



**TRIBUNALE DI TERNI**  
SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
**ESEC. IMM.RE 102/2021**

promossa da:  
**MARTE SPV S.R.L.**

CONTRO:  
**OMISSIS**  
**OMISSIS**  
**OMISSIS**

**Giudice Dr. Francesco ANGELINI**

Custode Avv. Daniela DOMINICI

**ELABORATO PERITALE**  
**Lotto n. 1**

*Tecnico incaricato: Geom. MARCO DELLA SALA*  
*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 661*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 134*  
*C.F. DLLMRC59M03L117Q – P.iva 00766920557*  
*Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A*  
*Telefono: 0744303112*  
*Cellulare: 3296356974*  
*Email: [m.dellasala@m5studio.it](mailto:m.dellasala@m5studio.it)*  
*Pec: [marco.dellasala@geopec.it](mailto:marco.dellasala@geopec.it)*

Giudice Dr. Francesco ANGELINI  
Custode: Avv. Daniela DOMINICI  
Perito: Geom. Marco DELLA SALA

**Lotto 001**

Abitazione in Stroncone (TR), Vocabolo Piciolo, 27/bis – Palaz. B interno 4.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

**A. Quota pari a 1/3 della proprietà del sig. OMISSIS; la quota pari a 1/3 della proprietà del sig. OMISSIS e la quota pari a 1/3 della proprietà del sig. OMISSIS, costituente l'intera proprietà**, di una porzione del complesso edilizio in Comune di Stroncone (TR), Vocabolo Piciolo, 27/bis Palazzina B costituita da una abitazione posta al piano terra (P.T.), individuata con numero di interno 4, con annesse aree esterne, corti di pertinenza esclusiva, ad uso lastrico e giardino.

L'immobile di che trattasi è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone (TR) al **Foglio 21 particella 1035 sub.32**, cat A/2, cl.3, vani 4, Superficie Catastale Totale mq 67, Superficie Catastale totale, escluse aree scoperte, mq 55, Rendita € 340,86, Vocabolo Piciolo (P.T).

Intestatari:

- **OMISSIS**, , per i diritti di 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- **OMISSIS**, , per i diritti di 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- **OMISSIS**, , per i diritti di 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

L'unità immobiliare ad uso abitativo al piano terra è così articolata:

- Soggiorno/pranzo, cucina , disimpegno, camera da letto, bagno, portico, patio lato nord, lastrico e giardino lato nord e lastrico e giardino su solaio lato sud del fabbricato.

L'accesso al fabbricato avviene da Strada di Cerreto attraversando le particelle del Fg.21 nn.

- 673 – 676 e 677 Catastalmente Intestate al Comune di Stroncone;
- 110 Catastalmente intestata a Marini Mariella;
- 897 “ facente parte di un altro complesso edilizio insistente sulla suddetta particella;
- Ed attraverso la particella 1035 Sub.1 - Sub.2 e Sub.3

Il camminamento pedonale attraverso il quale si raggiunge la porzione immobiliare ad uso abitazione risulta identificato con la particella 1035 Sub.5 e la scala comune che raggiunge l'appartamento risulta identificata con la particella 1035 Sub.10.

Di seguito vengono riepilogate le particelle interessate:

- Fg. 21 p.lla 1035 sub 1 (area – bcnc comune a tutti i sub);
- Fg. 21 p.lla 1035 sub 2 (parcheggi pubblici – bcnc comune a tutti i sub);
- Fg. 21 p.lla 1035 sub 5 (passaggio pedonale – bcnc comune a tutti i sub dal 28 al 35);
- Fg. 21 p.lla 1035 sub 10 (vano scala area – bcnc comune ai sub dal 31 al 33);

La suddetta unità immobiliare ha ricompresi i diritti pro-quota su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, compresi i beni comuni non censibili distinti al Catasto Fabbricati al:

- Fg. 21 p.lla 1035 sub 1 (area – bcnc comune a tutti i sub);
- Fg. 21 p.lla 1035 sub 2 (parcheggi pubblici – bcnc comune a tutti i sub);
- Fg. 21 p.lla 1035 sub 5 (passaggio pedonale – bcnc comune a tutti i sub dal 28 al 35);
- Fg. 21 p.lla 1035 sub 10 (vano scala area – bcnc comune ai sub dal 31 al 33);
- Fg. 21 p.lla 1035 sub 16 (bcnc comune ai sub dal 18 al 35).

(Cfr. elaborato planimetrico allegato).

L'appartamento al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 53,00**, il patio una superficie di **mq 8,90**, il lastrico lato nord una superficie di **mq 14,80**, il giardino lato nord una superficie di **mq 13,90**, il portico una superficie di **mq 9,80**, il lastrico lato sud una superficie di **mq 34,20**, ed il giardino su solaio una superficie di **mq 55,40**.

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone (TR) al **particella 1035 sub.32**, cat A/2, cl.3, vani 4, Superficie Catastale Totale mq 67, Superficie Catastale totale escluse aree scoperte mq 55, Rendita € 340,86, Vocabolo Piciolo (P.T).

- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), dal F.21 part.1035 sub.32 cat A/2, cl.3, vani 4;
- Derivante per Variazione nel Classamento del 17/07/2008 dal F.21 part.1035 sub.32 cat A/2, cl.3, vani 4, che risulta essere così censita fin dalla sua costituzione del 24/12/2007.
- **F.21 part.1035 ENTE URBANO**, di mq 4.687, (che comprende il F.21 part.919-868);
- Derivante per Tipo Mappale del 03/12/2007 dal F.21 part.1035 ENTE URBANO, di mq 4.150;
- Derivante per Tipo Mappale del 03/12/2007 dal F.21 part.920 SEMINATIVO ARBORATO, cl.2, di mq 4.150;
- Derivante per Frazionamento del 24/09/2002 dal F.21 part.867 SEMINATIVO ARBORATO, cl.2, di mq 5.780;
- Derivante per Frazionamento del 20/07/1999 dal F.21 part.75 SEMINATIVO ARBORATO, cl.2, di mq 5.930, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.
- *F.21 part.919 unità immobiliare soppressa ed unita al F.21 part.1035*, con Tipo Mappale del 03/12/2007 e derivante dal F.21 part.919 ULIVETO, cl.2, di mq 387;
- Derivante per Frazionamento del 24/09/2002 dal F.21 part.874 ULIVETO, cl.2, di mq 1.260;
- Derivante per Frazionamento del 20/07/1999 dal F.21 part.674 ULIVETO, cl.2, di mq 7.250;
- Derivante per Frazionamento del 11/05/1991 dal F.21 part.553 ULIVETO, cl.2, di mq 7.520;
- Derivante per Frazionamento del 17/07/1981 dal F.21 part.553, ULIVETO, cl.2, di mq 12.160 che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.
- *F.21 part.868 unità immobiliare soppressa ed unita al F.21 part.1035*, con Tipo Mappale del 03/12/2007 e derivante dal F.21 part.868 SEMINATIVO ARBORATO, cl.2, di mq 150;
- Derivante per Frazionamento del 20/07/1999 dal F.21 part.75 SEMINATIVO ARBORATO, cl.2, di mq 5.930, che risulta essere così censito fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1970.

Confini: L'abitazione confina a nord con passaggio pedonale comune p.lla 1035 sub 5, a sud con passaggio pedonale comune p.lla 1035 sub 4, ad ovest con unità immobiliare p.lla 1035 sub 31, ad est con unità immobiliare p.lla 1035 sub 34 con passaggio pedonale comune p.lla 1035 sub 4.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona di frazione, Vocabolo Piciolo, raggiungibile dalla Strada Provinciale n. 65 dall'abitato di Stroncone (TR) posto a 3 Km e dalla città di Terni che dista circa 8 km.

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone limitrofe periferiche di espansione.

Collegamenti pubblici (km): L'abitazione dista circa 500 m dalla fermata bus posta lungo la strada Provinciale 65.

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione è occupata dal Sig. OMISSIS, che ha concesso allo scrivente ed al Custode Giudiziale di accedere all'interno dei beni in questione, in forza di Contratto di Comodato d'uso Gratuito sottoscritto con i debitori eseguiti in data 29/03/2018, reg.to in data 24/04/2018 n. 687 mod. 1T.

Detta documentazione è in possesso del Custode e verbalizzata nel 1° accesso in loco.

## 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:

**FORMALITA' n.7400 del 13/12/1991 (Costituzione di diritti reali a titolo gratuito):** con atto a rogito del Notaio Pierluigi Jorio di Terni, in data 07/11/1991 rep.48921, Servitù di elettrodotto a favore del Comune di Stroncone, contro il Sig. OMISSIS.

*IMMOBILI: siti in Comune di Stroncone (TR) e distinti al:*

- F.21 part.671-672-674 (terreni).

**FORMALITA' n.7607 del 09/12/1999 (Costituzione di diritti reali a titolo gratuito):** con atto a rogito del Notaio Fulvio Sbrolli di Terni, in data 10/11/1999 rep.116427, Servitù di distanza a favore della OMISSIS, contro il Sig. OMISSIS.

***Unità Negoziale n.1) – Fondo Servente***

*IMMOBILI: siti in Comune di Stroncone (TR) e distinti al:*

- F.21 part.874-867-869-871 (terreni).

**FORMALITA' n.7608 del 09/12/1999 (Atto unilaterale d'obbligo edilizio):** scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Fulvio Sbrolli di Terni, in data 10/11/1999 rep.116428, a favore del Comune di Stroncone, contro il Sig. OMISSIS.

*IMMOBILI: siti in Comune di Stroncone (TR) e distinti al:*

- F.21 part.867-874 (terreni).

**N.B. Come da quadro "D"**

Il Sig. OMISSIS ha asservito, in base alle vigenti norme edilizie, ai soli fini edificatori, a favore della OMISSIS a favore della costruzione che la stessa andrà a realizzare su parte delle aree di sua proprietà censite al F.21 particelle 671-672-873-868-870 e 872, una volumetria di mc. 560 relativa alla particella 867 del F.21 ed una volumetria di mc. 1.200 relativa alla particella 874 dello stesso foglio.

**FORMALITA' n.9338 del 29/12/2005 (Costituzione di diritti reali a titolo oneroso):** scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Fulvio Sbrolli di Terni, in data 20/12/2005 rep.152449, Servitù di distanza a favore della OMISSIS, contro il Sig. OMISSIS.

***Unità Negoziale n.1) – Fondo Servente***

*IMMOBILI: siti in Comune di Stroncone (TR) e distinti al:*

- F.21 part.920-919 (terreni).

***Unità Negoziale n.2) – Fondo Dominante***

*IMMOBILE: sito in Comune di Stroncone (TR) e distinto al:*

- F.21 part.922 (terreno).

**N.B. Come da quadro "D"**

Premesso che: a) la OMISSIS." e' proprietaria di un lotto di terreno edificabile sito in Comune di Stroncone, Vocabolo Piciolo, avente una superficie complessiva di mq. 4537 (metri quadrati quattromilacinquecentotrentasette), censito nel Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 21, Particelle 919 (di mq. 387) e 920 (di mq.4150), confinante con proprietà OMISSIS su più lati, salvo se altri; b) il Signor OMISSIS è proprietario di un terreno confinante con il lotto sopra descritto, censito nel catasto terreni del Comune di Stroncone al foglio 21, particella 922, della superficie di mq. 300 (metri quadrati trecento), confinante con proprietà "OMISSIS" su più lati, proprietà OMISSIS, salvo se altri; c) la Società "OMISSIS" ha inoltrato al Comune di Stroncone in data 06/07/2005, prot. n. 6867 con successiva integrazione in data 28/09/2005, prot. n. 9173, una domanda volta ad ottenere il rilascio di un permesso di costruire per la realizzazione di un complesso residenziale sul lotto di terreno di sua proprietà sito in v

Vocabolo Piciolo sopra descritto; d) il Comune di Stroncone, con nota del 12/10/2005, prot. n. 9649, ha accolto l'istanza suddetta, subordinando il rilascio del permesso di costruire, tra l'altro, alla presentazione di un atto di asservimento da parte del proprietario del terreno distinto con la particella 922 del foglio 21, ai fini della distanza dai confini del fabbricato "c". tutto ciò premesso, il Signor OMISSIS, quale proprietario del terreno censito nel catasto terreni del Comune di Stroncone al foglio 21, particella 922, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, ha autorizzato la OMISSIS." che, come rappresentata, ha accettato, a realizzare l'intervento edificatorio sul lotto di cui alla premessa, con particolare riferimento al fabbricato "c" di progetto, ad una distanza inferiore a quella prevista dal vigente Regolamento Edilizio Comunale dal confine con il fondo di esso concedente.

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

4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA n.1962 del 06/07/2006 (Concessione a garanzia di mutuo):** con atto a rogito del Notaio Fulvio Sbroli di Terni, in data 05/07/2006 rep.157173, per un totale di € 2.900.000,00 di cui capitale € 1.450.000,00 per la durata di 20 anni a favore di OMISSIS, contro la OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

*IMMOBILI: siti in Comune di Stroncone (TR) e distinti al:*

- F.21 part.920-919 (terreni)

**Con annotamento n.951 del 18/04/2008 (Restrizione di beni):**

*IMMOBILE: tra le altre numerose consistenze immobiliari sito in Comune di Stroncone (TR) e censito al:*

- F.21 part.1035 sub.38 cat C/6.

**Con annotamento n.952 del 18/04/2008 (Frazionamento in quota):**

**Unità Negoziale n.16)**

*IMMOBILE: tra le altre numerose consistenze immobiliari sito in Comune di Stroncone (TR) e censito al:*

- F.21 part.1035 sub.32 cat Appartamento.

Capitale € 60.000,00 - Ipoteca € 120.000,00

**IPOTECA GIUDIZIALE n.505 del 11/04/2017 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni, in data 16/03/2017 rep.325, per un totale di € 168.000,00 di cui capitale € 122.753,37 a favore di OMISSIS per i diritti di 3/6 di piena proprietà, contro i Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 1/6 di piena proprietà ciascuno.

*IMMOBILI: siti in Comune di Stroncone (TR) e censiti al:*

- F.21 part.1035 sub.32 cat A/2;

- F.21 part.1035 sub.38 cat C/6.

**IPOTECA GIUDIZIALE n.682 del 16/05/2017 (Decreto Ingiuntivo):** Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Terni, in data 10/04/2017 rep.432, per un totale di € 200.000,00 di cui capitale € 115.259,68 a favore di OMISSIS per i diritti di 3/6 di piena proprietà, contro i Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 1/6 di piena proprietà ciascuno.

*IMMOBILI: siti in Comune di Stroncone (TR) e censiti al:*

- F.21 part.1035 sub.32 cat A/2;

- F.21 part.1035 sub.38 cat C/6.

4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO n.7882 del 27/09/2021:** Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni, in data 31/08/2021 rep.1318, a favore di OMISSIS per i diritti di 3/6 di piena proprietà, contro i Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 1/6 di piena proprietà ciascuno.

*IMMOBILI: siti in Comune di Stroncone (TR) e censiti al:*

- F.21 part.1035 sub.32 cat A/2;
- F.21 part.1035 sub.38 cat C/6.

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 06/06/2022

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

**Relativamente all'immobile di cui al punto A):**

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata stato edificato in forza di;

- Permesso di Costruire n. 06/2006 del 08/02/2006;
- 1^ variante con Permesso di Costruire n. 47/2007 del 31/10/2007;
- 2^ variante con Permesso di Costruire n. 90/2008 del 10/10/2008;
- Denuncia di Inizio Attività a Sanatoria prot. n. 10625 del 02/11/2009, per il quale è stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 19/05/2011 prot. N. 4569.
- I beni oggetto di perizia **non ricadono** in zona PAIP o PIIP

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Stroncone lo stato di fatto rilevato dalla consultazione dei suddetti titoli edilizi sopra citati e dalle relative tavole grafiche, non si evidenziano difformità.

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 Stroncone, 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, e dagli ulteriori titoli edilizi reperiti da approfondite ricerche oltre al formale accesso, 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.

**Oneri totali: € 0,00**

4.3.2. Conformità catastale:

**Relativamente all'immobile di cui al punto A):**

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, non si rilevano difformità.

**Oneri totali: € 0,00**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

L'immobile è dotato di aree comuni ad uso viabilità carrabile e pedonale, risulta costituito un condominio.

L'amministratore del Condominio è il Sig. OMISSIS, lo stesso a seguito di richiesta pec del 11/07/2022 comunicava in risposta quanto segue:

- 1) Le quote millesimali di proprietà sono rispettivamente: Appartamento millesimi 40,84; garages millesimi 10,58;
- 2) Millesimi di parti comuni:
  - Percorso comune edificio B millesimi 96,54
  - Scale b2 millesimi 211,80
  - Tetto millesimi 96,54
  - Tab autorimesse per garages millesimi 90,07
- 3) Oneri condominiali insoluti facenti capo delle unità immobiliari sopra indicate e l'eventuale importo degli stessi:

- Al 30/07/2022 ci sono rate inavase pari a € 119,93 per appartamento e € 121,44 per garage per un totale di € 241,37

4) Spese condominiali straordinarie deliberate dall'assemblea del condominio e l'eventuale quota parte facente capo alle unità immobiliari sopra indicate: No

5) L'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione:

- Appartamento +/- € 158,00

-Garages 121,00 (per questo anno motivo rinnovo Cpi) altrimenti circa 45,00 annui.

Ulteriori avvertenze:

Relativamente al quesito n. 8, il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e il diritto di proprietà non è derivante da suddetti titoli.

Relativamente al quesito n. 13, 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.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari:

*In proprietà di:*

- **OMISSIS**, , per i diritti di 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra **OMISSIS**,.
- **OMISSIS**, , per i diritti di 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra **OMISSIS**,.
- **OMISSIS**, , per i diritti di 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra **OMISSIS**,.

### 6.2. Precedenti Proprietari:

#### **PROPRIETA' AL VENTENNIO (Per F.21 part. 919-920)**

- **OMISSIS**, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

#### **PROPRIETA' AL VENTENNIO (Per F.21 part. 868)**

- **OMISSIS e/o**, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

### PROVENIENZE

**Per formalità n.1782 del 01/07/1946 (Compravendita):** con atto a rogito del Notaio Oreste Napolitano fu Cipriano di Terni, in data 16/05/1946 reg.to a Terni il 29/05/1946 vol.157 n.1394, con tale atto i suddetti OMISSIS vendevano al Sig. OMISSIS che accettava:

Podere sito nel Comune di Terni delegazione di Stroncone distinto al Catasto Rustico in Mappa Coppe coi n.ri 297-298-299-300-327-332-333-356-334-335-336/1066-357/1167-358/1168-294-295-296-259-675 della superficie complessiva di Ha 12,21.

**Per formalità n.7606 del 09/12/1999 (Compravendita):** con atto a rogito del Notaio Fulvio Sbrolli di Terni, in data 10/11/1999 rep. 116427, il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, vendeva alla OMISSIS che acquistava tra le altre consistenze immobiliari, il seguente terreno, sito in Comune di Stroncone e censito al F.21 part.868.

**Per formalità n.1639 del 04/03/2003 (Compravendita):** con atto a rogito del Notaio Luciano Clericò di Terni, in data 24/02/2003 rep. 125317, il Sig. OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, vendeva alla OMISSIS che acquistava i seguenti terreni, siti in Comune di Stroncone e censiti al F.21 part.919 e 920.

### **N.B. Come da quadro "D"**

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che sul lotto compravenduto possono realizzarsi edifici residenziali limitatamente ad una cubatura complessiva di mc. 3005 (tremilacinque), in quanto la restante volumetria e' stata in parte (mc. 560) già trasferita nel passato ad altra particella e per altra parte e' stata riservata a favore del terreno limitrofo individuato al N.C.T. del Comune di Stroncone e con la particella 922 (ex 867/c) e 918 (ex 874/a) tuttora di proprietà del venditore. La OMISSIS." si obbliga a realizzare entro e non oltre il 31 dicembre 2004, a tutta sua cura e spese, una recinzione con muretto e/o con rete metallica dell'altezza minima di ml. 1,20 (uno virgola venti) lungo il confine che separa la proprietà come sopra acquistata e la residua proprietà della parte venditrice. Il Signor OMISSIS si riserva per sé e suoi aventi causa, il diritto di transito sull'intera rete viaria condominiale che sarà realizzata all'interno del complesso edilizio. La parte acquirente si obbliga a dare atto di tale clausola negli atti di vendita delle unità immobiliari che andrà a realizzare sul terreno oggetto dell'atto trascrivendo.

**Per formalità n.990 del 12/02/2005 (Compravendita):** con atto a rogito del Notaio Filippo Clericò di Terni, in data 11/02/2005 rep. 98, la OMISSIS vendeva alla OMISSIS, che acquistava i seguenti terreni, siti in Comune di Stroncone e censiti al F.21 part.919 e 920.

### **N.B. Come da quadro "D"**

La Società acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutti gli obblighi di cui all'atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 24 febbraio 2003 rep. n. 125.317 registrato a Terni in data 3 marzo 2003 al n. 572 serie 1t, trascritto a Terni in data 4 marzo 2003 al n. 1639 di formalità ed in particolare la società acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e di accettare la servitù di transito a favore

- del dante causa dell'attuale parte venditrice, sull'intera rete viaria condominiale che sarà realizzata all'interno del complesso edilizio di cui alla nota del Comune di Stroncone n. 5651 del giorno 8 luglio 2004. La Società acquirente si obbliga a realizzare entro e non oltre il 30 giugno 2007, a tutta sua cura e spese, una recinzione con muretto e/o con rete metallica dell'altezza minima di ml. 1,20 (uno virgola venti) lungo il confine che separa la proprietà come sopra acquistata e la proprietà di OMISSIS attualmente identificata al catasto terreni con la particella 921 e 868 del medesimo foglio. La parte venditrice si obbliga a prestare ogni attività volta alla volturazione di permessi, autorizzazioni da parte delle pubbliche amministrazioni al fine dell'edificazione del complesso edilizio di cui alla nota del Comune di Stroncone n. 5651 del giorno 8 luglio 2004, conferendo a tale scopo, sin da ora, ampio mandato con rappresentanza alla Società acquirente.

**Per formalità n.8172 del 30/10/2008 (Compravendita):** con atto a rogito del Notaio Fulvio Sbroli di Terni, in data 28/10/2008 rep. 169350, la OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, vendeva ai Sig.ri OMISSIS per i diritti di 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, OMISSIS per i diritti di 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e OMISSIS per i diritti di 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, i seguenti beni tra gli altri, siti in Comune di Stroncone:

- porzione di fabbricato ad uso abitazione, sita in Comune di Stroncone, Voc. Piciolo 27/Bis, sita al Piano Terra con annesso giardino di pertinenza esclusiva censita al F.21 part.1035 sub.32 cat A/2;

- locale ad uso autorimessa sito al ove sopra al Piano Seminterrato e censito al F.21 part.1035 sub.38 cat C/6.

### **N.B. Come da quadro "D"**

La società venditrice, si è riservata, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo ed a tale scopo la parte acquirente le ha conferito mandato irrevocabile con rappresentanza per la stipula dei relativi atti: - il diritto di costituire servitù di passaggio anche pubbliche, di luce e di vedute nelle zone condominiali; - il diritto di rilasciare autorizzazioni; - il diritto di installare macchinari atti al condizionamento e/o al riscaldamento o apparecchiature di altro genere sulle pareti condominiali esterne dell'edificio o in adiacenza alle stesse e comunque sulla proprietà comune; - il diritto di allaccio sulle fognature esistenti; - il diritto di allaccio su tutti gli impianti comuni di ogni genere; - i diritti di affissione di insegne, di installazione di canne fumarie, nonché prese d'aria e canalizzazioni di scarichi sempre riferite alle parti condominiali; - il diritto di stipulare convenzioni di confine, di distanza, nonché di apportare modifiche all'edificio ai fini della sua regolarità per ottemperare ad ingiunzioni comunali e convenzioni con i vicini; - il diritto di apportare modifiche nell'interno degli immobili eventualmente rimasti di sua proprietà anche dopo aver ultimato il fabbricato.

### **N.B. "Come da atto"**

Nella vendita devono intendersi ricompresi i proporzionali diritti di comproprietà sui BCNC:

- F.21 part.1035 sub.1 (area – bcnc a tutti i sub);
- F.21 part.1035 sub.2 (parcheggi pubblici - bcnc a tutti i sub);
- F.21 part.1035 sub.3 (rampa e corsia garages – bcnc ai subb. 36 al 52 ed ai subb. 23 e 24);
- F.21 part.1035 sub.5 (passaggio pedonale – bcnc a tutti i sub dal 28 al 35);
- F.21 part.1035 sub.10 (vano scala – bcnc a tutti i sub dal 31 al 33);
- F.21 part.1035 sub.12 (corridoio – bcnc a tutti i sub dal 28 al 35);
- F.21 part.1035 sub.13 (locale quadri elettrici – bcnc a tutti i sub dal 18 al 27 e dal 36 al 52);
- F.21 part.1035 sub.14 (locale quadri elettrici – bcnc a tutti i sub dal 18 al 27 e dal 36 al 52);
- F.21 part.1035 sub.15 (locale quadri elettrici – bcnc a tutti i sub dal 18 al 27 e dal 36 al 52);
- F.21 part.1035 sub.16 (cabina elettrica – bcnc a tutti i sub dal 18 al 35).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stata stato edificato in forza di;

- Permesso di Costruire n. 06/2006 del 08/02/2006;
- 1^ variante con Permesso di Costruire n. 47/2007 del 31/10/2007;
- 2^ variante con Permesso di Costruire n. 90/2008 del 10/10/2008;
- Denuncia di Inizio Attività a Sanatoria prot. n. 10625 del 02/11/2009;
- Certificato di Agibilità in data 19/05/2011 prot. N. 4569.

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi consegnati dal Comune di Stroncone allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice, 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, e dagli ulteriori titoli edilizi reperiti da approfondite ricerche oltre al formale accesso, 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.

### Descrizione Abitazione in Stroncone (TR), Vocabolo Piciolo, 27/bis – Palaz. B interno 4 di cui al Punto A.

**A. Quota pari a 1/3 della proprietà del sig. OMISSIS; la quota pari a 1/3 della proprietà del sig. OMISSIS e la quota pari a 1/3 della proprietà del sig. OMISSIS, costituente l'intera proprietà, di una porzione del complesso edilizio in Comune di Stroncone (TR), Vocabolo Piciolo, 27/bis Palazzina B costituita da una abitazione posta al piano terra (P.T.), individuata con numero di interno 4, con annesse corti di pertinenza esclusiva ad uso lastrico e giardino.**

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Stroncone (TR) al **Foglio 21 particella 1035 sub.32**, cat A/2, cl.3, vani 4, Superficie Catastale Totale mq 67, Superficie Catastale totale escluse aree scoperte mq 55, Rendita € 340,86, Vocabolo Piciolo (P.T).

L'unità immobiliare ad uso abitativo al piano terra è così articolata:

- Soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, portico, patio lato nord, lastrico e giardino lato nord e lastrico e giardino su solaio lato sud del fabbricato.

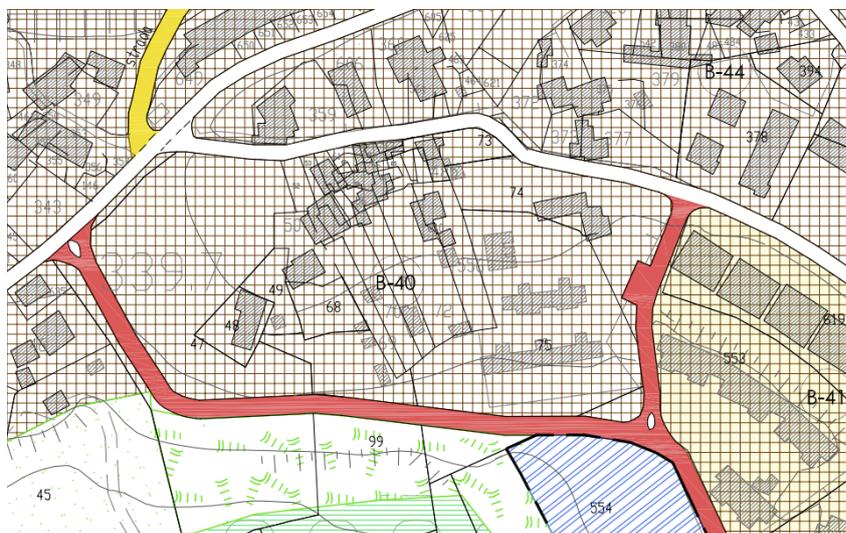
L'altezza interna è di ml 2.70.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 21/04/2009 e successive osservazioni con Delibera di C.C. 85 del 11/11/2009 e pubblicazione BUR n. 40 del 02/10/2012 in vigore dal 03/10/2012, il suddetto immobile nel suo complesso ricade in Zona B1 – Residenziali di

conservazione mantenimento e completamento, sottozona B- 40 di mantenimento e trasformazione prescrizioni come da N.T.A. L.R. 1/2015.

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



Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento (P.T.)	Sup. lorda	53,00	1,00	53,00
Patio (P.T.)	Sup. lorda	8,90	0,25	2,22
Lastrico (lato nord)	Sup. lorda	14,80	0,20	2,96
Giardino (lato nord)	Sup. lorda	13,90	0,10	1,39
Portico (P.T.)	Sup. lorda	9,80	0,25	2,45
Lastrico (lato sud)	Sup. lorda	34,20	0,20	6,84
Giardino su solaio	Sup. lorda	55,40	0,10	5,54
<b>Totale</b>		<b>190,00</b>		<b>74,40</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: C.A.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone, per quanto visionabile.
- Solai:* tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone, per quanto visionabile.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone, per quanto visionabile.
- Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
- Portico:* materiale: c.a., condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: mediocri.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: normali.
- Manto di copertura:* materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, per quanto visionabile.

*Pareti esterne:* materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: buone per quanto visionabile.

*Pavim. Esterna:* materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di ceramica H=2,20 m, condizioni: normali.  
Lo scrivente segnala che nel bagno sono presenti evidenti macchie di umidità presumibilmente dovuta a condensa per scarsa ventilazione.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato tinta legno, condizioni: normali.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle, condizioni: normali.

#### Impianti:

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Gas:* tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Fognatura:* tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, 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: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: Metano con caldaia murale standard, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.  
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 D.  
L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

**N.B.: Risulta rilasciato il Certificate di Agibilità, per cui si presume che è stata rilasciata asseverazione da parte dei dichiaranti per la rispondenza alla vigente normative e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione Europea, degli impianti sopra elencati.**

## 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 dei vani principali),** fino ad una altezza minima di mt 1,50;
- b) 35% per locali accessori (collegati ai dei 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.**

## 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

A. Abitazione in Stroncone (TR), Vocabolo Picciolo, 27 bis Palaz. B interno 4.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.T.)	53,00	€ 900,00	€ 47.700,00
Patio (P.T.)	2,22	€ 900,00	€ 1.998,00
Lastrico (lato nord)	2,96	€ 900,00	€ 2.664,00

Giudice Dr. Francesco ANGELINI  
Custode: Avv. Daniela DOMINICI  
Perito: Geom. Marco DELLA SALA

Giardino (lato nord)	1,39	€ 900,00	€ 1.251,00
Portico (P.T.)	2,45	€ 900,00	€ 2.205,00
Lastrico (lato sud)	6,84	€ 900,00	€ 6.156,00
Giardino su solaio	5,54	€ 900,00	€ 4.986,00
	75,34		€ 66.960,00
- Valore corpo:			€ 66.960,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 66.960,00
- Valore complessivo diritto e quota pari a 1/3 della proprietà del sig. OMISSIS:			€ 22.320,00
- Valore complessivo diritto e quota pari a 1/3 della proprietà del sig. OMISSIS:			€ 22.320,00
- Valore complessivo diritto e quota pari a 1/3 della proprietà del sig. OMISSIS:			€ 22.320,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie complessiva	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/3 ciascuno
A	Abitazione in Stroncone (TR), Vocabolo Piciolo, 27/bis Palazzina B int. 4	190,00	€ 66.960,00	€ 22.320,00
	<b>TOTALE</b>		<b>€ 66.960,00</b>	<b>€ 22.320,00</b>

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:

€ **10.044,00**

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ **0,00**

-Spese condominiali insolute alla data odierna:

€ **119,93**

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 Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.:

€ **300,00**

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:

€ **56.916,00**

-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:

**€ 56.096,07**

Relazione lotto 001 creata in data 08/08/2022  
Codice documento: E141-21-000102-001

L'esperto  
Geom. Marco Della Sala

