

Allegato 8: Elaborato Peritale Omissis



TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE AL R.G.E.S. 65/2024

PROMOSSA DA:
OMISSIS

CONTRO:
OMISSIS

Giudice Dr. Francesco ANGELINI

Custode: Avv.to Riccardo Casavecchia

ELABORATO PERITALE
LOTTO 1

*Esperto: **Geom. Marco VERZURELLI**
Iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Terni al N. 733
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 143
C.F. VRZMR62T27L117V – P.iva 00766920557*

*Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Cellulare: 3296356977
Email: m.verzurelli@m5studio.it
Pec: marco.verzurelli@geopec.it*

Lotto 001

Fabbricato autonomo cielo/terra costituito da n. 3 appartamenti per civile abitazione con annesse pertinenze, garage e area di corte sito in Terni, Strada di Larviano, n.ri 105-107.

Censiti nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al:

- A) F.159. part.48 sub.1 graffata alla part.52 sub.1 cat A/3, (P.S1-P.1);
- B) F.159. part.48 sub.2 graffata alla part.52 sub.3 cat A/3, (P.T);
- C) F.159 part.48 sub.3 cat C/6, (P.T);
- D) F.159 part.48 sub.4 graffata alla part.52 sub.4 cat A/3, (P.2).

2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A) Quota pari a 1/1 della proprietà della sig.ra **OMISSIS**, *per i diritti di 1/1 di piena proprietà* di un appartamento per abitazione posto al piano primo con annesso locale taverna/sgombero al piano seminterrato, porzioni di un autonomo fabbricato cielo/terra per civile abitazione sito in Terni, Strada di Larviano n.ro 107, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **F.159. part.52 sub.1 graffata alla part.48 sub.1** – ZC 2 - cat A/3, cl.9, vani 6, sup. catastale tot. mq 101 tot. Escluse aree scoperte mq 98, Rendita € 387,34 – Piano S1-1 - Strada di Larviano n.107.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare di che trattasi è situato nella frazione di Larviano (zona sud/est), a circa 4 km del centro della città di Terni, in zona a prevalente tipologia edilizia residenziale/agricola, carente delle principali le infrastrutture sociali, economico-commerciali.

L'appartamento al piano primo è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno e un terrazzo/ballatoio; è annesso al suddetto un locale ad uso sgombero/taverna posto al piano seminterrato.

L'accesso dalla pubblica via avviene dal civico 107, mediante accesso ad una area di pertinenza comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva.

L'appartamento è in discreto stato di conservazione e manutenzione e presenta discrete finiture interne.

DESCRIZIONE STORICA CATASTALE

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **F.159. part.52 sub.1 graffata alla part.48 sub.1** - ZC 2 - cat A/3, cl.9, vani 6, sup. catastale tot. mq 101 tot. Escluse aree scoperte mq 98, Rendita € 387,34 – Piano S1-1 - Strada di Larviano n.107.

Intestati:

- **OMISSIS**, nata a Terni il 08/12/1936 (anziché 12/08/1936) - c.f.: OMISSIS - Proprietà.
- Derivante per Variazione Toponomastica del 10/07/2020 dal F.159 part.52 sub.1 graffata alla part.48 sub.1 cat A/3, cl.9, vani 6, di mq 101;
- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.159 part.48 sub.1 graffata alla part.52 sub.1 cat A/3, cl.9, vani 6;
- Derivante per Variazione del 05/05/2015 codifica piano incoerente dal F.159 part.48 sub.1 graffata alla part.52 sub.1 cat A/3, cl.9, vani 6;
- Derivante per Variazione Toponomastica del 15/08/2014 dal F.159 part.48 sub.1 graffata alla part.52 sub.1 cat A/3, cl.9, vani 6;
- Derivante per Variazione Toponomastica del 12/06/2009 rettifica zona censuaria dal F.159 part.48 sub.1 graffata alla part.52 sub.1 cat A/3, cl.9, vani 6;
- Derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.159 part.52 sub.1 graffata alla part.48 sub.1 cat A/3, cl.3, vani 6,
- Derivante per Classamento del 08/04/1988 dal F.159 part.52 sub.1 graffata alla part.48 sub.1, che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

B) Quota pari a 1/1 della proprietà della sig.ra **OMISSIS**, *per i diritti di 1/1 di piena proprietà* di un appartamento per abitazione posto al piano terra, porzione di un autonomo fabbricato cielo/terra per civile abitazione sito in Terni, Strada di Larviano n.ro 107, con annesso autonomo manufatto, avente vani ad uso sgombero, ripostiglio, forno e tettoie, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **F.159, part.48 sub.2 graffata alla part.52 sub.3** – ZC 2 - cat A/3, cl.9, vani 5, sup. catastale tot. mq 122 tot. Escluse aree scoperte mq 120, Rendita € 322,79 – Piano T - Strada di Larviano n.107.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare di che trattasi è situato nella frazione di Larviano (zona sud/est), a circa 4 km del centro della città di Terni, in zona a prevalente tipologia edilizia residenziale/agricola, carente delle principali le infrastrutture sociali, economico-commerciali.

L'appartamento al piano terra è costituito da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, camera/pluriuso, un bagno, un terrazzo/ballatoio e portico; sono annessi al suddetto un locale ad uso cantina e una centrale termica.

È pertinenza della suddetta unità immobiliare, autonomo manufatto, accessibile mediante il passaggio su area di corte comune, avente vani ad uso sgombero, ripostiglio, forno e tettoie.

L'accesso dalla pubblica via avviene dal civico 107, mediante accesso ad una area di pertinenza comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva.

L'appartamento è in discreto stato di conservazione e manutenzione e presenta discrete finiture interne; mentre il manufatto di pertinenza si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con elementi costruttivi misti muratura/legno/lamiera posticci con finiture al grezzo.

DESCRIZIONE STORICA CATASTALE

F.159. part.48 sub.2 graffata alla part.52 sub.3 – ZC 2 - cat A/3, cl.9, vani 5, sup. catastale tot. mq 122 tot. Escluse aree scoperte mq 120, Rendita € 322,79 – Piano T - Strada di Larviano n.107.

Intestati:

- **OMISSIS**, nata a Terni il 08/12/1936 (anziché 12/08/1936) - c.f.: OMISSIS - Proprietà.
- Derivante per Variazione Toponomastica del 10/07/2020 dal F.159 part.52 sub.3 graffata alla part.48 sub.2 cat A/3, cl.9, vani 5, di mq 122;
- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.159 part.48 sub.2 graffata alla part.52 sub.3 cat A/3, cl.9, vani 5;
- - Derivante per Variazione Toponomastica del 15/08/2014 dal F.159 part.52 sub.3 graffata alla part.48 sub.2 cat A/3, cl.9, vani 5;
- Derivante per Variazione Toponomastica del 12/06/2009 (rettifica zona censuaria) dal F.159 part.52 sub.3 graffata alla part.48 sub.2 cat A/3, cl.3, vani 5;
- Derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.159 part.48 sub.2 graffata alla part.52 sub.3 cat A/3, cl.3, vani 5;
- Derivante per Classamento del 08/04/1988 dal F.159 part.52 sub.3 graffata alla part.48 sub.2, che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

C) Quota pari a 1/1 della proprietà della sig.ra **OMISSIS**, *per i diritti di 1/1 di piena proprietà* di un locale ad uso garage, con sovrastante terrazza/lastrico solare, di pertinenza e a servizio delle unità immobiliari costituenti il fabbricato cielo/terra per civile abitazione sito in Terni, Strada di Larviano n.ro 107.

Il locale di che trattasi è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al

F.159 part.48 sub.3 – ZC 2 - cat C/6, cl.8, di mq 34, sup. catastale tot. mq 34, Rendita € 70,24 – Piano T - Strada di Larviano n.30.

L'accesso dalla pubblica via, avviene dal civico 107, mediante accesso ad una area di pertinenza comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato cielo/terra, ad uso civile abitazione, oggetto anch'esso della presente procedura esecutiva.

Il manufatto ad uso garage è in discreto stato di conservazione e manutenzione e presenta discrete finiture interne.

DESCRIZIONE STORICA CATASTALE

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **F.159. part.48 sub.3** - ZC 2 - cat C/6, cl.8, di mq 34, sup. catastale tot. mq 34, Rendita € 70,24 – Piano T - Strada di Larviano n.30.

Intestati:

- **OMISSIS**, nata a Terni il 08/12/1936 (anziché 12/08/1936) - c.f.: OMISSIS - Proprietà.
- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.159 part.48 sub.3 cat C/6, cl.8, di mq 34;
- Derivante per Variazione del 05/05/2015 codifica piano incoerente dal F.159 part.48 sub.3 cat C/6, cl.8, di mq 34;
- Derivante per Variazione Toponomastica del 15/08/2014 del 05/05/2014 dal F.159 part.48 sub.3 cat C/6, cl.8, di mq 34;
- Derivante per Variazione del 12/06/2009 rettifica zona censuaria dal F.159 part.48 sub.3 cat C/6, cl.7, di mq 34;
- Derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.159 part.48 sub.3 cat C/6, cl.7, di mq 34;
- Derivante per Classamento del 08/04/1988 dal F.159 part.48 sub.3 che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

D) Quota pari a 1/1 della proprietà della sig.ra **OMISSIS**, *per i diritti di 1/1 di piena proprietà* di un appartamento per abitazione posto al piano secondo, porzione di un autonomo fabbricato cielo/terra per civile abitazione sito in Terni, Strada di Larviano n.ro 107, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **F.159. part.48 sub.4 graffata alla part.52 sub.4** – ZC 2 - cat A/3, cl.7, vani 3,5, sup. catastale tot. mq 61 tot. Escluse aree scoperte mq 61, Rendita € 162,68 – Piano 2 - Strada di Larviano n.105.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare di che trattasi è situato nella frazione di Larviano (zona sud/est), a circa 4 km del centro della città di Terni, in zona a prevalente tipologia edilizia residenziale/agricola, carente delle principali le infrastrutture sociali, economico-commerciali.

L'appartamento al piano secondo è costituito da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, un bagno, un terrazzo/ballatoio e una soffitta.

L'accesso dalla pubblica via avviene dal civico 107, mediante accesso ad una area di pertinenza comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva.

L'appartamento è in discreto stato di conservazione e manutenzione e presenta discrete finiture interne.

DESCRIZIONE STORICA CATASTALE

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **F.159. part.48 sub.4 graffata alla part.52 sub.4** – ZC 2 - cat A/3, cl.7, vani 3,5, sup. catastale tot. mq 61 tot. Escluse aree scoperte mq 61, Rendita € 162,68 – Piano 2 - Strada di Larviano n.105.

Intestati:

- **OMISSIS**, nata a Terni il 12/08/1936 – c.f.: OMISSIS – Proprietà 1/1.
- Derivante per Variazione Toponomastica del 10/07/2020 dal F.159 part.586, CORTE URBANA di mq 3;
- Derivante per Variazione d'Ufficio del 06/02/2020 dal F.162 part.381, PASCOLO, cl.2, di mq 680;
- Derivante per Tabella di Variazione del 15/06/2017 dal F.162 part.382, PASCOLO ARBORATO, cl.1, di mq 180, che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 31/01/1971.

DESCRIZIONE STORICA CATASTALE AL CATASTO TERRENI – UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AI PUNTI A) - B) - C) e D)

5

Trattasi di area di corte scoperta del fabbricato ad uso viabilità pedonale e carrabile, pavimentata in pietra naturale con adiacente area a verde agricolo con soprassuolo coltivo ad uliveto.

- **F.159 part.48, ENTE URBANO** (che comprende il F.159 part.434-584-585) ENTE URBANO di mq 970;
 - Derivante per Tipo Mappale del 03/02/2009 dal F.159 part.48, ENTE URBANO, di mq 870;
 - Derivante per Variazione identificativi per allineamento mappe del 11/09/2007 dal F.159 part.48, ULIVETO VIGNETO, cl.2 di mq 870, che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 31/01/1971.
- *F.159 part.434 unità immobiliare soppressa ed unita al F.159 part.48;*
 - Derivante per Tipo Mappale del 03/02/2009 dal F.159 part.434 FR DIV SUB di mq 50;
 - Derivante per Frazionamento del 12/02/1974 dal F.159 part.434 FR DIV SUB di mq 220, che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 31/01/1971.
- *F.159 part.584 unità immobiliare soppressa ed unita al F.159 part.48;*
 - Derivante per Tipo Mappale del 03/02/2009 dal F.159 part.584, ULIVETO VIGNETO, cl.2 di mq 26;
 - Derivante per Frazionamento del 05/02/2001 dal F.159 part.534, ULIVETO, cl.2, di mq 55.555 (sostituisce il numero 47 del F.159);
 - Derivante per Variazione d'Ufficio del 19/08/1994 dal F.159 part.47, ULIVETO, cl.2, di mq 55.600, che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 31/01/1971.
- *F.159 part.585 unità immobiliare soppressa ed unita al F.159 part.48;*
 - Derivante per Tipo Mappale del 03/02/2009 dal F.159 part.585, ULIVETO VIGNETO, cl.2 di mq 26;
 - Derivante per Frazionamento del 05/02/2001 dal F.159 part.534, ULIVETO, cl.2, di mq 55.555 (sostituisce il numero 47 del F.159);
 - Derivante per Variazione d'Ufficio del 19/08/1994 dal F.159 part.47, ULIVETO, cl.2, di mq 55.600, che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 31/01/1971.
- **F.159 part.52, ENTE URBANO (che comprende il F.159 part.52 sub.1)**, di mq 80;
 - Derivante per Tipo Mappale del 25/02/2009 dal F.159 part.52 ENTE URBANO, di mq 80;
 - Derivante per Variazione Identificativo per allineamento del 11/09/2007 dal F.159 part.52, FR DIV SUB di mq 80;
 - Derivante per Frazionamento del 12/02/1974 dal F.159 part.52 FR DIV SUB di mq 220, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 31/01/1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferica di frazione (zona sud/est) del Comune di Terni.

Principali collegamenti pubblici: La frazione o località di **Larviano** dista **3,82** chilometri dal medesimo Comune di Terni di cui essa fa parte, collegamento con mezzi pubblici (bus linee E624, TR8) con fermata in Strada di Larviano.

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (assenti), scuola primaria (assenti), scuole secondarie (assenti), negozi al dettaglio (assenti), ufficio postale (assente), farmacia (assente)

6

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili nel loro complesso alla data del sopralluogo risultavano occupati e nella disponibilità oltre che dal debitore esecutato anche dai parenti di 1° grado (figli) e nucleo familiare convivente.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda a quanto verbalizzato dal Custode al momento del sopralluogo, documentazione già agli atti della procedura.

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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA n.1359 del 07/12/2012 (Concessione a garanzia di mutuo): Con atto a rogito del Notaio Fulvio Sbrolli di Terni, in data 06/12/2012 rep. 187567, per un totale di € 370.000,00 di cui capitale € 185.000,00, a favore di OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la Sig.ra OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILI: Siti in Comune di Terni, e censiti al:

- F.159 part.48 sub.1 graffata alla part.52 sub.1, cat A/3;
- F.159 part.48 sub.2 graffata alla part.52 sub.3, cat A/3;
- F.159 part.48 sub.4 graffata alla part.52 sub.4, cat A/3;
- F.159 part.48 sub.3 cat C/6;
- F.159 part.48, CORTE o RESEDE.

4.2.2. Pignoramenti:

PIGNORAMENTO n.4440 del 27/05/2024: Atto Giudiziario emesso dall'UNEP c/o Tribunale di Terni, in data 06/05/2024 rep.996, a favore di OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro la Sig.ra OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILI: Siti in Comune di Terni, e censiti al:

- F.159 part.48 sub.1 graffata alla part.52 sub.1, cat A/3;
- F.159 part.48 sub.2 graffata alla part.52 sub.3, cat A/3;
- F.159 part.48 sub.4 graffata alla part.52 sub.4, cat A/3;
- F.159 part.48 sub.3 cat C/6;
- F.159 part.48, ENTE URBANO.

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 06/09/2024

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dalla richiesta di accesso agli atti Prot. n. 154426/2024, effettuata dallo scrivente, presso l'archivio comunale di Terni, risultano i seguenti titoli abilitativi riguardanti l'immobile in questione:

- Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47 /1985, prot. 25484/86 pratica n. 6721/ID 11914 rilasciata in data 29/01/1999;
- Concessione Edilizia in Sanatoria L. 4 /1985, prot. 25484/86 pratica n. 6721/ID 11915 rilasciata in data 29/01/1999;
- Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/1985, prot. 25484/86 pratica n. 6721/ID 11916 rilasciata in data 29/01/1999;
- Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/1985, prot. 25484/86 pratica n. 6721/ID 11917 rilasciata in data 29/01/1999;
- Autorizzazione Edilizia prot. 8298 del 14/09/1992;
- Domanda di Condono Edilizio L. 721/94, pratica n. 794, prot. 11753 del 03/03/1995, il cui **titolo edilizio in Sanatoria non è stato rilasciato** in quanto carente della documentazione integrativa (oneri concessori e tributi ecc.) richiesti dal Comune di Terni con nota prot. 34706 del 28/02/2012.

N.B.: Non risulta fornito alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità.

I beni oggetto di perizia **non ricadono** in zona PAIP o PIIP.

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi consegnati allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice dai competenti uffici del Comune di Terni, sulla base delle richieste dallo stesso formulate in forza dell'incarico ricevuto e che si allegano al presente elaborato peritale e ad evasione dello stesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.

Dal sopralluogo effettuato, a confronto con i titoli edilizi forniti, si rilevano le seguenti difformità:

Unità immobiliare di cui al punto A) F.159. part.48 sub.1 graffata alla part.52 sub.1 cat A/3, (P.S1-P.1);

- 1) Sul lato sud fabbricato è stata realizzata una tettoia in legno, senza il necessario titolo abilitativo edilizio (cfr fotografia n. 2);
- 2) Dal rilievo del locale sgombero, di pertinenza dell'abitazione, ubicato al piano seminterrato (sottostante il garage), si evidenzia una sagoma leggermente diversa da quella riportata nel titolo abilitativo, verosimilmente dovuta ad un errata rappresentazione grafica, comunque in diminuzione rispetto alle dimensioni assentite. Diverse sono anche le dimensioni e l'ubicazione delle aperture. Attualmente il vano presenta le finiture tipiche di una taverna (cfr fotografie n. 53-54);

Unità immobiliare di cui al punto B) F.159. part.48 sub.2 graffata alla part.52 sub.3 cat A/3, (P.T);

Si riscontrano le seguenti difformità tra il rilievo e l'elaborato grafico allegato al titolo abilitativo:

- 1) Diverso posizionamento della porta interna tra il disimpegno ed il tinello (cfr fotografie n. 21-23);
- 2) Modifiche al vano centrale termica (di pertinenza dell'abitazione del primo piano) che hanno comportato lo spostamento della porta di accesso al vano con modifiche alle murature portanti (cfr fotografie n. 29-30);
- 3) La rappresentazione grafica scala di accesso all'abitazione riportata nel titolo abilitativo è leggermente diversa da quella rilevata, inoltre, il pianerottolo e la scala sono stati coperti con una tettoia, presumibilmente, successivamente al rilascio del titolo in sanatoria (cfr fotografia n. 4);

- 4) Sui locali di sgombero di pertinenza dell'abitazione sono state modificate le finestre (cfr fotografie n. 36-37) e sui ripostigli (stalla per il maiale e stalla per animali di bassa corte), è stata realizzata una parete in muratura al posto di probabili pannelli in lamiera (cfr fotografia n. 15);
- 5) Sulla parete Nord del ripostiglio (stalla animali di bassa corte) è stata aperta una porta sulla muratura (cfr fotografia n. 9).
- 6) A valle dei ripostigli (stalle) è stata realizzato un terrapieno sostenuto da un muretto, pavimentato con battuto in calcestruzzo per una superficie di circa 13.50 mq, il tutto recintato con rete a maglie metalliche e paletti in ferro. L'accesso alla zona recintata avviene attraverso un cancelletto in metallo (cfr fotografia n. 9).

Unità immobiliare di cui al punto C) F.159 part.48 sub.3 cat C/6, (P.T):

Si riscontrano le seguenti difformità tra il rilievo e l'elaborato grafico allegato al titolo abilitativo:

- 1) Probabile errore nella rappresentazione grafica del garage che sul titolo abilitativo è rappresentato con ingombro di forma pressoché rettangolare, invece dal rilievo, la forma è trapezoidale, in particolare, la parete Est risulta inclinata;
- 2) La profondità delle pareti laterali del garage rilevata pari a m 5.77, maggiore di quella indicata nel titolo abilitativo di 37 cm, verosimilmente dovuta all'allungamento delle spallette fino a raggiungere il filo dello sbalzo della copertura (cfr fotografie n 17-18);
- 3) Sulla copertura piana del garage è stata installata una tettoia in assenza di titolo abilitativo. Le dimensioni della tettoia sono di m 3.45 x 2.87. La struttura è realizzata con profilati leggeri in acciaio e tavolato di copertura (cfr fotografia n. 19);
- 4) Anche la scala di accesso alla copertura del garage non trova riscontro nei titoli abilitativi (cfr fotografia n. 17);
- 5) **Presenza di una canna fumaria e relativo comignolo in ETERNIT (cfr fotografia n. 19).**

Unità immobiliare di cui al punto D) F.159 part.48 sub.4 graffata alla part.52 sub.4 cat A/3, (P.2).

- 1) **L'unità immobiliare è sprovvista di titolo edilizio, per la stessa risulta presentata una domanda di Condono Edilizio L. 721/94, pratica n. 794, prot. 11753 del 03/03/1995, il cui titolo edilizio in Sanatoria non è stato rilasciato** in quanto carente della documentazione integrativa (oneri concessori e tributi ecc.) richiesti dal Comune di Terni con nota prot. 34706 del 28/02/2012.
- 2) Nella planimetria catastale non è rappresentata la soffitta che invece è presente nell'elaborato grafico allegato all'istanza di condono.

Utilità comuni agli immobili di cui ai punti A) -B)-C)-D) F.159 part.48 e part.52 sub.4 cat EU.

Si riscontrano le seguenti difformità tra i rilievi e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi:

- 1) L'area circostante il fabbricato risulta pavimentata con lastre di pietra naturale e delimitata da recinzioni in muratura e in metallo con l'accesso protetto da un cancello in acciaio verniciato (cfr fotografie n. 1-2-3);
- 2) In generale, lungo i percorsi pedonali che dalle pertinenze conducono fino al garage, oltre alla pavimentazione in battuto di calcestruzzo, sono state realizzate tettoie coperte da un insieme di lamiere zincate ondulate e pannelli ondulati in vetro resina posizionate in maniera caotica, sostenute da strutture lignee precarie (cfr fotografie n. 10-11-12-13-14-15-16) ;
- 3) La scala che dal piano delle pertinenze conduce fino al piano del garage, nella sua forma attuale non trova riscontro nei titoli abilitativi (cfr fotografia n. 16);
- 4) Si segnala la presenza di un muro di contenimento che raccorda il dislivello tra il piano del garage e quello delle pertinenze non rappresentato nei titoli abilitativi (cfr fotografie n. 14-16);

- 5) A valle dei ripostigli e del terrapieno, a poca distanza da quest'ultimo, è stato installato in assenza di titolo abilitativo, un box prefabbricato in metallo delle dimensioni di m 3.55 x m 2.5 con altezza media di m 2.10 (cfr fotografia n. 5).
- PRESENZA DI DUE SERBATOI IN ETERNIT DI MODESTE DIMENSIONI (cfr fotografie n. 7-8)

Unità immobiliare di cui al punto A)

Punto 1) Se ne prevede la rimozione in quanto non conforme alla normativa sulle distanze dai confini;

Punto 2) Sanabili le modifiche alle aperture ma, considerata l'altezza del locale, non può essere sanata la destinazione a taverna per cui si prevede il ripristino dell'originaria destinazione d'uso;

Unità immobiliare di cui al punto B)

Punto 1) Possibilità di sanare la difformità edilizia con adeguamento strutturale;

Punto 2) Possibilità di sanare la difformità edilizia con adeguamento strutturale;

Punto 3) Se ne prevede la rimozione in quanto il costo della pratica di sanatoria edilizia e di quella strutturale è maggiore del valore dell'opera;

Punto 4) e **Punto 5)** Se ne prevede il ripristino in quanto il costo della pratica di sanatoria edilizia e di quella strutturale, compreso quello dei lavori di adeguamento, è maggiore del valore dell'immobile;

Punto 6) Se ne prevede il ripristino in quanto trattasi di opera precaria;

Unità immobiliare di cui al punto C)

Punto 2) Se ne prevede il ripristino in quanto, mediante la rimozione delle due spallette laterali e della copertura in quanto il costo delle pratiche di sanatoria edilizia e strutturale e quello dei lavori di adeguamento statico sono maggiori del valore dell'opera;

Punto 3) Essendo il garage un'opera oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 47/85, dove, tra le superfici condonate non risulta quella del terrazzo di copertura dello stesso immobile, si presume che lo stesso non sia dimensionato per sopportare carichi accessori come quello della tettoia e della presenza di persone per cui se ne prevede il ripristino;

Punto 4) Venendo meno la possibilità di utilizzare la copertura piana, per i costi della sanatoria edilizia e strutturale e di quelli dell'eventuale adeguamento statico, l'inutilità dell'opera ne rende conveniente la rimozione.

Unità immobiliare di cui al punto D)

Punto 1) L'unità immobiliare è sprovvista di titolo edilizio, per la stessa risulta presentata una domanda di Condono Edilizio L. 721/94, pratica n. 794, prot. 11753 del 03/03/1995, il cui titolo edilizio in Sanatoria non è stato rilasciato in quanto carente della documentazione integrativa (oneri concessori e tributi ecc.) richiesti dal Comune di Terni con nota prot. 34706 del 28/02/2012.

Nella stessa nota, veniva richiesto il conguaglio dei oneri concessori per un importo pari ad € 1.260,95, il pagamento dei diritti di segreteria per un importo di € 129,11, una marca da bollo da € 14,62 ed una marca da bollo da € 1,81. La somma dei suddetti importi, se aggiornati all'attualità ammonta a circa € 1.600,00.

Utilità comuni agli immobili di cui ai punti A) -B)-C)-D)

Punti 1), 2) e 4) Per opere di sistemazione esterna può essere richiesta un'unica sanatoria edilizia e limitatamente al punto 4) anche la sanatoria strutturale con eventuali lavori di adeguamento;

Punto 3) Considerata la precarietà delle opere, se ne prevede la rimozione.

Punto 5) Si prevede la rimozione in quanto il costo dell'eventuale sanatoria edilizia sarebbe maggiore del valore del manufatto.

Il costo delle opere di rimozione, ripristino e adeguamento delle opere realizzate in difformità e/o in assenza di titolo abilitativo, compresa la rimozioni degli elementi in eternit, ammonta ad € 14.344,39 come da

computo metrico estimativo allegato (cfr Allegato n. 7) oltre all'IVA pari ad ulteriori € 3.155,27, per un totale di € 17.500,15.

Il costo per la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità e/o in assenza di titolo abilitativo che possono essere oggetto di sanatoria urbanistico-edilizia e strutturale, comprensivo delle sanzioni e delle spese tecniche, può essere ragionevolmente stimato in circa € 10.900,00.

Oneri totali e spese: € 30.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, **si rilevano le medesime difformità evidenziate dal punto di vista edilizio.**

Le stesse dovranno essere oggetto di variazione catastale Docfa per modifica delle planimetrie in conformità ai titoli edilizio.

Si dovrà procedere inoltre alla rettifica dell'intestazione catastale mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate, della domanda di voltura catastale per la correzione della data di nascita della signora OMISSIS, per gli immobili di cui ai punti A, B e C, trascritta con data 08/12/1936 anziché 12/08/1936.

Oneri totali e spese: €. 3.800,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Oneri condominiali: Le unità immobiliari di che trattasi non fanno parte di un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI (per quanto possibile)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presenti, dovranno essere redatti al momento del trasferimento per le n. 3 Unità immobiliari ad uso residenziale.

Attestazione dell'Esperto in ordine alla destinazione urbanistica del bene: non necessita per l'emissione del decreto di trasferimento, il Certificato di destinazione Urbanistica in quanto i beni di che trattasi sono fabbricati.

Ulteriori avvertenze:

Relativamente al quesito n. 13, i beni pignorati, per quanto possibile accertare, non sono gravati da censo, livello o uso civico e il diritto di proprietà non è derivante da suddetti titoli.

Relativamente al quesito n. 14, per i beni pignorati non risulta reperibile documentazione relativa ad eventuali procedure espropriative per pubblica utilità

Relativamente al quesito n. 18, il sottoscritto non ha competenze nel definire il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento, qualora necessiti si richiede l'autorizzazione al Giudice alla nomina di un ausiliario esperto contabile.

Relativamente alle Cause Civili Iscritte in capo al debitore esecutato, è stata effettuata dall'Esperto, formale richiesta pec alla Cancelleria Civile del Tribunale di Terni in data 28/10/2024 ed evase in data 29/10/2024, come da documentazione allegata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

In proprietà di:

- **OMISSIS**, nata a Terni il 12/08/1936, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

6.2. Precedenti Proprietari:

PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- OMISSIS, nata a Terni il 12/08/1936, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

PROVENIENZE

Per formalità n.1580 del 05/03/1974 (Donazione): Con atto a rogito del Notaio OMISSIS di Terni, in data 12/02/1974 rep.127545, il Sig. OMISSIS, riservandosi l'usufrutto vita naturale durante, donava a favore dei suoi nipoti (ex sore), Sig.ri OMISSIS che accettavano tutti i diritti suoi su;

1) ½ terreni a coltura varia, con porzione di fabbricato rurale siti in Comune di Terni al Voc. Larviano distinti nel N.C.T. di Terni alla partita 1587, al F.159 part.48-52/1; al F.162 part.159-164-382 di are 20,60;

2) Diritti di comproprietà par ½ su terreni a coltura varia, con porzione di fabbricato rurale di antica e malandata costruzione, siti in Comune di Terni, al Voc. Larviano, distinti nel N.C.T. di Terni, alla partita 1581; al F.159 part.52/2 e part.291; al F.162 part.163-369-381 di are 22,30.

Vi si comprende anche porzione di fabbricato rurale non censito al Catasto, che insiste sulla part.433-52 parte, part.291 parte e part.435 parte del F.159.

Per formalità n. 1581 del 05/03/1974 (Donazione): Con atto a rogito del Notaio OMISSIS di Terni, in data 12/02/1974 rep.127545, la Sig.ra OMISSIS, riservandosi l'usufrutto vita naturale durante, donava a favore dei Sig.ri OMISSIS che accettavano tutti i diritti su;

1) ½ terreni a coltura varia, con porzione di fabbricato rurale siti in Comune di Terni al Voc. Larviano distinti nel N.C.T. di Terni alla partita 1587, al F.159 part.48-52/1; al F.162 part.159-164-382 di are 20,60;

2) Diritti di comproprietà par ½ di terreni a coltura varia, con porzione di fabbricato rurale di antica e malandata costruzione, siti in Comune di Terni, al Voc. Larviano, distinti nel N.C.T. di Terni, alla partita 1581; al F.159 part.52/2 e part.291; al F.162 part.163-369-381 di are 22,30.

Vi si comprende anche porzione di fabbricato rurale non censito al Catasto, che insiste sulla part.433 (ex 52/B), part.52 parte (ex 52/A), part.291 parte e part.435 parte (ex 52/D) del F.159.

Per formalità n. 1583 del 05/03/1974 (Divisione): Con atto a rogito del Notaio OMISSIS di Terni, in data 12/02/1974 rep.127545, mediante il quale i Sig.ri OMISSIS, procedevano alla divisione dei loro beni nel modo seguente:

- La Sig.ra OMISSIS, con il pieno consenso ed adesione degli altri condividenti si assegnava in divisione, i seguenti beni:

1) Terreno uliveto e vigneto sito in Comune di TERNI AL Voc. Larviano, con area uso corte distinto al N.C.T. di Terni, al F159 col n.48 e col n.434 (ex 52/C) della superficie di are 9,20; ivi compresa una porzione di fabbricato rurale di vecchia e malandata costruzione, distinta al F.159 part.52/1;

2) Terreno uliveto sito ove sopra al Voc. Larviano distinto nel N.C.T. di Terni al F.162 part.381 della superficie di are 6,80.

N.B. La predetta divisione veniva fatta ed accettata ai seguenti patti e condizioni:

I condividenti OMISSIS ed OMISSIS, per loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, si riservavano il reciproco diritto di ampliare il fabbricato a confine con le particelle loro assegnate distinte in Catasto al F.159 part.291-48-433-434-435 e di aprire porte e finestre sul fabbricato esistente distinto con la part.52 ed il libero accesso intorno al fabbricato stesso.

N.B. : I sig.ri OMISSIS e OMISSIS usufruttuari sono deceduti .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di che trattasi presumibilmente risulta realizzato in epoca remota al 01/09/1967;

Dalla richiesta di accesso agli atti Prot. n. 154426/2024, effettuata dallo scrivente, presso l'archivio comunale di Terni, risultano i seguenti titoli abilitativi riguardanti l'immobile in questione:

- Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47 /1985, prot. 25484/86 pratica n. 6721/ID 11914 rilasciata in data 29/01/1999;
- Concessione Edilizia in Sanatoria L. 4 /1985, prot. 25484/86 pratica n. 6721/ID 11915 rilasciata in data 29/01/1999;
- Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/1985, prot. 25484/86 pratica n. 6721/ID 11916 rilasciata in data 29/01/1999;
- Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/1985, prot. 25484/86 pratica n. 6721/ID 11917 rilasciata in data 29/01/1999;
- Autorizzazione Edilizia prot. 8298 del 14/09/1992;
- Domanda di Condono Edilizio L. 721/94, pratica n. 794, prot. 11753 del 03/03/1995, il cui titolo edilizio in Sanatoria non è stato rilasciato in quanto carente della documentazione integrativa (oneri concessori e tributi ecc.) richiesti dal Comune di Terni con nota prot. 34706 del 28/02/2012.

N.B.: Non risulta fornito alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità.

N.B.: Nella suddetta richiesta di accesso atti, l'archivio del Comune di Terni fornisce anche i seguenti ulteriori titoli edilizi riguardanti altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva che verranno in appresso per informazione solo elencati con numero di codice;

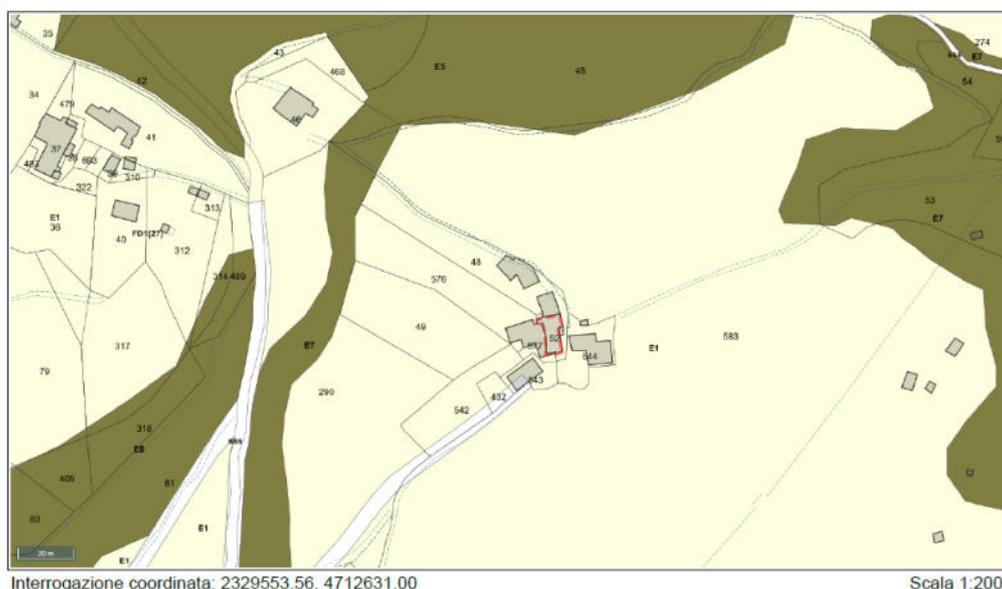
- 1) TIT_19719_pdc_249-1966
- 2) TIT_19723_ae_9747-1979
- 3) TIT_19724_pdc_228-1985

Destinazione urbanistica:



Comune di Terni

08/11/2024



Nel piano regolatore vigente, il suddetto immobile nel suo complesso come da N.T.A. L.R. 1/2015 in:

Tavola A - Zonizzazione

Zone di piano regolatore: [E1] (art. 94-99-100)

Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Edificabilità condizionata classe B - rischio geomorfologico e/o geotecnico (art. 35)

Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [II] (art. 32)

Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree

Perimetri unità di paesaggio: [2Ca1] Miranda (art. 2Ca1)

Piano tutela acque 2016-2021

Zone di protezione e riserva di interesse regionale (art. tav14RR)

Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [4] Monetizzazione zona 4 (art. monetizz)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)

Per le specifiche di Piano si rimanda alle N.T.A. consultabili sul sito dell'Amministrazione Comunale.

Unità immobiliare di cui al punto A) F.159. part.48 sub.1 graffata alla part.52 sub.1 cat A/3, (P.S1-P.1):

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Superficie lorda mq</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Superficie commerciale mq</u>
Appartamento (P.1)	Sup. lorda	87,00	1,00	87,00

Terrazzo/ballatoio (P.1)	Sup. lorda	1,50	0,25	0,38
Terrazza (P.1)	Sup. lorda	6,70	0,25	1,68
Sgombero (P.S1)	Sup. lorda	32,30	0,20	6,46
<u>Totale</u>	<u>/</u>	<u>127,50</u>	<u>/</u>	<u>95,52</u>

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: muratura
- Strutture verticali:* materiale: Muratura mista, condizioni: discrete, per quanto visionabile.
- Solai:* tipologia: Latero cemento, acciaio-laterizio
condizioni: discrete, per quanto visionabile.
- Sgombero/taverna:* tipologia: con finiture tipiche dei locali di ad uso residenziale, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio anodizzato, protezione: persiane in alluminio anodizzato, condizioni: discrete.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: normali.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di pietrame mista
coibentazione: assente,
rivestimento: intonaco al grezzo, tinteggiatura assente, condizioni: mediocri per quanto visionabile.

N.B: Sulle murature perimetrali interne/esterne del piano primo (lato Sud) si rileva la presenza di umidità di risalita, chiamata anche umidità ascendente, causa di efflorescenze saline, macchie, aloni, con relativo distacco delle tinteggiature/rivestimenti interni.

- Rivestimenti interni:* ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: normali;
ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di maiolica, condizioni: normali
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: normali.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di gres, condizioni: discrete.

Impianti:

- Citofonico:* tipologia: assente.
- Gas:* tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornita alcuna dichiarazione di conformità.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: non fornita alcuna dichiarazione di conformità.
- Fognatura:* tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: non rilevabile, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornita alcuna dichiarazione di conformità.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: Metano con caldaia murale standard, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: non fornita alcuna dichiarazione di conformità.
Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe G.
L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

Unità immobiliare di cui al punto B) F.159. part.48 sub.2 graffata alla part.52 sub.3 cat A/3, (P.T):

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Superficie lorda mq</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Superficie commerciale mq</u>
Appartamento (P.T)	Sup. lorda	57,80	1,00	57,80
Terrazzo/ballatoio (P.T)	Sup. lorda	1,40	0,25	0,35
Portico (P.T)	Sup. lorda	2,70	0,35	0,95
Cantina (P.T)	Sup. lorda	13,40	0,20	2,68
C.T. (P.T)	Sup. lorda	5,30	0,15	0,80
Sgombero (P.T)	Sup. lorda	13,30	0,20	2,66
Annesso autonomo manufatto, avente vani ad uso sgombero, ripostiglio, forno e tettoie (P.T)	Sup. lorda	39,72	0,15	5,96
<u>Totale</u>	<u>/</u>	<u>133,62</u>	<u>/</u>	<u>71,20</u>

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: muratura

Strutture verticali:

materiale: Muratura mista, condizioni: discrete, per quanto visionabile.

Solai: tipologia: Latero cemento, acciaio-laterizio, condizioni: discrete, per quanto visionabile.
Cantina/C.T: tipologia: con finiture tipiche dei locali di ad uso deposito/pertinenza, condizioni: mediocri.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio anodizzato, protezione: persiane in alluminio anodizzato, condizioni: discrete.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: normali.
Pareti esterne: materiale: muratura di pietrame mista, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco al grezzo, tinteggiatura assente, condizioni: mediocri per quanto visionabile.

N.B: Sulle murature perimetrali interne/esterne del piano terra/seminterrato si rileva la presenza di umidità di risalita, chiamata anche umidità ascendente, causa di efflorescenze saline, macchie, aloni, con relativo distacco delle tinteggiature/rivestimenti interni.

Rivestimenti interni: ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: normali;
ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di maiolica, condizioni: normali
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: normali.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di gres, condizioni: discrete.

Impianti:

Citofonico: tipologia: assente.
Gas: tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornita alcuna dichiarazione di conformità.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: non fornita alcuna dichiarazione di conformità.
Fognatura: tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: non rilevabile, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornita alcuna dichiarazione di conformità.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: Metano con caldaia murale standard, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: non fornita alcuna dichiarazione di conformità.
Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe G.
L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

Annesso autonomo avente vani ad uso sgombero, ripostiglio, forno e tettoie: tipologia: Manufatto con strutture miste muratura/legno/lamiera sprovvisto di finiture, infissi e impianti il tutto in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Unità immobiliare di cui al punto C) F.159 part.48 sub.3 cat C/6, (P.T):

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Superficie lorda</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Superficie commerciale</u>
Garage (P.T)	Sup. lorda	36,60	1,00	36,60
<u>Totale</u>	<u>/</u>	<u>36,60</u>	<u>/</u>	<u>36,60</u>

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: fondazioni in cemento armato
- Strutture verticali:* materiale: Muratura, materiale non rilevabile, probabilmente tufo, condizioni: discrete, per quanto visionabile.
- Solai:* tipologia: Latero cemento / acciaio, condizioni: discrete, per quanto visionabile.
- Posti auto coperti:* tipologia: con finiture tipiche dei locali di autorimessa, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: assenti.
- Infissi interni:* tipologia: assenti.

Pareti esterne ed interne: materiale: muratura, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: discrete per quanto visionabile.

Portone di ingresso: tipologia: assente.

Pavim. Interna: materiale: pavimento in cemento liscio, condizioni: discrete.

Impianti:

Citofonico: tipologia: assente.

Gas: tipologia: assente.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: non fornita alcuna dichiarazione di conformità.

Fognatura: tipologia: assente.

Idrico: tipologia: assente.

Termico: tipologia: assente

Il bene in questione per la sua destinazione, dalle verifiche effettuate direttamente sul posto non necessita per legge della indicazione della Classe Energetica dell'immobile.

Unità immobiliare di cui al punto D) F.159 part.48 sub.4 graffata alla part.52 sub.4 cat A/3, (P.2).

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Superficie lorda</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Superficie commerciale</u>
Appartamento (P.2)	Sup. lorda	61,20	1,00	61,20
Terrazzo/ballatoio (P.2)	Sup. lorda	2,80	0,25	0,70
Soffitta (P.3)	Sup. lorda	12,30	0,35	4,31
<u>Totale</u>	<u>/</u>	<u>76,30</u>	<u>/</u>	<u>66,21</u>

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: muratura

Strutture verticali: materiale: Muratura di blocchi in laterizio, condizioni: discrete, per quanto visionabile.

Solai: tipologia: Latero cemento, condizioni: discrete, per quanto visionabile.

Soffitta tipologia: con finiture tipiche dei locali di ad uso residenziale, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio anodizzato, protezione: persiane in alluminio anodizzato, condizioni: discrete.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: normali.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di pietrame mista e tamponature in laterizio al piano secondo, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco al grezzo, tinteggiatura assente, condizioni: mediocri per quanto visionabile.
- Rivestimenti interni:* ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: normali; ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di maiolica, condizioni: normali
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: normali.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di gres, condizioni: discrete.

Impianti:

- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: discrete, conformità: non fornita alcuna dichiarazione di conformità.
- Gas:* tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornita alcuna dichiarazione di conformità.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: non fornita alcuna dichiarazione di conformità.
- Fognatura:* tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: non rilevabile, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornita alcuna dichiarazione di conformità.
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: Metano con caldaia murale standard, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: non fornita alcuna dichiarazione di conformità.
- Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe G.
- L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

Utilità comuni agli immobili di cui ai punti A) -B)-C)-D) F.159 part.48 e part.52 sub.4 cat EU.

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Superficie lorda mq</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Superficie commerciale mq</u>
Terreno agricolo con soprasuolo coltivato ad uliveto	Sup. lorda	500,00	1,00	500,00
<u>Totale</u>	<u>/</u>	<u>500,00</u>	<u>/</u>	<u>500,00</u>

Trattasi di area di corte scoperta del fabbricato ad uso viabilità pedonale e carrabile, pavimentata in pietra naturale con adiacente area a verde agricolo con soprassuolo coltivo ad uliveto.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale.

Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione nel caso in esame scadente), ampiezza dei vani, estetica, ubicazione e la posizione che la rende appetibile nel segmento di mercato in oggetto.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

Lo scrivente per la determinazione del valore richiesto ha consultato; **Fonti Indirette** che forniscono quotazioni medie minime e massime ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori, quali studi di Società Specializzate, Osservatori Immobiliari di Enti Istituzionali (OMI), Banche Dati di natura Commerciali (Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Borsino Immobiliare.it ecc.) e Periodici Specializzati (Consulente Immobiliare) e **Fonti Dirette** che forniscono indicazioni quantitative puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato, quali Contratti di Compravendita, Offerte di Vendita, Perizie Giudiziarie, Valutazioni dell'Agenzia del Territorio

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

E' evidente che nello stabilire il più probabile valore di mercato dei beni in questione si è tenuta in considerazione la significativa crisi in cui attualmente versa ancora il settore edilizio.

Tutte le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'ubicazione del cespite e il suo complessivo stato di conservazione e manutenzione che può essere definito mediocre, fanno collocare, il bene in questione, all'interno di un segmento di mercato discretamente appetibile e con scarsa domanda.

Da quanto sopra ne risulta che la commerciabilità del medesimo può ritenersi sufficiente e si stima in definitiva il seguente più probabile valore di mercato da considerarsi libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole e contratti di locazione, fattori quindi che possono apportare deprezzamenti relativamente al valore mq. espresso.

Per il computo delle superfici, si è adottato il Sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, che prevede l'utilizzo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) calcolata sulla base della somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile e meglio specificato come segue:

- 1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superfici Principali);**
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (Superfici di ornamento);**
- 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi).**

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;**
- b) 100% dei muri perimetrali, fino allo spessore massimo di 50 cm;**
- c) 50% dei muri perimetrali in comunione, fino allo spessore massimo di 25 cm;**

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) **25% dei balconi e lastrici solari, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- b) **35% dei terrazzi e logge, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- c) **40% dei terrazzi di attici (a tasca), applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- d) **35% dei portici e patii, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.**

Per il computo delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi) devono essere utilizzati i seguenti criteri, stabiliti in quota percentuale.

- a) **20% per cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali),** fino ad una altezza minima di mt 1,50;
- b) **35% per locali accessori (collegati ai vani principali)** fino ad una altezza minima di mt 2,40;
- c) **15% per locali tecnici,** fino ad una altezza minima di mt 1,50;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali, sono previsti i seguenti criteri:

- a) **giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;**
- b) **giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.**

NB: Lo scrivente precisa che relativamente alla p.lla 48, non si è proceduto alla valutazione della porzione corte comune dei fabbricati perché da considerare compresa nella valutazione mq espressa per le porzioni urbane; mentre si è provveduto a quantificare la superficie della medesima particella ad uso uliveto ed a valutarla sulla base del quadro d'insieme dei valori agricoli delle provincie di Perugia e Terni valido per l'anno solare 2024 che si allega alla presente.

8.2. Fonti di informazione

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare.it.

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

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Corpo A. : **Unità immobiliare - F.159. part.48 sub.1 graffata alla part.52 sub.1 cat A/3, (P.S1-P.1);**

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie commerciale mq</u>	<u>Valore Unitario €/mq</u>	<u>Valore Complessivo €</u>
Appartamento (P.1)	87,00	€/mq 800,00	69.600,00
Terrazzo/ballatoio (P.1)	0,38	€/mq 800,00	304,00
Terrazza (P.1)	1,68	€/mq 800,00	1.344,00
Sgombero (P.S1)	6,46	€/mq 800,00	5.168,00

<u>Totale</u>	<u>95,52</u>		<u>76.416,00</u>
----------------------	---------------------	--	-------------------------

Corpo B. : **Unità immobiliare - F.159. part.48 sub.2 graffata alla part.52 sub.3 cat A/3, (P.T);**

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie commerciale mq</u>	<u>Valore Unitario €/mq</u>	<u>Valore Complessivo €</u>
Appartamento (P.T)	57,80	700,00	40.460,00
Terrazzo/ballatoio (P.T)	0,35	700,00	245,00
Portico (P.T)	0,95	700,00	665,00
Cantina (P.T)	2,68	700,00	1.876,00
C.T. (P.T)	0,80	700,00	560,00
Sgombero (P.T)	2,66	700,00	1.862,00
Annesso autonomo manufatto, avente vani ad uso sgombero, ripostiglio, forno e tettoie (P.T)	5,96	700,00	4.172,00
<u>Totale</u>	<u>71,20</u>		<u>49.840,00</u>

Corpo C. : **Unità immobiliare - F.159 part.48 sub.3 cat C/6, (P.T);**

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie commerciale mq</u>	<u>Valore Unitario €/mq</u>	<u>Valore Complessivo €</u>
Garage (P.T)	36,60	400,00	14.640,00
<u>Totale</u>	<u>36,60</u>		<u>14.640,00</u>

Corpo D. : **Unità immobiliare - F.159 part.48 sub.4 graffata alla part.52 sub.4 cat A/3, (P.2).**

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie commerciale mq</u>	<u>Valore Unitario €/mq</u>	<u>Valore Complessivo €</u>
Appartamento (P.2)	61,20	900,00	55.080,00

Terrazzo/ballatoio (P.2)	0,70	900,00	630,00
Soffitta (P.3)	4,31	900,00	3.879,00
<u>Totale</u>	<u>66,21</u>		<u>59.589,00</u>

Utilità comuni agli immobili di cui ai punti A) -B)-C)-D) F.159 part.48 e part.52 sub.4 cat EU.

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie commerciale mq</u>	<u>Valore Unitario</u>	<u>Valore Complessivo</u>
Terreno agricolo con soprasuolo coltivato ad uliveto	500,00	€/mq 1,75	875,00
<u>Totale</u>	<u>500,00</u>		<u>875,00</u>

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie complessiva	Valore pro quota pari a 1/1 di OMISSIS	Valore diritto e quota (intero)
A	<u>Unità immobiliare - F.159. part.48 sub.1 graffata alla part.52 sub.1 cat A/3, (P.S1-P.1) di cui al Punto A.</u>	<u>mq 127,50</u>	€. 800,00	€. 76.416,00
B	<u>Unità immobiliare - F.159. part.48 sub.2 graffata alla part.52 sub.3 cat A/3, (P.T) di cui al Punto B.</u>	<u>mq 133,62</u>	€. 700,00	€. 49.840,00
C	<u>Unità immobiliare - F.159 part.48 sub.3 cat C/6, (P.T) di cui al Punto C.</u>	<u>mq 36,60</u>	€. 400,00	€. 14.640,00

D	<u>Unità immobiliare - F.159 part.48</u> <u>sub.4 graffata alla part.52 sub.4 cat</u> <u>A/3, (P.2)</u> <u>di cui al Punto D.</u>	<u>mq 76,30</u>	€. 900,00	€. 59.589,00
/	<u>Utilità comuni agli immobili di cui</u> <u>ai punti A) -B)-C)-D) F.159 part.48</u> <u>e part.52 sub.4 cat EU.</u>	<u>mq 500,00</u>	€. 1,75	€. 875,00
TOTALE				<u>€. 201.360,00</u>

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **30.204,00**

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € **33.800,00**
- Spese condominiali insolute alla data odierna: **(non definibili)** € **0,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente € **0,00**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**
- Spese per n. 3 Attestati di Prestazione Energetica A.P.E. (Punti A-B-D): € **900,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € **171.156,00**

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € **136.456,00**

Relazione lotto 001 creata in data 15.11.2024 - Codice documento: E141-24-00065-001

L'esperto
Geom. Marco VERZURELLI