



**MARCO
DELLA SALA**
Geometra



1

TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
ESEC. IMM.RE R.G. N.89/2024

PROMOSSA DA:

OMISSIS

E per essa quale Mandataria **OMISSIS**

CONTRO:

OMISSIS

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Esperto: Geom. Marco DELLA SALA

Custode: Avv. Roberta SCARCHINI

ELABORATO PERITALE

Lotto UNICO

FG.153 Particella 203 Subalterno 2
FG.153 Particella 203 (corte comune)
FG.153 Particella 364

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 01730200555
Studio: 05100 Terni Strada di Piedimonte n°23
Cellulare: 3296356974
Email: m.dellasala@m5studio.it
Pec: marco.dellasala@geopec.it

Terni li 21 FEBBRAIO 2025

L'Esperto
Geom. Marco DELLA SALA

Giudice Dr. Francesco ANGELINI
Custode: Avv. Roberta SCARCHINI
Esperto: Geom. Marco DELLA SALA

Lotto UNICO

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN TERNI STRADA DI POSCARGANO N°2
UBICATO AL PIANO TERRA E PRIMO OLTRE A MANUFATTI ESTERNI FG.153
PARTICELLA 203 SUB.2
TERRENO EDIFICABILE FACENTE PARTE DI UN COMPARTO EDILIZIO (Bc6 - C1 – GV)
FG.153 PARTICELLA 364

2

PREMESSA

LO SCRIVENTE ESPERTO RITIENE DI DOVER COSTITUIRE UN LOTTO UNICO COMPOSTO DAL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SVILUPPATO SU DUE LIVELLI – TERRA E PRIMO COMPRESI I MANUFATTI ESTERNI CONFORMI INDICATI NELL'APPOSITO CAPITOLO - DALLA QUOTA PARTE DELLA CORTE ESTERNA COMUNE ANCHE AD ALTRO FABBRICATO OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA 85/2023 GIA' TRATTATO NELLA PRECEDENTE CONSULENZA D'UFFICIO – TERRENO EDIFICABILE FACENTE PARTE DI UN PIU' AMPIO COMPARTO EDILIZIO.

SI PRECISA CHE PARTE DEI MANUFATTI ESTERNI PRESENTI ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA' (PART.LLA 203 + 364) , RISULTANO ABUSIVI IN QUANTO REALIZZATI IN TOTALE DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE IN SANATORIA INDICATA NELL'APPOSITO CAPITOLO E NON SANABILI IN MODO PARTICOLARE PER PROBLEMI STRUTTURALI OLTRE CHE DI ASPETTO URBANISTICO.

TUTTE LE OPERE RITENUTE NON CONFORMI ED ABUSIVE NON SANABILI VERRANNO IN OGNI CASO INDICATE NELLA PRESENTE RELAZIONE ED I COSTI RELATIVI ALLE DEMOLIZIONI PER I QUALI VIENE REDATTO APPOSITO COMPUTO METRICO (Cfr. Computo Metrico Estimativo All.to N.2) VERRANNO DETTRATTI DAL VALORE DEL LOTTO UNICO.

SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI CATASTALMENTE INDICATI COME “ FG.153 PARTICELLA 203 SUB.1 E FG. 153 PARTICELLA 153 SUB.3 “ DALLA CONSULTAZIONE EFFETTUATA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – TERRITORIO DI TERNI RISULTANO INTESTATE A OMISSIS DI OMISSIS, COME COMUNICATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, RISULTANO SPROVVISTE DELLE RELATIVE PLANIMETRIE CATASTALI (Cfr. Comunicazione Ag. Entrate All.to N.3) ED IN MODO PARTICOLARE SUL POSTO LE SUDETTE UNITA' IMMOBILIARI RISULTANO INESISTENTI.

1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO UNICO OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota pari a 1/1 della piena proprietà della Sig.ra OMISSIS; dell'intera proprietà, di un fabbricato civile sito in Comune di Terni, Strada di Poscargano n°2 censito in catasto al Fig.153 part.lla 203 sub.2, costituito da un appartamento di civile abitazione sviluppato su due livelli, terra e primo con ingresso sia al piano terra che al piano primo dalla particella 203, corte comune ad altra unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 85/2023, già trattata dal sottoscritto e ad annessi esterni.

Alla particella 203 si accede direttamente attraverso due cancelli carrabili ubicati sul fronte sud della proprietà e prospicienti la pubblica via denominata “Strada di Poscargano”

Il piano primo, che risulta comunicante internamente con il piano terra, è raggiungibile anche da una scala esterna.

L'unità immobiliare abitativa (particella 203 Sub.2 – Cfr. Planimetria di rilievo All.to n.1) al piano terra si compone di cucina/pranzo, soggiorno, antibagno e bagno; al piano primo , comunicante con una scala interna e accessibile con una scala eterna, sono presenti due camere da letto ed un bagno.

Facenti parte della stessa unità immobiliare e dello stesso edificio con ingressi separati si accede al piano terra alla cantina e ripostiglio ubicati a ridosso del muro di recinzione lato strada fronte Est; fanno parte di questa unità immobiliare alcuni manufatti esterni (forno ripostiglio e due tettoie) riportati nella planimetria di rilievo All.to n.1 e correttamente nella planimetria catastale.

Si precisa che quanto riportato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Terni, Territorio, risulta copia fedele dell'allegato grafico alla richiesta di condono edilizio di cui alla Autorizzazione Edilizia a Sanatoria Prot.46939/86 del 22/02/2000.

Di questa, alcuni manufatti esterni non risultano completamente difformi a quanto rilevato sul posto (Cfr. planimetria di rilievo All.to n.1 e planimetria catastale All.to n.4) e quindi totalmente abusivi non sanabili.

Per facilità di lettura vengono evidenziati con colore giallo nelle planimetrie catastale e di rilievo allegata alla presente relazione

Sul confine Nord della particella 364 risulta essere stato realizzato un pollaio in pessime condizioni di manutenzione. All'interno della corte comune è stata realizzata una tettoia in lamiera.

(Cfr. planimetria di rilievo All.to 1).

Tutti i manufatti abusivi che dovranno essere demoliti, per facilità di lettura vengono evidenziati con colore giallo nella planimetria di rilievo All.to n.1 ed in quella catastale All.to n.4

Lo scrivente precisa che lo stato di conservazione e manutenzione di tutti i beni sopra indicati risulta essere pessimo, come pessima è la dotazione impiantistica in generale; sono presenti evidenti infiltrazioni di acqua piovana.

(Cfr. Documentazione fotografica All.to n.5).

A.a. - Diritti di comproprietà sulla Corte comune ad altro fabbricato censita al catasto terreni al Fg.153 part.lla 203 – Ente Urbano di Mq.810 con accesso dalla Strada di Poscargano n°2.

STORICO CATASTALE DELLE U.I. CORPIA e A.a OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Il fabbricato e i manufatti esterni allo stesso (di cui parte abusivi) attualmente risulta distinto come unica unità immobiliare al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Fg.153 part.lla 203 sub.2, cat A/4, cl.7, di vani 6,5, di mq 131, Strada di Poscargano n.2 (P.T-P.1);

- Derivante per Variazione toponomastica del 01/07/2020 dal F.153 part.203 sub.2, cat A/4, cl.7, di vani 6,5;

- Derivante per Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) dal F.153 part.203 sub.2, cat A/4, cl.7, di vani 6,5;

- Derivante per Variazione del 15/04/2015 dal F.153 part.203 sub.2, cat A/4, cl.7, di vani 6,5;

- Derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.153 part.203 sub.2, cat A/4, cl.7, di vani 6,5;

- Derivante per Classamento del 09/01/1987 dal F.153 part.203 sub.2;

- Derivante per Ampliamento del 09/01/1987 dal F.153 part.203 sub.2, che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Si precisa che i beni oggetto di pignoramento distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al F.153 part.203 sub.1 e part.203 sub.3, catastalmente intestati a OMISSIS (padre della Sig.ra OMISSIS) dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Terni risultano sprovvisti di planimetria catastale e non sono presenti sul posto.

PER QUANTO SOPRA LO SCRIVENTE RITIENE CHE ERRONEAMENTE LE STESSE UNITA' IMMOBILIARI SONO STATE NEL TEMPO ACCORPATE E FUSE CON LE ATTUALI CONSISTENZE CATASTALI.

DEVONO ESSERE EFFETTUATE VARIAZIONI CATASTALI DI SOPPRESSIONE DELLE SUDETTE UNITA' IMMOBILIARI.

- **F.153 part.203 sub.1, cat A/5, cl.6, di vani 2, Strada di Poscargano n.2 (P.T); ATTUALMENTE INESISTENTE**
 - Derivante per Variazione toponomastica del 01/07/2020 dal F.153 part.203 sub.1, cat A/5, cl.6, di vani 2;
 - Derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.153 part.203 sub.1, cat A/5, cl.6, di vani 2, che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

- **F.153 part.203 sub.3, cat C/1, cl.9, di mq 13, Strada di Poscargano n.2 (P.T); ATTUALMENTE INESISTENTE**
 - Derivante per Variazione toponomastica del 01/07/2020 dal F.153 part.203 sub.3, cat C/1, cl.9, di mq 13;
 - Derivante per Variazione del 15/04/2015 dal F.153 part.203 sub.3, cat C/1, cl.9, di mq 13;
 - Derivante per Variazione del 27/05/2013 dal F.153 part.288, cat C/1, cl.9, di mq 13;
 - Derivante per Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 dal F.153 part.288, cat C/1, cl.9, di mq 13, che risulta essere così censita fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

- **F.153 part.203, ENTE URBANO, di mq 810;**
 - Derivante per Tipo Mappale del 11/05/1998 dal F.153 part.203, ENTE URBANO, di mq 810;
 - Derivante per Variazione Geometrica del 11/05/1998 dal F.153 part.203, ENTE URBANO, di mq 470;
 - Derivante per Variazione d'Ufficio del 23/04/1998 dal F.153 part.503, ENTE URBANO, di mq 470;
 - Derivante per Variazione d'Ufficio del 10/05/1985 dal F.153 part.503, FABB PROMIS, di mq 470, che risulta essere così distinta fin dall'impianto meccanografico del 31/01/1971.

B. Quota pari a 1/1 della piena proprietà della Sig.ra OMISSIS; dell'intera proprietà, di un terreno edificabile facente parte di un comparto edilizio sito in Comune di Terni, censito al catasto terreni al **Fg.153 part.lla 364** con accesso dalla Strada di Poscargano n°2 attraverso la particella 203.

Il terreno (particella 364), ubicato a Nord della particella 203 risulta unito di fatto a quest'ultima al quale si accede dal cancello carrabile posto sul fronte strada attraverso la particella 203; per quanto detto non si ritiene di poter costituire un lotto autonomo e separato che renderebbe lo stesso un fondo intercluso.

Intestatari Attuali:

- **OMISSIS, OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà (1000/1000).**

Relativamente a quanto sopra detto si precisa quanto segue.

L'area di corte (parte della particella 203) chiaramente circoscritta all'interno dei due fabbricati di proprietà della debitrice è comune agli stessi (quello oggetto della presente relazione e quello oggetto della precedente consulenza d'Ufficio dello scrivente di cui alla procedura esecutiva R.G.E. 85/2023 (Cfr. planimetria di rilievo All.to n.1)

- **L'appartamento di piano terra e primo** sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 93,50;** **il ballatoio del piano primo** sviluppa una superficie di circa **mq. 6,00; la cantina ed il ripostiglio di**

piano terra una superficie di circa **mq. 30,00** **la tettoia** ubicata sul prolungamento del fabbricato una superficie di circa **mq. 10,00**; **il forno, la tettoia dello stesso ed il piccolo ripostiglio** una superficie di circa **mq. 12,50**; **la rimessa attrezzi in lamiera condonata** una superficie di circa **mq. 17,16**.

I restanti manufatti dovranno essere demoliti in quanto abusivi e non sanabili.

- Confini: Spazi comuni (particella 203) – particella 205 – particella 202 – particella 725 - Strada Pubblica su piu' lati.

STORICO CATASTALE DELLE U.I. CORPO B OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

5

- **F.153 part.364, SEMINRATIVO ARBORATO**, cl.2, di mq 940;
- Derivante per Variazione Geometrica del 11/05/1998 dal F.153 part.364, SEMINATIVO ARBORATO, cl.2, di mq 1.280, che risulta essere così distinta fin dall'impianto meccanografico del 31/01/1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona Periferica, Loc. Poscargano di Collescipoli; fabbricato e area scoperta prospiciente la pubblica Via al quale si accede da due cancelli carrabili e direttamente dalla strada pubblica,

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole con abitazioni sparse.

Collegamenti pubblici : al centro cittadino Km.6 – piuttosto ben collegato. La fermata è nelle vicinanze .
Servizi inesistenti in zona.

3. STATO DI POSSESSO:

- Come dichiarato al Custode dai figli della proprietaria Sig.ri OMISSIS e OMISSIS che consentono l'accesso per le verifiche di rito agli immobili in oggetto, l'appartamento Fg.153 Part.IIa 203/Sub.2 risulta attualmente **occupato dal Sig. OMISSIS** in virtù di un contratto di comodato che lo stesso si impegna a fornire quanto prima al custode.

- Il terreno edificabile con le prescrizioni edilizie ed urbanistiche qui indicate, all'attualità risulta sia per la particella 203/parte che la particella 364 risulta utilizzato dalla debitrice eseguita e dai due figli, OMISSIS e OMISSIS.

Detta dichiarazione risulta 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: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECA VOLONTARIA n.3667 del 10/12/2004 (Concessione a garanzia di mutuo): Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio OMISSIS, per un totale di € 90.000,00 di cui capitale € 60.000,00 per la durata di 10 anni, 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.

IMMOBILE: Sito in Comune di Terni e censito al:
- F.153 part.204 cat A/3.

N.B. Debitore non datore di ipoteca Sig. OMISSIS.

N.B. SI PRECISA CHE DETTA ISCRIZIONE E ORMAI PRESCRITTA .

IPOTECA VOLONTARIA n.139 del 27/01/2009 (Concessione a garanzia di mutuo): Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio OMISSIS, per un totale di € 190.000,00 di cui capitale € 95.000,00 per la durata di 30 anni, 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.

IMMOBILE: Sito in Comune di Terni e censito al:
- F.153 part.204 cat A/3.

N.B. Debitore non datore di ipoteca Sig. OMISSIS.

PIGNORAMENTO n.6271 del 25/07/2023: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni, in data 29/06/2023 rep.1323, 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.

IMMOBILE: Sito in Comune di Terni e censito al:
- F.153 part.204 cat A/4.

PIGNORAMENTO n.7074 del 09/08/2024: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni, in data 12/07/2024 rep.1744, 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.153 part.203 sub.1 cat A/5; **ATTUALMENTE INESISTENTE**
- F.153 part.203 sub.2 cat A/4;
- F.153 part.203 sub.3 cat C/1; **ATTUALMENTE INESISTENTE**
- F.153 part.203, Ente Urbano;
- F.153 part.204, Ente Urbano;
- F.153 part.364, Terreno.

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 08/01/2025

4.2.2. Pignoramenti:

PIGNORAMENTO n.7074 del 09/08/2024: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni, in data 12/07/2024 rep.1744, 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.153 part.203 sub.1 cat A/5; **ATTUALMENTE INESISTENTE**
- F.153 part.203 sub.2 cat A/4;
- F.153 part.203 sub.3 cat C/1; **ATTUALMENTE INESISTENTE**
- F.153 part.203, Ente Urbano;
- F.153 part.204, Ente Urbano;
- F.153 part.364, Terreno.

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 08/01/2025

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA per tutte le motivazioni sotto riportate.

Relativamente all'immobile di cui al lotto Unico

Il fabbricato originario è stata stato edificato IN DATA ANTECEDENTE AL 1 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE ALLA SUA EDIFICAZIONE SONO STATI RILASCIATI DAL COMUNE DI TERNI I SEGUENTI TITOLI EDILIZI:

- D.I.A. PROT. 26812 DEL 27/05/1996;
- AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA PROT. 46939/86 DEL 22/02/2000 PRATICA 8480/ID 7879.

NON RISULTA ESSERE MAI STATA RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' O ABITABILITA'.

Dalle verifiche eseguite direttamente sul posto con rilievi geometrici dello stato di fatto e successivamente confrontati con i titoli edilizi sopra riportati rilasciati dal Comune di Terni, lo scrivente, precisa quanto segue:

- L'edificio è stato realizzato in epoca remota sicuramente antecedente al 1 Settembre 1967 all'interno della particella 203 di proprietà del debitore Sig.ra OMISSIS.
- Alla D.I.A. n. 26812 del 27/05/1996 risulta allegato un elaborato grafico pressoché conforme (vedi quanto indicato in appresso) allo stato di fatto per quanto riguarda l'appartamento, il forno esterni, il ripostiglio adiacente e le due tettoie adiacenti, mentre gli altri manufatti, ad eccezione della rimessa attrezzi oggetto della autorizzazione in sanatoria PROT. 46939/86 DEL 22/02/2000 risultano difformi ed abusivi.
- Rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico allegato alla D.I.A. n. 26812 del 27/05/1996 risultano essere state realizzate una finestra nella cantina adiacente il soggiorno al P.T. e una piccola finestrina in corrispondenza del ripostiglio adiacente il forno esterno, dette difformità si suppone possano essere

oggetto di errore grafico di rappresentazione nel progetto ma in ogni caso si indica di procedere con una sanatoria edilizia.

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

Oneri necessari:

- **€. 2.500,00 oltre IVA ed oneri di legge per le pratiche tecniche di sanatoria edilizia:**
 - **€. 3.596,26 oltre IVA ed oneri di legge per i ripristini delle opere abusive non sanabili.**
 - **€. 1.200,00 oltre IVA ed oneri di legge per le pratiche tecniche di agibilità da presentare dopo la sanatoria ed i ripristini delle opere abusive non sanabili.**
- **Si precisa che per il terreno scoperto edificabile non essendo edificato (ad eccezione delle opere abusive da demolire) si dichiara la conformità urbanistica.**

4.3.2. Conformità catastale:

Relativamente all'immobile di cui al Lotto Unico

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 rileva quanto segue:

- La planimetria catastale della particella 203/Sub.2 **non corrisponde** allo stato di fatto;
- Per le unità immobiliari catastalmente identificate con le particelle 203/Sub.1 e 203/Sub.3 non risultano essere mai state presentate le rispettive planimetrie catastali e non risultano né presenti né identificabili sul posto.

Il fabbricato di civile abitazione oggetto della presente relazione (Part. 203/subalterno 2) non risulta censito conformemente allo stato di fatto per cui, successivamente alla sanatoria per le finestre di cui sopra si è detto e alle opere di demolizione delle parti abusive per il ripristino dello stato assentito dovrà essere presentata una variazione catastale di demolizione per aggiornamento della mappa catastale e nuova planimetria.

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE

Oneri necessari: €.2.100,00 oltre IVA ed oneri di legge.

Per il terreno edificabile è necessario procedere alla demolizione delle opere sui di esso realizzate in modo abusivo e non conformi ai titoli edilizi (Condonò)

PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'unità immobiliare ubicata ai piani terra e primo è dotata di una corte esterna comune ad altra unità immobiliare della stessa proprietà (Particella 203 Ente Urbano)

Non risulta costituito nessun condominio.

Ulteriori avvertenze:

- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI (solo al Piano Terra)
- Attestazione Prestazione Energetica: Per gli immobili di cui al lotto al momento del sopralluogo non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica in quanto inesistente.

Dagli accertamenti preliminari effettuati al momento del sopralluogo si presume che la Classe Energetica di competenza è la Classe "G"

Per la corretta classificazione dovrà essere redatto al fine del futuro trasferimento il relativo attestato di prestazione energetica APE, previsto dalla vigente normativa di riferimento.

Il Costo di detta prestazione ammonta a complessivi **€. 300,00 oltre IVA ed oneri di legge.**

- Attestazione dell'Esperto in ordine alla destinazione urbanistica del bene: Si ritiene che il LOTTO UNICO **necessita per l'emissione del decreto di trasferimento, del Certificato di destinazione Urbanistica** in quanto i beni di che trattasi sono costituiti da fabbricati, aree di corte e terreno.

Il Costo di detto certificato ammonta a complessivi **€. 500,00 oltre IVA ed oneri di legge.**

- Relativamente al quesito n. 14, per i beni pignorati **NON RISULTA TRASCRIPTA NESSUNA** 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 alla debitrice eseguita, è stata effettuata dall'Esperto, formale richiesta pec alla Cancelleria Civile del Tribunale di Terni in data 17/01/2025, e non è stata ancora rilasciata dallo stesso Tribunale la richiesta Certificazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

In proprietà di:

- **OMISSIS**, nata a OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà di 1/1.

6.2. Precedenti Proprietari:

PROPRIETÀ al VENTENNIO:

- **OMISSIS**, nata a OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà di 1/1.

PROVENIENZE

Per formalità n. 3818 del 22/05/1973 (Donazione): Con atto a rogito Not. OMISSIS, il Sig. OMISSIS donava a favore della propria figlia OMISSIS che accettava un locale ad uso magazzino con annessa area retrostante, il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Terni al F. 153 Part. 204 Cat. C/1 di mq. 31.

Per formalità n.4285 del 23/07/1982 (Donazione): Con atto a rogito del Notaio OMISSIS di Terni, in data OMISSIS, il Sig. OMISSIS, ha donato alla Sig.ra OMISSIS, che al detto titolo accettava:

- capanna in legno, con copertura in lamiera, con piccola area annessa, sita in Comune di Terni, alla delegazione di Collescipoli, Voc. Poscargano, censita nel Catasto Rustico di Terni, al F.153 part.203 della superficie catastale di mq 470 e reali mq 300.

N.B. Si riportano le seguenti provenienze, in quanto dalle ricerche Ipocatastali effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni non sono stati trovati atti in capo alla particella 204.

Per formalità n.1814 del 11/03/1987 (Donazione): Con atto a rogito del Notaio OMISSIS, il Sig. OMISSIS, riservandosi l'usufrutto per sé e dopo di se per la propria moglie OMISSIS, ha donato la nuda proprietà dei beni sotto descritti a favore dei figli, OMISSIS, che accettavano per la quota di 2/9 ciascuno e a favore della figlia OMISSIS che accettava per la quota di 5/9;

- a) Terreno agricolo in Comune di Terni, Voc. Poscargano n.1, censito nel N.C.T. di Terni alla Partita 46211, F.153 part.364 della superficie catastale di mq 12,80.
- b) Abitazione sita in Comune di Terni, Voc. Poscargano n.1, censita nel N.C.E.U. alla Partita 32577, F.153 part.203/2 ai piani terreno e primo di vani 7.

N.B. Le parti hanno dichiarato che in realtà la superficie del detto terreno è di mq 940, al seguito del passaggio al N.C.E.U. del fabbricato distinto con la particella 203 e di una parte dell'area.

Per formalità n.1815 del 11/03/1987 (Divisione): Con atto a rogito del Notaio OMISSIS, i Sig.ri OMISSIS, procedevano alla amichevole divisione dei beni tra di essi comuni, assegnandosi le seguenti quote:

3) Quota assegnata alla Sig.ra OMISSIS che ha accettato:

a) Terreno agricolo ed abitazione siti in Terni, Voc. Poscargano n.1, censito nel N.C.T. di Terni alla Partita 4621, F.153 part.364, della superficie catastale di are 12,80.

Le parti hanno dichiarato che in realtà la superficie del detto terreno è di mq 940, a seguito del passaggio al N.C.E.U. del fabbricato distinto con la particella 203 e di una parte di detta area;

b) Abitazione sita in Comune di Terni, Voc. Poscargano n.1, censita nel N.C.E.U. alla Partita 32577, F.153 part.203/2 ai piani terreno e primo di vani 7.

N.B. Non si rilevano le riunioni di usufrutto dei Sig.ri OMISSIS nato OMISSIS e OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Il fabbricato originario è stata stato edificato IN DATA ANTECEDENTE AL 1 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE ALLA SUA EDIFICAZIONE SONO STATI RILASCIATI DAL COMUNE DI TERNI I SEGUENTI TITOLI EDILIZI:
- D.I.A. PROT. 26812 DEL 27/05/1996;
- AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA PROT. 46939/86 DEL 22/02/2000 PRATICA 8480/ID 7879.

- NON RISULTA ESSERE MAI STATA RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' O ABITABILITA'.

Per quanto precedentemente indicato in relazione alla pratica di sanatoria ed ai costi di demolizione e ripristino lo scrivente in via presuntiva indica quanto di seguito riportato:

PER IL TERRENO EDIFICABILE AL MOMENTO NON RISULTANO PRATICHE EDILIZIE E/O URBANISTICHE PRESENTATE

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi presso il Comune di Terni dallo scrivente Esperto ausiliario del Giudice, sulla base delle richieste dallo stesso formulate in forza dell'incarico ricevuto, 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:

- Appartamento di civile abitazione sito in Terni – Strada d Poscargano n°2 – Piano Terra e Piano Primo con manufatti esterni: Particella 203/Sub.2– area di corte comune particella 203 E.U.
- Terreno Edificabile inserito all'interno di un più ampio comparto edilizio (C1 – GV) particella 364/Parte + 203/parte (colore verde e rosso stralcio PRG);
- Terreno Edificabile fuori comparto Bc6 particella 364/Parte (colore rosa stralcio PRG)

- **Quota pari a 1/1 della piena proprietà della Sig.ra OMISSIS;** dell'intera proprietà, di un fabbricato civile sito in Comune di Terni, Strada di Poscargano n°2 censito al catasto fabbricati al **Fg.153 part.lla 203 Sub.2**, cat A/4, cl.7, di vani 6,5, di mq 131, Strada di Poscargano n.2 (P.T-P.1); costituito da un appartamento di civile abitazione sviluppato su due livelli, terra e primo con ingresso sia al piano terra che al piano primo dalla particella 203, corte comune ad altra unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 85/2023, già trattata dal sottoscritto e ad annessi esterni.

Alla particella 203 si accede direttamente attraverso due cancelli carrabili ubicati sul fronte sud della proprietà e prospicienti la pubblica via denominata "Strada di Poscargano"

Il piano primo, che risulta comunicante internamente con il piano terra, è raggiungibile anche da una scala esterna.

L'unità immobiliare abitativa (particella 203 Sub.2) al piano terra di compone di cucina/pranzo, soggiorno, antibagno e bagno; al piano primo , comunicante con una scala interna e accessibile con una scala eterna, sono presenti due camere da letto ed un bagno.

Facenti parte della stessa unità immobiliare e dello stesso edificio con ingressi separati si accede al piano terra alla cantina e ripostiglio ubicati a ridosso del muro di recinzione lato strada fronte Est; fanno parte di questa unità immobiliare alcuni manufatti esterni (forno, ripostiglio, due tettoie ed una rimessa attrezzi in lamiera).

Il terreno (particella 364), ubicato a Nord della particella 203 risulta unito di fatto a quest'ultima al quale si accede dal cancello carrabile posto sul fronte strada attraverso la particella 203; per quanto detto non si ritiene di poter costituire un lotto autonomo e separato che renderebbe lo stesso un fondo intercluso. (Cfr. Planimetria Catastale Attuale All.to n.4);

- **Diritti di comproprietà sulla Corte comune ad altro fabbricato censita al catasto terreni al Fg.153 part.lla 203 – Ente Urbano di Mq.810** con accesso dalla Strada di Poscargano n°2.
 - **Quota pari a 1/1 della piena proprietà della Sig.ra OMISSIS;** dell'intera proprietà, di un terreno edificabile facente parte di un più ampio comparto edilizio, sito in Comune di Terni, Loc. Poscargano, censito al catasto terreni al **Fg.153 part.lla 364 Seminativo Arborato di 2^ classe – Mq. 940 – R.D. €.4,90 – R.A. €.3,64**, con accesso dalla Strada di Poscargano n°2 attraverso la particella 203.
- Il terreno (particella 364), ubicato a Nord della particella 203 risulta unito di fatto a quest'ultima al quale si accede dal cancello carrabile posto sul fronte strada attraverso la particella 203; per quanto detto non si ritiene di poter costituire un lotto autonomo e separato che renderebbe lo stesso un fondo intercluso.

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. del Comune di Terni l'immobile in questione è urbanisticamente individuato come segue:

Tavola A - Zonizzazione

- a) **Il fabbricato principale identificato con la particella 203/sub.2 e la corte comune ricadono per loro totalità in Zona di piano regolatore: [Bc6] Completamento i.f. 1.8 mc/mq (art. 59) (colore rosa nello stralcio di PRG di seguito allegato)**
 - Tavola B - Modalità di attuazione**
Perimetro centri abitati (art. 28)
 - Tavola D - Zonizzazione acustica**
Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)
 - Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree**
Perimetri unità di paesaggio: [2CT8] Polymer e Poscargano (art. 2CT8) Perimetri macro aree (art. s123-124) Ambiti: [7] Ambito Urbano Centro Minore - Collescipoli (art. s123-125-A7)
 - Gestione del Piano**
Monetizzazione DGC.342/2017: [4] Monetizzazione zona 4 (art. monetizz) Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappрге) L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)
- b) **La parte retrostante della particella 203 lato Ovest ricade all'interno del comparto 27 in Zona di piano regolatore: [C1] OP-Art.64 -Zone C - insediamenti residenziali di espansione (C e C(A))**
 - 1. Le zone C per insediamenti residenziali di espansione comprendono le parti di territorio non edificato o con quote trascurabili di edificazione destinato alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali; in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono nelle tavole A ai numeri che affiancano la sigla C:**
 - IF 1.0 mc/mq C1
 - IF 1.4 mc/mq C2
 - IF 1.8 mc/mq C3
 - IF 2.2 mc/mq C4
 - IF 3.0 mc/mq C5
 - IF 5.0 mc/mq C6
 - IF 5.8 mc/mq C7
 - 2. Tali zone, insieme ad altre destinate a viabilità e/o servizi, sono incluse in comparti che costituiscono l'unità di intervento.**
 - 3. L'attuazione avviene tramite intervento urbanistico preventivo, piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto; il PA, valutata la complessità dell'attuazione dell'intervento, potrà prevederne la suddivisione in UMI. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione**

della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente. Per i comparti inclusi nella perequazione urbanistica si applicano le disposizione contenute nellart.24. 4. Lindice IF si applica allarea con destinazione residenziale (C)... Omissis ...

- c) **La particella 364** ricade in parte in Zona di piano regolatore: [Bc6] Completamento i.f. 1.8 mc/mq (art. 59) (colore rosa nello stralcio allegato nella pagina successiva) con le stesse N.T.A. del precedente paragrafo a); in parte all'interno del comparto 27 in Zona di piano regolatore: [C1] (colore rosso nello stralcio di PRG di seguito allegato) con le stesse NTA del paragrafo b), ed in parte, sempre all'interno del comparto 27 in Zona di piano regolatore: GV (colore verde nello stralcio di PRG di seguito allegato) **OP-Art.127 Zone G spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)**

1. Nelle zone per spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie); è inoltre consentita la realizzazione di orti urbani secondo quanto disposto dall'A.C. in materia.

2. E ammesso l'intervento edilizio diretto. ... omissis ...



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

Corpi A-A.a

Destinazione	Parametro	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie commerciale Mq.
Appartamento P.T. e 1°	Sup. lorda	93,50	1,00	93,50
Ballatoio P.1°	Sup. lorda	6,00	0,25	1,50
Cantina – Rip. P.T.	Sup. lorda	30,00	0,25	7,50
Forno – Tettoia – Rip.	Sup. lorda	12,50	0,20	2,50
Rimessa Attrezzi condonata	Sup. lorda	17,16	0,33	5,66
TOTALE		159,16		110,66

14

CORPO B

Destinazione	Parametro	Sup. Edif.	Coefficiente	Volume Edificabile MC.
Terreno Edificabile I.F. 1,8 P.lla 364/p	MC.	200	1,8	360
Terreno Edificabile I.F. 0,5 P.lla 364/p + 203/p = Mq.1.050	MC.	1.050	0,5	525
Totale MC.		1.200		885

N.B. La corte comune ad altri fabbricati (particella 203) di cui gode in parte l'immobile in esame non viene stimata separatamente in quanto il valore di riferimento è ricompreso nel valore del fabbricato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: C.A. – Muratura a sacco, condizioni non visibili;

Strutture verticali: materiale: muratura mista – pietra e laterizio condizioni: scadenti, per quanto visionabile.

Solai: tipologia: latero-cemento e legno, condizioni: scadenti, per quanto visionabile.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: in legno condizioni: scadenti, per quanto visionabile.

Scale: tipologia: in muratura le esterne in e metallo quelle interne

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: finestre e porte-finestre a doppia anta a battente, materiale: legno protezioni: persine in legno, condizioni: scadenti

Infissi interni: tipologia: in legno, condizioni: mediocri;

Manto di copertura: materiale: elementi in laterizio, coibentazione: inesistente, condizioni: mediocri, per quanto visionabile.

Pareti esterne: materiale: pietra e laterizio intonacata e tinteggiata, coibentazione: inesistente, condizioni: scadenti per quanto visionabile.

Pavim. Esterna: materiale: Scaglie di marmo levigare montate ad opera incerta, condizioni mediocri - breccia

Rivestimenti: Bagni in ceramica, condizioni mediocri.
Portoni di ingresso: tipologia: in legno condizioni: mediocri.
Pavim. Interna: materiale: ceramica, condizioni: scadenti.

Impianti:

Citofonico: tipologia: NO

Gas: tipologia: metano.

Elettrico: tipologia: non rilevabile, conformità: non sono stati rilevati dispositivi di sicurezza e salvavita.

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 di vecchia realizzazione – acqua calda sanitaria con caldaia a gas metano esterna all’abitazione

Termico: tipologia: camino in cucina – convettori a gas aria-aria – stufa a pellets
condizioni: scadenti, conformità: non verificabile in fase di sopralluogo.

Per quanto sopra indicato nel capitolo della conformità Urbanistica ed Edilizia e per quanto ampiamente illustrato si ritiene che si dovrà provvedere alla richiesta dell’Agibilità dopo la sistemazione delle problematiche urbanistiche edilizie e catastali, allegando tutte le certificazioni necessarie 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 UNICO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili che costituiscono il lotto unico 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 pessimo), ampiezza dei vani, estetica, ubicazione e la posizione che la rende difficilmente appetibile nel segmento di mercato in oggetto.

Questo procedimento, comunque, 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, 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 in modo particolare per quelli di pessima qualità.

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 pessimo, fanno collocare, il bene in questione, all'interno di un segmento di mercato difficilmente appetibile e con domanda pressoché inesistente.

Da quanto sopra ne risulta che la commerciabilità del medesimo può ritenersi estremamente difficile e si stima in definitiva il seguente più probabile valore di mercato da considerarsi libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole e contratti di locazione opponibili, fattori quindi che possono apportare ulteriori 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;

8.2. Fonti di informazione ritenute attendibili.

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

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 corpo del Lotto Unico

- Appartamento di civile abitazione sito in Terni Strada di Poscargano n°2 – Piano Terra e primo con cantina – ripostiglio- manufatti esterni, corte comune;

A. Si precisa che non viene valutata la corte esterna comune ad altre unità immobiliari in quanto in valore della stessa è ricompreso nel valore dell'appartamento di P.T. e 1°.

Aa Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie ragg,	Valore Unitario Complessivo	Valore
Appartamento P.T. e 1°	Mq 93,50	€/mq 500,00	€. 46.750,00
Ballatoio P.1°			
Cantina – Rip.	Mq 17,16	€/mq 500,00	€. 8.580,00
Manufatti esterni			
TOTALE			€. 55.330,00

- Valore complessivo dei (Corpi A+A.a): **€. 55.330,00**

- Terreno edificabile facente parte di un comparto edilizio;

B. Si precisa che non viene valutata la corte esterna comune ad altre unità immobiliari in quanto in valore della stessa è ricompreso nel valore dell'appartamento di P.T. e 1°.

Stima a Valore corrente di Mercato

Il calcolo del valore è effettuato in base alla cubatura edificabile tenuto conto dell'inserimento nel Comparto Edilizio

Destinazione	Cubatura	Valore Unitario Complessivo	Valore
Terreno Edificabile			
part.lla 203/parte			
part.lla 364	MC. 885,00	€/Mc.30,00	€. 26.550,00
TOTALE			€. 26.550,00

- Valore complessivo del (Corpo B): **€. 26.550,00**

RIEPILOGO:

(Intero)				
ID	IMMOBILI	Parametro (mq/mc)	Valore Intero	Valore pro quota (Debitrice esecutata)
A+ A.a	Appartamento di civile abitazione sito in Terni Strada di Poscargano n°2 -Piano Terra e Primo con manufatti esterni e corte comune	Mq. 110,66	€55.330,00	€55.330,00
B	Terreno Edificabile	Mc.885,00	€26.550,00	€26.550,00
<u>Valore complessivo dell'intero Lotto Unico</u>			€81.880,00	€81.880,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

-Riduzione del valore del **15% dell'intero** per differenza tra una vendita in libero mercato e la vendita forzata dell'immobile per oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:

	€ 12.282,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/edilizia,	€. 3.700,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€. 2.100,00
- Costi per i ripristini delle opere non sanabili	€. 3.596,26
- Spese condominiali complessive insolute alla data odierna:	€. 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 Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. che dovrà essere redatta prima della vendita:	€.	300,00
- Spese CDU che dovrà essere redatto prima della vendita:	€.	500,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'intero lotto UNICO

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

€. 69.598,00

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, costo di ripristino delle opere non sanabili, agibilità e APE a carico dell'acquirente:

€. 59.401,74

Relazione lotto UNICO creata in data 21/02/2025
Codice documento: EI-24-0000089-001

L'esperto
Geom. Marco DELLA SALA

- ALLEGATI:
 - Allegato 1 – Planimetria di Rilievo;
 - Allegato 2 – Computo metrico estimativo delle demolizioni;
 - Allegato 3 – Comunicazione Agenzia delle Entrate - territorio;
 - Allegato 4 – Documentazione Catastale;
 - Allegato 5 – Documentazione fotografica;
 - Allegato 6 – Listini Immobiliari;
 - Allegato 7 – Atti di Provenienza;
 - Allegato 8 – Cause Civili Iscritte;