

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

promossa da: **Aurelia SPV Srl**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **162/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**Custode Giudiziario: Avv. Paola Conti**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Carlo Fava  
**Codice fiscale:** FVACRL80S07E388M  
**Partita IVA:** 01303330557  
**Studio in:** Strada di Maratta Bassa 104 - 05100 Terni  
**Email:** studiotecnico@geometracarlofava.com  
**Pec:** carlo.fava@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Alessandro Manzoni n.9 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Omissis nata XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2 in regime dei comunione dei beni con Omissis. Omissis nato XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2 in regime dei comunione dei beni con Omissis, foglio 10, particella 281, subalterno 7, indirizzo Via Alessandro Manzoni n.9, piano 1-2, comune Attigliano, categoria A/2, classe 3a, consistenza 6,5 vani, superficie 141 mq, rendita € 352,48 euro

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Alessandro Manzoni n.9 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2023 per l'importo di euro 350,00. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 30/04/2027

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

**Bene:** Via Alessandro Manzoni n.9 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Alessandro Manzoni n.9 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** 001

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Alessandro Manzoni n.9 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Omissis

Comproprietari: Omissis

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Alessandro Manzoni n.9 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Alessandro Manzoni n.9 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## **8. Prezzo**

**Bene:** Via Alessandro Manzoni n.9 - Attigliano (TR) - 05012

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 80.498,80

**Beni in Attigliano (TR)**  
Località/Frazione  
Via Alessandro Manzoni n.9

### Lotto: 001

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Attigliano (TR) CAP: 05012, Via Alessandro Manzoni n.9**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: Omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: Omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis nata XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2 in regime dei comunione dei beni con Omissis. Omissis nato XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2 in regime dei comunione dei beni con Omissis, foglio 10, particella 281, subalterno 7, indirizzo Via Alessandro Manzoni n.9, piano 1-2, comune Attigliano, categoria A/2, classe 3a, consistenza 6,5 vani, superficie 141 mq, rendita € 352,48 euro

Derivante da: atto del 03/08/2011 pubblico ufficiale Filippetti Carlo sede in Terni (TR) Rep n. 52262 n. 6711.1/2011 reparto PI di Terni in atti dal 10/08/2011.

Confini: L'u.i. confina a nord est con il sub 8, a sud est con il ballatoio/scala comune sub 11. L'interna particella confina a nord ovest, nord est con la p.lla 923, a sud ovest con pubblica via (Via A. Manzoni).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria depositata agli atti ha le seguenti difformità: al piano secondo non è rappresentata la cabina armadio della camera da letto, al piano primo, oltre la chiusura di una finestra, sono da rappresentare correttamente i vani bagno soggiorno/cucina e dispensa.

Regolarizzabili mediante: procedura Do.C.Fa.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni e corretta rappresentazione delle aperture

variazione catastale tramite procedura Do.C.Fa.: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

L'unità immobiliare è situata all'interno di un edificio plurifamiliare di vecchia edificazione. L'edificio si trova in via Alessandro Manzoni, non distante dalla stazione ferroviaria. La zona ove è situata è prettamente residenziale, anche se sono presenti, data la ridotta grandezza del comune, anche attività commerciale o altre destinazioni.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Importanti centri limitrofi:** Orte/Orvieto

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostradale A1

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2023 per l'importo di euro 350,00.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 30/04/2027 (vedi contratti di affitto allegati)

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno contro Omissis e Omissis; Importo ipoteca: € 187.135,00; Importo capitale: € 93.567,98; A rogito di Notaio Filippetti Carlo in data 03/08/2011 ai nn. 52263/32601, Iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2011 ai nn. 9921/1531;

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento immobili a favore di Aurelia SPV S.r.l. contro Omissis nato il XX/XX/XXXX in XXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX E Omissis nata il XX/XX/XXXX in XXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX; A rogito di Ufficiale Giudiziaro Tribunale di Terni in data 04/01/2023 ai nn. 2431; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/01/2023 ai nn. 470/360;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'u.i. fa parte di un edificio non costituito in condominio.

**Millesimi di proprietà:** Non esistenti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** Vedi certificato cause civili pendenti allegato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Omissis nato a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2 in regime di separazione di beni; Omissis nata a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2 in regime di separazione di beni; dal 16/11/2000 al 06/07/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca, in data 16/11/2000, ai nn. 13226; trascritto a Terni, in data 28/11/2000, ai nn. 11597/7725.

**Titolare/Proprietario:** Omissis nato a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/1 dal 06/07/2010 al 03/08/2011. In forza di decreto di trasferimento immobili- a rogito di Tribunale di Terni, in data 06/07/2010, ai nn. 5343/2010; trascritto a Terni, in data 22/07/2010, ai nn. 8987/5504.

**Titolare/Proprietario:** Omissis nato il XX/XX/XXXX in XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2; Omissis nata il XX/XX/XXXX in XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2; dal 03/08/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippetti Carlo, in data 03/08/2011, ai nn. 52262/32600; trascritto a Terni, in data 10/08/2011, ai nn. 9920/6711.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 209

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Licenza per esecuzione lavori

Presentazione in data 04/07/1973 al n. di prot. 209

Numero pratica: 294

Intestazione: Omisiss

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: trasformazione ex sala cinematografica e scuola media in n.9 unità abitative

Presentazione in data 13/11/1996 al n. di prot. 294

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'ultimo titolo valido (concessione del 1996) il cui stato attuale è rappresentato nella D.I.A. prot. 4106 del 23/07/2009 (decaduta per mancanza di inizio lavori) non essendo stato reperito lo stato di progetto nella concessione del 1996, lo stato attuale esistente al momento dell'accesso aveva le seguenti difformità: al piano secondo, è presente una cabina armadio posta in una delle due camere da letto, al piano primo, la disposizione del soggiorno, wc e cucina sono diverse e come rappresentato nell'allegato "elaborato grafico". Nello specifico al posto della cucina è presente un bagno e un ripostiglio/dispensa da cui si accede dall'ex soggiorno che è stato trasformato in soggiorno/pranzo/cucina. si precisa che per l'accesso al ripostiglio, è stata realizzata un'apertura su muratura portante.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in accertamento di conformità

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare sono la diversa disposizione degli spazi interni. Si precisa che a tale pratica edilizia, dovrà essere allegata la pratica edilizia a sanatoria strutturale depositata alla Regione Umbria.

Pratica edilizia e strutturale in accertamento di conformità: € 7.000,00

Oneri Totali: € 7.000,00

Note: In fase di stesura della verifica statica, il tecnico strutturista valuterà l'eventuale necessità di rinforzare la cerchiatura della porta del ripostiglio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n. 22 del 23/09/2006 e modifiche con delibera di c.c. n.18 del 26/04/2017
Zona omogenea:	B1 ristrutturazione e trasformazione
Norme tecniche di attuazione:	21.1 Zona B1 – “Insedimenti residenziali da conservare e riqualificare” 1. La zona comprende le aree edificate adiacenti al tessuto urbano storicizzato formate da un complesso di aggregati edilizi premoderni di trasformazione realizzati epoca storica o comunque anteriori all’ultima guerra mondiale, caratterizzati da una prevalente tipologia edilizia a schiera e che attualmente necessitano di interventi di ristrutturazione, riqualificazione e in minima parte di ridefinizione del tessuto urbano. 2. Nella zona sono consentiti i seguenti interventi ad attuazione diretta: a) interventi di cui all’articolo 7, comma 1, lettere a), b), c) del TU; b) interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici, compresa la demolizione e la ricostruzione, anche con modifiche della sagoma e dell’area di sedime preesistenti, purché non comporti aumento della SUC e mantengano lungo le vie pubbliche gli allineamenti di facciata e le altezze preesistenti; c) cambiamenti di destinazione d’uso ai sensi dell’articolo 155, commi 3 e 4 e dell’articolo 118, comma 2, lettere e) ed h) del TU al fine di renderla conforme a quella prevista nel presente piano; d) interventi sugli edifici di cui all’articolo 157 e quelli connessi alle soluzioni di architettura bioclimatica di cui all’articolo 17, comma 3, lettera b) e comma 7 del regolamento regionale n. 2/2015; e) interventi relativi alla prevenzione sismica di cui all’articolo 159; f) interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali, nonché per l’arredo urbano e del verde. 3. Gli ampliamenti e gli incrementi della SUC previsti ai commi successivi sono consentiti fatte salve le disposizioni del codice civile o eventuali obblighi assunti con atto registrato e trascritto, le distanze tra edifici e dai confini stabilite dal regolamento regionale n. 2/2015. 4. Ogni progetto di intervento edilizio dovrà essere corredato di uno specifico studio finalizzato all’individuazione e classificazione dell’area e/o dell’edificio e dei suoi elementi costruttivi, architettonici e decorativi tenendo conto delle schede degli Ambiti Tipologici di Riferimento (ATR) e delle schede degli Elementi Costruttivi, Architettonici e Decorativi Ricorrenti (SV, SO, SC e SP) contenuti nel “Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell’edilizia tradizionale” già richiamato all’Art. 20. 5. Nel caso di

	<p>edifici esistenti sono consentiti per ciascuna unità immobiliare interventi di ampliamento senza demolizione entro il limite massimo del venticinque per cento della SUC, fino al massimo di ottanta metri quadrati, consentendo comunque un minimo di metri quadrati trenta, fermo restando che: gli ampliamenti rispettino gli allineamenti di facciata e i limiti in altezza di cui al successivi commi 11 e 12; gli ampliamenti, qualora costituiscano un'unità immobiliare autonoma, sono subordinati al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali ai sensi dell'articolo 85, comma 7 del regolamento regionale n. 2/2015; 6. Sono consentiti con le modalità previste all'Art. 14 delle presenti norme gli interventi di demolizione, ricostruzione ed ampliamento degli edifici con un incremento della SUC entro il limite massimo del venticinque per cento di quella esistente. 7. Qualora gli edifici interessati da interventi di demolizione e ricostruzione siano almeno tre e siano finalizzati alla riqualificazione urbanistica, architettonica, ambientale e strutturale dell'ambito urbano, la SUC può essere incrementata complessivamente entro il limite massimo del trentacinque per cento di quella esistente. Gli interventi sono consentiti con le modalità previste all'Art. 14 delle presenti norme. 8. Le unità immobiliari interessate dagli interventi di cui al comma 5, per la sola parte ampliata qualora superi il venticinque per cento, e gli edifici interessati dagli interventi di cui ai commi 6 e 7 sono considerati, ai fini dell'applicazione della normativa vigente in materia strutturale e di efficientamento energetico, come edifici nuovi. 9. Gli ampliamenti o gli incrementi della SUC previsti ai commi 6 e 7 edifici sono ulteriormente incrementati qualora ricorrano le seguenti condizioni: del quindici per cento nel caso in cui la parte esistente consegua la classificazione "A1" ai sensi del DM 26 giugno 2015 e la parte ampliata consegua la certificazione di sostenibilità ambientale di cui al Titolo VI, Capo II, del TU in classe "A"; del dieci per cento nel caso in cui la parte esistente consegua la classificazione "B" ai sensi del DM 26 giugno 2015 e la parte ampliata consegua la certificazione di sostenibilità ambientale di cui al Titolo VI, Capo II, del TU in classe "B". 10. Gli interventi di ampliamento consentiti, anche quelli in cui sia prevista la demolizione e la ricostruzione con modifiche di sagoma e di area di sedime preesistenti, dovranno necessariamente prevedere: lungo le vie pubbliche, il rispetto degli allineamenti di facciata con gli edifici contigui; nei prospetti opposti alle vie pubbliche, la realizzazione di piani di facciata il più possibile regolari, privi di aggetti e/o rientranze, con variazioni dell'allineamento con gli edifici contigui non superiori a 3m, in ogni caso entro il limite di edificazione di 5 metri dal limite di zona, come indicato nella Tavola PO.3a. 11. L'altezza massima di edificazione consentita, fatta salva la possibilità di mantenere l'altezza preesistente, può essere incrementata, nel caso di interventi di cui ai commi precedenti, nel rispetto dei limiti seguenti: qualora l'edificio oggetto di intervento sia in continuità con altri edifici, le facciate prospicienti le vie pubbliche potranno avere un'altezza massima pari a quella dell'edificio adiacente più alto, se questo ha un'altezza superiore a 6,50m; qualora l'edificio oggetto di intervento sia isolato oppure sia in continuità con altri edifici, le facciate prospicienti le vie pubbliche potranno avere un'altezza massima pari a 6,50m nel caso in cui degli edifici adiacenti abbiano un'altezza inferiore; le facciate opposte alle vie pubbliche potranno avere un'altezza massima pari a 10,00m fermo restando che non sono consentiti piani di falda di tetto con quote di colmo differenti. 12. Per gli interventi di nuova edificazione in aree ancora inedificate alla data di approvazione del presente Piano, si applicano i seguenti parametri: Indice di utilizzazione fondiaria Iuf = 0,65 mq/mq Superficie minima di intervento Sm = 600 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano) Altezza massima nuove costruzioni H max = 10,50 ml Numero piani fuori terra 3 Tipologia residenziale analoga a quella degli edifici confinanti Distanze dai confini Dc = non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti finestrate degli edifici esistenti antistanti Distanze dalle strade Ds = 5,00 ml dalle strade comunali, 7,50 ml dalla strada provinciale Indice di permeabilità Ip = 20% (art. 33 del R.R. n. 2/2015)</p>
<p>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</p>	<p>NO</p>
<p>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</p>	<p>NO</p>
<p>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</p>	<p>NO</p>

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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



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

L'unità immobiliare è situata all'interno di un edificio plurifamiliare di vecchia edificazione. L'unità immobiliare è situata al piano primo e secondo. L'accesso avviene da una scala a sbalzo esterna all'edificio. Collegano i due piani una scala interna esclusiva. al piano primo sono presenti la zona giorno (cucina/pranzo, ingresso, ripostiglio/dispensa, bagno e una camera da letto. al piano primo sono presenti n. 2 camere da letto e un bagno, oltre ad una cabina armadio sita all'interno di una camera.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Comproprietario: Omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: Omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **129,41**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di grès</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>impossibile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto da un rilievo a vista e non invasivo/distruttivo, sembra a norma. Tuttavia non essendo presente alcun certificato di conformità/rispondenza, non è possibile rilasciare tale dichiarazione.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto da un rilievo a vista e non invasivo/distruttivo, sembra a norma. Tuttavia non essendo presente alcun certificato di conformità/rispondenza, non è possibile rilasciare tale dichiarazione.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
K/sogg./pr. P.1	sup lorda di pavimento	28,07	1,00	28,07
Letto P.1	sup lorda di pavimento	18,53	1,00	18,53
Ingresso P.1	sup lorda di pavimento	14,16	1,00	14,16
Rip. P.1	sup lorda di pavimento	2,32	1,00	2,32
Bagno P.1	sup lorda di pavimento	8,74	1,00	8,74
Letto P.2	sup lorda di pavimento	20,27	1,00	20,27
Letto P.2	sup lorda di pavimento	20,22	1,00	20,22
Bagno P.2	sup lorda di pavimento	9,36	1,00	9,36
Dis. P.2	sup lorda di pavimento	4,03	1,00	4,03
Cabina armadio P.2	sup lorda di pavimento	3,71	1,00	3,71
		<b>129,41</b>		<b>129,41</b>

**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 dell'immobile oggetto della presente stima riferito alla data di conferimento dell'incarico. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello da valutare per tipologia costruttiva, vetustà, condizioni di manutenzione e grandezze dei locali si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo. Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato. Le cui quotazioni per immobili situati nei Comune di Attigliano e comuni limitrofi similari per abitanti e caratteristiche, per lo stato di conservazione buono ad uso residenziale comprese fra un valore di 700 € e 1050 € al metro quadrato di superficie reale lorda a seconda dello stato di manutenzione. Lo scrivente, considera di adottare il valore minimo pari a 800 € al metro quadrato di superficie reale lorda

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;  
Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Attigliano.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.528,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
K/sogg./pr. P.1	28,07	€ 800,00	€ 22.456,00
Letto P.1	18,53	€ 800,00	€ 14.824,00
Ingresso P.1	14,16	€ 800,00	€ 11.328,00
Rip. P.1	2,32	€ 800,00	€ 1.856,00
Bagno P.1	8,74	€ 800,00	€ 6.992,00
Letto P.2	20,27	€ 800,00	€ 16.216,00
Letto P.2	20,22	€ 800,00	€ 16.176,00
Bagno P.2	9,36	€ 800,00	€ 7.488,00
Dis. P.2	4,03	€ 800,00	€ 3.224,00
Cabina armadio P.2	3,71	€ 800,00	€ 2.968,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.528,00
Valore corpo			€ 103.528,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.528,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.528,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	129,41	€ 103.528,00	€ 103.528,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 15.529,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 80.498,80**

**8.6 Regime fiscale della vendita:**

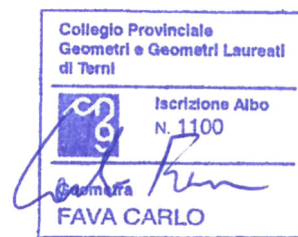
Allo stato attuale non è possibile determinare e definire il regime fiscale della vendita non potendo sapere la prosecuzione della procedura, nè il soggetto (società, soggetto private, ecc) che presenterà offerta per l'immobile dell'esecuzione. Allo stesso modo il costo per la cancellazione delle ipoteche potrà essere calcolato con le imposte relative all'anno e alla data del trasferimento di proprietà.

**Elenco Allegati:**

- Allegato A Estratto di Mappa;
- Allegato B Visura catastale storica Catasto Terreni;
- Allegato C Visura catastale storica Catasto Fabbricati;

Allegato D Panimetria catastale;  
Allegato E Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;  
Allegato F Cause pendenti;  
Allegato G Documenti conservatoria;  
Allegato H Documentazione edilizia;  
Allegato I Documentazione fotografica;  
Allegato J Rilievo;  
Allegato K Elaborato grafico;  
Allegato L Contratti di affitto;  
Allegato M Verbale di sopralluogo;  
Allegato N Certificati di residenza;

L'Esperto alla stima  
**Carlo Fava**



# Geometra Carlo Fava

---

## Tribunale di Terni

All'Ill.mo Giudice Dott. Francesco Angelini

Esecuzione Immobiliare N.R.G. 162/2022

Creditore procedente: Aurelia SPV Srl

Debitori Esecutati: OMISSIS

La presente relazione viene redatta a seguito della richiesta di chiarimenti chiesti dal Dott. Angelini Francesco in riferimento all'apertura realizzata su muratura portante.

Premetto che: durante la redazione della CTU della procedura in oggetto sono emersi alcuni titoli edilizi che la competente amministrazione comunale ha estratto;

che in fase di sopralluogo è stata evidenziata un'apertura su muratura portante non rappresentata nei titoli edilizi,

Detto ciò, posso esprimermi dicendo che non esistono, per quanto osservato durante il sopralluogo (non state evidenziate crepe, fessure, lesioni o crepature tali da destare sospetti e dubbi sulla tenuta della muratura), imminente pericolo di staticità della struttura.

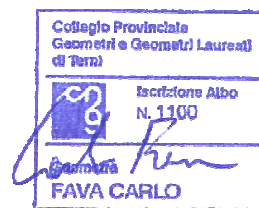
Si può ipotizzare che la stessa apertura sia stata, al momento della realizzazione, effettuata con tutti i criteri normativi esistenti, ma che le opere difformi allo stato licenziato non siano mai state depositate presso il competente comune.

Tuttavia, non essendo la materia statica la mia area di approfondita specializzazione, per avere la certezza e sicurezza che l'apertura non possa arrecare danno alla stabilità della struttura, posso consigliare di nominare un C.T.U. con specifiche competenze, come un ingegnere strutturista, che con apposite indagini (distruttive o non distruttive) possa accertare l'effettivo stato dei luoghi e di analizzare la sua eventuale pericolosità.

Cordiali Saluti

Terni 26/09/2023

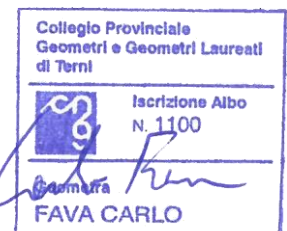
Geometra Carlo Fava



### Geometra Carlo Fava

Ufficio: Strada di Maratta Bassa n.104 - 05100 Terni  
Cell. +39 329 6869954  
E-mail: studiotecnico@geometracarlofava.com  
E-mail PEC: carlo.fava@geopec.it  
Web: www.geometracarlofava.com  
P.IVA 01303330557

**Tribunale di Terni**  
**Esecuzione Immobiliare N.R.G. 162/2022**  
**Allegato "D"**  
**Planimetria Catastale**  
**Attigliano Fg. 10 P.IIa 281 Sub 7**



MODULARIO  
Foglio n. 497



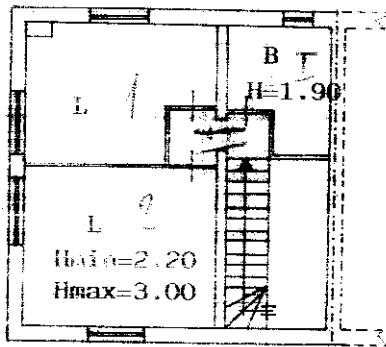
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)

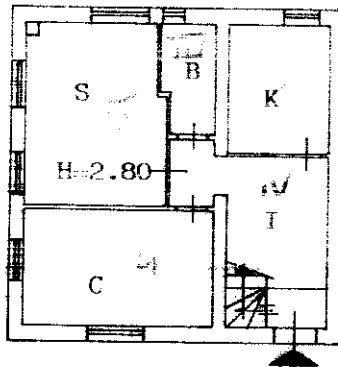
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ATTIGLIANO** via **Alessandro Manzoni** civ. n. **7**

PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



00149294

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:250

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

num 01  
Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 16/03/2023 - Comune di ATTIGLIANO(A490) - < Foglio 10 - Particella 281 - Subalterno 7 >  
VIA ALESSANDRO MANZONI n. 9 Piano 1 - 2

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geom. TALAMONI**  
(Titolo cognome e nome)  
**Marino**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

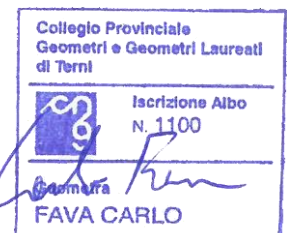
Data presentazione 07/07/1995 - Data: 16/03/2023 - n. T89633 - Richiedente: FVACRL80S07E388M

Totale schede: 281 Formato di acquisizione: A4(210x297) Firmato a stampa richiesto: A4(210x297) 694

n. sub. 281 data 21.06.95 Firma



**Tribunale di Terni**  
**Esecuzione Immobiliare N.R.G. 162/2022**  
**Allegato "I"**  
**Documentazione Fotografica**



## Foto esterno







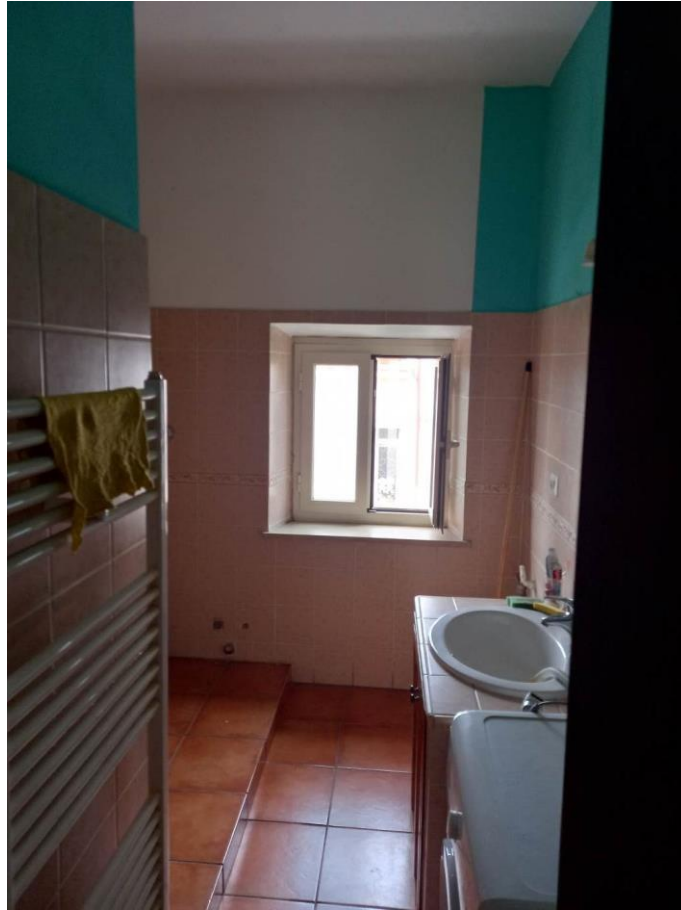
## Piano Primo

















**Piano secondo**



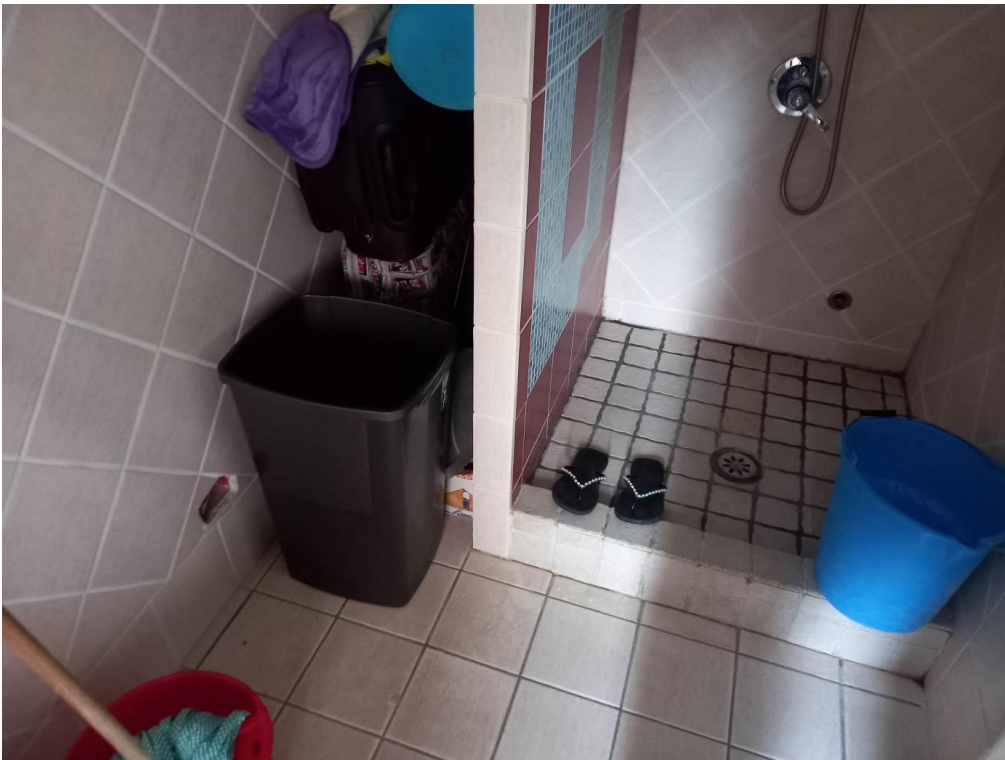








# Geometra Carlo Fava



Il C.T.U. Geom. Carlo Fava

