuato con idonea ponderazione di tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche dei cespiti in esame.

A seguire si elencano le principali fonti di informazione presso le quali sono state reperite le informazioni necessarie alla determinazione del valore di mercato di seguito definito.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie che operano in loco.

OMI relativo all'ultima pubblicazione - **semestre 1/2024** (*zona C16 - Semicentrale - Cospea / San Valentino - microzona catastale: n. 100*);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Ville e Villini : €/mq di S.L. minimo 700 - massimo 1.000 (*in condizioni definite: normali*);

Nota: il confronto tra I suesposti parametri OMI 1/2024 e quelli 1/2023 per la stessa zona, confermano una assoluta invarianza

Altre fonti di informazione:

Conoscenza diretta.

Comparazione di stime analoghe legate a precedenti perizie di CTU per esecuzioni immobiliari del Tribunale di Terni.

8.3 Valutazione corpi:

A. ABITAZIONE DI TIPO CIVILE [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 175.856,00**

Stima sintetica comparativa, con applicazione delle percentuali di riduzione degli accessori comunicanti con il fabbricato di cui al decalogo dell'OMI dell'Agenzia Entrate

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra - vani residenziali	90,30	€ 800,00	€ 72.240,00
Piano Primo - vani residenziali (sottratta proiezione vano scale)	71,70	€ 800,00	€ 57.360,00
Piano Seminterrato - Vano residenziale accessorio (bagno)	5,50	€ 800,00	€ 4.400,00
Piano Seminterrato - accessori diretti comunicanti	35,85	€ 800,00	€ 28.680,00
Piano Seminterrato - cavedio fruibile	0,42	€ 800,00	€ 336,00
Piano Terra - Terrazza retrostante	7,50	€ 800,00	€ 6.000,00
Piano Primo - Terrazza	2,85	€ 800,00	€ 2.280,00
Piano Terra - Corte/giardino esclusivo antistante	4,50	€ 800,00	€ 3.600,00
Piano Terra - Terrazza retrostante (eccedenza dei 25 mq)	1,20	€ 800,00	€ 960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 175.856,00
Valore corpo			€ 175.856,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 175.856,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 175.856,00

B. STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE [C6]Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 18.240,00.**

Stima sintetica comparativa, con applicazione delle percentuali di riduzione degli accessori comunicanti con il fabbricato di cui al decalogo dell'OMI dell'Agenzia Entrate

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	19,00	€ 800,00	€ 15.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.200,00
box doppio aumento del 20.00%			€ 3.040,00
Valore corpo			€ 18.240,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.240,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	219,82	€ 175.856,00	€ 175.856,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,00	€ 18.240,00	€ 18.240,00

Sommano € 194.096,00**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%) € - 29.114,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € - 6.241,35

Costi per ripristino ammaloramenti intonaci piano interrato: € - 3.750,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

arrotondamento al migliaio € 9,75

Giudizio di comoda divisibilità: Per la presenza di interconnessione fisica e funzionale tra le due unità immobiliari distinte al corpo A e B (rispettivamente subalterni n.ri 5 e 25 della particella 106 del foglio104) la vendita deve essere effettuata in blocco.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 155.000,00**8.6 Regime fiscale della vendita**

Soggetta a tassazione ordinaria (*no regime IVA*)

Data generazione:
05.11.2024

L'Esperto alla stima
Geom. Sandro Ursini