
TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:
OLYMPIA SPV SRL

Contro:
...OMISSIS...

Lotto Unico

N. Gen. Rep. **99/2023**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25/09/2024**
Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**
Custode Giudiziario: **Dott. Leonardo PROIETTI**

RAPPORTO DI STIMA - ELABORATO PERITALE

Perito Estimatore: **Geometra CHIARA PICIUCCHI**
C.F. PCCCHR89S50L117R - P.Iva 01482390554
con Studio in: Lignano in Teverina (TR) Via Orvieto n. 10
Telefono: 328.8496975
E-Mail: piciucchichiara@gmail.com
PEC: chiara.piciucchi@geopec.it

Beni in **Terni (TR) - Strada di Toano n. 67**

LOTTO: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato cielo-terra che si sviluppa su due livelli costituito da un'abitazione di tipo civile posta ai piani terreno e primo con cantina retrostante al piano terreno e area urbana di mq. 27 ad uso cortile/piazzale posta vicino all'abitazione. Gli immobili sono ubicati nel Comune di Terni (TR) - Strada di Toano n. 67.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

-...**OMISSIS**... nato in ...OMISSIS... (EE) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... - proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...

-...**OMISSIS**...nata in ...OMISSIS... (EE) il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... - proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...

Dati Catastali:

- **Foglio 73 Particella 113 sub 7 graffato con il sub 8**, categoria A/4, classe 8 consistenza 5 vani, piani T-1, rendita € 222,08

Derivante da: Atto del 17/09/2007 Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 45737 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7462.1/2007 Reparto PI di TERNI in atti dal 24/09/2007

Coerenze: L'abitazione oggetto di esecuzione confina sul lato Sud con altra u.i.u. di altra proprietà censita con la P.Illa 1066; sui lati Nord e Est con area urbana P.Illa 113 Sub 5 di cui gli esecutatati sono comproprietari; sul lato Ovest con area urbana P.Illa 113 Sub 4 di cui gli esecutatati sono comproprietari.

- **Foglio 73 Particella 1066 sub 4**, categoria F/1, consistenza 27 mq, piano T

Derivante da: Atto del 17/09/2007 Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 45737 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7462.1/2007 Reparto PI di TERNI in atti dal 24/09/2007

Coerenze: L'area urbana oggetto di esecuzione confina sul lato Nord con area urbana P.Illa 113 Sub 5 di cui gli esecutatati sono comproprietari; sul lato Est con area urbana P.Illa 1066 sub 5 di altra proprietà; sui lati Sud e Ovest con area urbana P.Illa 1066 sub 6 di altra proprietà.

- B.** Diritti pro-quota su due aree urbane comuni di cui una, antistante il fabbricato suddetto, della superficie di 98 mq ad uso cortile/piazzale e l'altra, retrostante il fabbricato, della superficie di 49 mq e sistemata a verde. Gli immobili sono ubicati sempre nel Comune di Terni (TR) - Strada di Toano n. 67.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

-**INTESTAZIONE PARZIALE** - da verificare

-...**OMISSIS**...nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...- C.F. ...OMISSIS... - proprietà

Dati Catastali:

- Foglio 73 Particella 113 sub 4, categoria F/1, consistenza 49 mq, piano T

Derivante da: Atto del 11/11/1997 Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 28939 - COMPRAVENDITA Voltura n. 66.2/1998 in atti dal 11/11/1998

- Foglio 73 Particella 113 sub 5, categoria F/1, consistenza 98 mq, piano T

Derivante da: Atto del 11/11/1997 Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Sede TERNI (TR) Repertorio n. 28939 - COMPRAVENDITA Voltura n. 66.2/1998 in atti dal 11/11/1998

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato cielo-terra che si sviluppa su due piani (terreno e primo) con cantina di pertinenza, piccola area adiacente ad uso cortile/piazzale e diritti pro-quota su nr. 2 aree limitrofe, di cui una antistante il fabbricato e anch'essa ad uso cortile/piazzale e l'altra, retrostante il fabbricato, sistemata a verde.

Detti immobili si trovano in zona periferica del Comune di Terni (TR) e più precisamente in Strada di Toano n. 67.

Il fabbricato, di remota costruzione, si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione con finiture vetuste ed economiche.

Caratteristiche zona: zona periferica.

Area urbanistica: area residenziale provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: città di Terni (TR)

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Centri storici dei paesi limitrofi

Principali collegamenti pubblici (km): autobus (0,5)

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili, al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto Perito C.T.U. Estimatore unitamente al Custode Giudiziario il giorno 16/04/2023, sono risultati abitati e utilizzati dai proprietari.

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 al coniuge: nessuno

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 - Iscrizioni:**

-Ipoteca volontaria attiva derivante da Concessione a garanzia di Mutuo della durata di 30 anni - Atto a Rogito Notaio FILIPPETTI CARLO di Terni Rep. n. 45738 del 17/09/2007

Iscritta a Terni (TR) in data 21/09/2007 al n. 2842 Reg. Part. e n. 11850 Reg. Gen.

Importo ipoteca: **€ 195.000,00**

Importo capitale: **€ 130.000,00**

a favore di **BANCA PER LA CASA S.P.A.** con sede in Milano (MI) C.F./P.Iva 13263030150 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro **...OMISSIS...** nato in **...OMISSIS...** (EE) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/2 di piena proprietà e **...OMISSIS...**nata in **...OMISSIS...** (EE) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/2 di piena proprietà, sui seguenti immobili:

-Immobilie distinto al C.F. al Foglio 73 con la P.IIa 113 sub 7 graffato con il sub 8

-Area Urbana distinta al C.F. al Foglio 73 con la P.IIa 1066 sub 4

a favore di **BANCA PER LA CASA S.P.A.** con sede in Milano (MI) C.F./P.Iva 13263030150 per i diritti pro-quota non definiti contro **...OMISSIS...** nato in **...OMISSIS...** (EE) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** per i diritti pro-quota non definiti e **...OMISSIS...**nata in **...OMISSIS...** (EE) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** per i diritti pro-quota non definiti, sui seguenti immobili:

-Area Urbana comune distinta al C.F. al Foglio 73 con la P.IIa 113 sub 4

-Area Urbana comune distinta al C.F. al Foglio 73 con la P.IIa 113 sub 5

4.2.2 - Pignoramenti:

-Pignoramento a favore di **OLYMPIA SPV SRL** con sede in Conegliano (TV) C.F./P.Iva 05256490268 per la quota di 1/1 di proprietà contro **...OMISSIS...** nato in **...OMISSIS...** (EE) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale e **...OMISSIS...**nata in **...OMISSIS...** (EE) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, sui seguenti immobili:

-Immobilie distinto al C.F. al Foglio 73 con la P.IIa 113 sub 7 graffato con il sub 8

-Area Urbana distinta al C.F. al Foglio 73 con la P.IIa 1066 sub 4

-Area Urbana comune distinta al C.F. al Foglio 73 con la P.IIa 113 sub 4

-Area Urbana comune distinta al C.F. al Foglio 73 con la P.IIa 113 sub 5

Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Giudiziario dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO di Terni Rep. n. 1485 del 19/07/2023

Trascritto a Terni in data 23/08/2023 al n. 7249 Reg. Part. e n. 9645 Reg. Gen.

-Pignoramento a rettifica del precedente a favore di **OLYMPIA SPV SRL** con sede in Conegliano (TV) C.F./P.Iva 05256490268 per la quota di 1/1 di proprietà contro **...OMISSIS...** nato in **...OMISSIS...** (EE) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale e **...OMISSIS...**nata in **...OMISSIS...** (EE) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale, sui seguenti immobili:

-Immobilie distinto al C.F. al Foglio 73 con la P.IIa 113 sub 7 graffato con il sub 8

-Area Urbana distinta al C.F. al Foglio 73 con la P.IIa 1066 sub 4

-Area Urbana comune distinta al C.F. al Foglio 73 con la P.IIa 113 sub 4

-Area Urbana comune distinta al C.F. al Foglio 73 con la P.IIa 113 sub 5

Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Giudiziario dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO di Terni Rep. n. 1485 del 19/07/2023

Trascritto a Terni in data 08/02/2024 al n. 1107 Reg. Part. e n. 1431 Reg. Gen.

4.3 - Giudizio di Conformità Catastale:**-Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile così come rilevato in sede di sopralluogo nonché in base alla nuova disposizione di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, **è stato accertato che lo stato attuale risulta essere NON conforme alla Planimetria Catastale depositata all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati** (Planimetria del 28/10/1997).

Più precisamente:

- al piano terra il vano cantina è stato diviso e su una porzione dello stesso è stata realizzata la cucina; la finestra rappresentata su detto vano è stata chiusa dall'interno e risulta altresì essere stata indicata in una posizione diversa; il vano sottoscala è stato trasformato in bagno ed è stata chiusa la porta di accesso all'appartamento adiacente di altra proprietà; il vano sgombero è stato ampliato tramite lo spostamento del tramezzo divisorio con l'ex cucina e sullo stesso vano è stata aperta una finestra che si affaccia sul lato Nord.

- al piano primo è stato realizzato un tramezzo divisorio sul vano camera posto sul lato Nord-Ovest così da creare una camera da letto più piccola e un corridoio/disimpegno per l'accesso all'altra camera da letto più grande.

Inoltre, al Catasto Terreni **la mappa catastale NON risulta essere conforme** e aggiornata rispetto all'effettiva forma e sagoma del fabbricato, mentre al Catasto Fabbricati **l'identificativo catastale** deve essere graffato anche con la p.lla 1066 adiacente, in quando una porzione dell'abitazione ricade al di fuori della P.lla 113 e appunto sulla P.lla 1066.

-Azioni da intraprendere per ripristino conformità catastale:

È necessario redigere e presentare un Atto di aggiornamento al Catasto Terreni costituito da Tipo Mappale per l'adeguamento della mappa catastale mediante procedura telematica PREGEO e successivamente redigere e presentare al Catasto Fabbricati una variazione catastale mediante procedura telematica DOCFA con indicato il corretto identificativo (P.lle graffate) e con allegata la nuova Planimetria riportante l'esatto stato dei luoghi della u.i.u.

Gli oneri totali e quindi i Costi per le Pratiche Catastali dell'immobile, vengono stimati dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche) e degli oneri e/o diritti catastali da versare, in via presuntiva pari a circa **Euro 2.500,00=** compresi oneri di legge.

4.4 Altre informazioni per l'acquirente:

- | | |
|---|------------------------------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | non accertabili |
| - Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della Perizia | non accertabili/non presenti |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia | non accertabili/non presenti |

Il Fabbricato di civile abitazione oggetto di Procedura e di stima è una porzione di fabbricato cielo/terra a destinazione civile abitazione che risulta essere indipendente e dotato di accessi esclusivi e separati, pertanto non fa parte di nessun condominio.

Nota Bene:

Si segnala che con Atto di Compravendita a rogito Notaio Carlo FILIPPETTI di Terni Rep. N. 28939 del 11/11/1997, Registrato a Terni il 01/12/1997 al N. 2707 e Trascritto a Terni il 17/11/1997 al N. 8050 Reg. Part. e N. 10767 Reg. Gen., **è stata istituita Servitù di Passaggio Pedonale e Carrabile a favore della Signora ...OMISSIS..., suoi successori ed aventi causa**, e quindi a favore dell'immobile distinto al C.F. al Foglio 73 con la P.Illa 113 sub 7 e dell'Area/corte distinta al C.F. al Foglio 73 con la P.Illa 1066 sub 4 **costituita dal diritto di libero transito pedonale e carrabile** (contro) sull'Area/Corte distinta al C.F. al Foglio 73 con la P.Illa 113 sub 6 e sull'Area/Corte distinta al C.F. al Foglio 73 con la P.Illa 1066 sub 5.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali Titolari/Proprietari:

...OMISSIS... nato in **...OMISSIS...** (EE) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** - proprietario per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni e **...OMISSIS...**nata in **...OMISSIS...** (EE) il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...** - proprietaria per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni dal **17/09/2007** ad oggi (**attuali proprietari**)

In forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Carlo FILIPPETTI di Terni Rep. N. 45737 del 17/09/2007, Registrato a Terni il 20/09/2007 al N. 5297 e Trascritto a Terni il 21/09/2007 al N. 7462 Reg. Part. e N. 11849 Reg. Gen.

Precedenti Titolari/Proprietari:

...OMISSIS... nata a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...**- C.F. **...OMISSIS...** proprietaria per la quota di 1/1 dal **11/11/1997** al **17/09/2007**

In forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Carlo FILIPPETTI di Terni Rep. N. 28939 del 11/11/1997, Registrato a Terni il 01/12/1997 al N. 2707 e Trascritto a Terni il 17/11/1997 al N. 8050 Reg. Part. e N. 10767 Reg. Gen.

...OMISSIS... nato a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...** - C.F. **...OMISSIS...**, proprietario per la quota di 1/1 in comunione legale dei beni con **██████████ ██████** nata a **██████████ ██████** il **██████████ ██████** - C.F. **██████████ ██████** dell'immobile distinto al C.F. al Foglio 73 con la P.Illa 113 sub 7 e dell'Area Urbana/Corte distinta al C.F. al Foglio 73 con la P.Illa 1066 sub 4

...OMISSIS... nata a **...OMISSIS...** il **...OMISSIS...**- C.F. **...OMISSIS...** proprietaria per la quota di 1/1 dell'immobile distinto al C.F. al Foglio 73 con la P.Illa 113 sub 8

da **ante ventennio** al **11/11/1997**

6. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla scorta delle indagini e degli accertamenti esperiti dallo scrivente Perito presso i Pubblici Uffici; tenuto conto dello stato, caratteristiche costruttive e tipologia dell'edificio; nonché da quanto si evince anche dalle vecchie Mappe Catastali Storiche di Impianto, l'immobile oggetto di esecuzione distinto al C.F. al Foglio 73 con la P.Illa 113 sub 7 graffata con il sub 8, **è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.**

Successivamente, per la realizzazione di una tettoia sull'area oggi distinta con la P.Illa 113 Sub 5 (limitrofa all'abitazione e posta sul lato Nord) è stato rilasciato dal Comune di Terni Nulla Osta n. 8716 in data 28/03/1969. Detta Tettoia però non è attualmente presente sull'area suddetta, che risulta pertanto essere "libera" e non coperta.

6.1 - Giudizio di Conformità Urbanistico-Edilizia:

A seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati sugli immobili oggetto di esecuzione e stima; dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni (TR); presa visione dei Titoli Edilizi rilasciati e degli Elaborati progettuali approvati ed allegati agli stessi, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che gli immobili NON SONO CONFORMI.**

Più precisamente, rispetto alle planimetrie catastali attuali e precedenti (unica documentazione probante reperita) sono state riscontrate le seguenti difformità:

-al piano terra il vano cantina è stato diviso e su una porzione dello stesso è stata realizzata la cucina; la finestra rappresentata su detto vano è stata chiusa dall'interno; il vano sottoscala è stato trasformato in bagno ed è stata chiusa la porta di accesso all'appartamento adiacente di altra proprietà; il vano sgombero è stato ampliato tramite lo spostamento del tramezzo divisorio con l'ex cucina e sullo stesso vano è stata aperta una finestra che si affaccia sul lato Nord.

-al piano primo è stato realizzato un tramezzo divisorio sul vano camera posto sul lato Nord-Ovest così da creare una camera da letto più piccola e un corridoio/disimpegno per l'accesso all'altra camera da letto più grande.

Le difformità rilevate sono sanabili e per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'immobile sarà necessario:

-presentare una pratica edilizia in sanatoria per quanto riguarda le modifiche alle tramezzature interne sia al piano terreno che al piano primo e per le variazioni prospettiche eseguite al piano terreno;

-spostare l'attuale cucina realizzata all'interno della cantina ripristinando la sua ubicazione come in origine, ovvero all'interno di un vano abitabile a destinazione abitazione in quanto il vano attualmente utilizzato non è regolamentare dal punto di vista igienico-sanitario né tantomeno abitabile.

Inoltre, visto che le modifiche prospettiche interessano anche l'apertura di una finestra su muratura portante dovrà essere presentata anche una **pratica di sanatoria sismico-strutturale** da parte di Ingegnere abilitato presso la Regione Umbria.

Il costo per le pratiche di sanatoria edilizia e sismico-strutturale viene stimato dallo scrivente Perito pari a circa **Euro 7.000,00**= compresi oneri di legge.

Va inoltre segnalato che non è presente il certificato di agibilità dell'immobile, pertanto, una volta ottenuta la Concessione Edilizia in Sanatoria delle opere riscontrate difformi **sarà necessario presentare una pratica per la richiesta dell'Agibilità.**

Il costo complessivo che rimarrà a carico dell'acquirente viene stimato dallo scrivente Perito sulla scorta degli adempimenti da fare (comprese le spese tecniche) e degli oneri/diritti da versare, in via presuntiva pari a circa **Euro 2.500,00**= compresi oneri di legge.

7. RIEPILOGO GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. Conformità Edilizia:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001, Legge Regionale Umbria N. 1/2015 del 21.01.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 2/2015 del 18.02.2015)

Gli immobili risultano essere **NON conformi.**

7.2. Conformità Catastale:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78 articolo 19, comma 14)

Gli immobili risultano essere **NON conformi.**

7.3. Conformità Urbanistica:

(normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 del 06.06.2001, Legge Regionale Umbria N. 1/2015 del 21.01.2015, Regolamento Regionale Umbria N. 2/2015 del 18.02.2015)

Gli immobili risultano essere **conformi**.

7.4. Conformità Dati Catastali/Atti di provenienza:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Gli immobili risultano essere **NON conformi**.

L'intestazione catastale delle aree urbane comuni contraddistinte al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio 73 con la P.lla 113 sub 4 (di mq. 49) e sub 5 (di mq. 98) **non è stata aggiornata** a seguito dell'atto di compravendita Repertorio n. 45737 del 17/09/2007 a rogito Notaio FILIPPETTI CARLO di Terni. Infatti non risultano intestate, anche se parzialmente (per i diritti pro-quota) agli attuali cointestatati eseguiti.

Inoltre, sempre al Catasto Fabbricati **l'identificativo catastale** dell'abitazione deve essere graffato anche con la p.lla 1066 adiacente, in quando una porzione dell'abitazione ricade al di fuori della P.lla 113 e appunto sulla P.lla 1066.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile uso abitazione **non è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica** che, presumibilmente, viene indicata da parte dello scrivente Perito come facente parte della **Classe G** - mentre il relativo Attestato verrà redatto all'Atto del trasferimento del bene.

Il costo stabilito dal G.E. per la redazione dell'Attestazione è di **€ 300,00** compresi oneri di legge.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA degli Immobili oggetto di Procedura:

Piano Regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15.12.2008 (approvazione), l'immobile ricade in zona B insediamenti residenziali di completamento - sottozona Bc 6.

L'Art. 59 delle N.T.A. per le zone omogenee di tipo "B" - insediamenti residenziali di completamento (Bc), prevede:

1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc:

IF 0.2 mc/mq: Bc1

IF 0.4 mc/mq: Bc2

IF 0.9 mc/mq: Bc3

IF 1.0 mc/mq: Bc4

IF 1.2 mc/mq: Bc5

IF 1.8 mc/mq: Bc6

IF 3.0 mc/mq: Bc7

2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).
5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.
6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:
- 6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti ineditificati.
- 6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55.
- 6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500.
- 6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale.
- 6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda.
- 6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona "Aa" (Casa Lina);
 - b) altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50;
 - c) l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale

10. DESCRIZIONE ANALITICA:

Descrizione analitica degli immobili (A+B):

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato cielo-terra che si sviluppa su due livelli costituito da un'abitazione di tipo civile con cantina e piccola area/corte di pertinenza, oltre ai diritti pro-quota su nr. 2 corti/aree urbane limitrofe

Porzione di fabbricato cielo-terra che si sviluppa su due livelli costituito da un'abitazione di tipo civile posta ai piani terreno e primo realizzata con struttura in muratura, solai parte in ferro e laterizio e parte in latero-cemento, manto di copertura di tegole e facciate intonacate.

Lo stesso, che è distinto al Catasto Fabbricati al **Foglio 73** con la **P.IIa 113 sub 7 graffato con il sub 8**, è così suddiviso:

- al piano terreno sono presenti l'ingresso principale sul lato Est, un vano a destinazione soggiorno, un vano disimpegno/sgombero, un bagno sottoscala, un vano cucina/angolo cottura e una cantina con accesso dall'esterno;
- al piano primo collegato tramite scala interna, sono presenti un disimpegno, un bagno, nr. 2 camere da letto e un ripostiglio.

Inoltre è presente un'area urbana della superficie di mq. 27, distinta al Catasto Fabbricati al **Foglio 73** con la **P.IIa 1066 sub 4** ad uso cortile/piazzale quasi totalmente pavimentata con piastrelle di cemento, posta vicino all'abitazione e accessibile dall'area comune P.IIa 113 Sub 5.

Completano la proprietà i diritti pro-quota su nr. 2 aree urbane comuni di cui una posta di fronte all'ingresso dell'abitazione, ad uso cortile/piazzale pavimentato in parte con piastrelle di cotto e in parte

con piastrelle di cemento censita con al **Foglio 73** con la **P.Ila 113 sub 5** di mq. 98 e l'altra posta sul retro, attualmente incolta e sistemata a verde censita con al **Foglio 73** con la **P.Ila 113 sub 4** di mq. 49 (accessibile tramite servitù di passaggio sulla P.Ila 113 Sub 6 e sulla P.Ila 1066 sub 5).

Destinazione	Parametro	Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq)
Abitazione ai piani terreno e primo (Foglio 73 P.Ila 113 sub 7-8)	sup reale lorda	112,00	1,00	112,00
Locale attualmente adibito a cucina ma di fatto assentito come vano pertinenziale cantina (Foglio 73 P.Ila 113 sub 7-8)	sup reale lorda	21,00	0,50	10,50
Area urbana/cortile distaccato dall'abitazione (F. 73 P.Ila 1066 sub 4)	sup reale lorda	27,00	0,10	2,70
Superficie Totale raggugliata				125,20 mq

Caratteristiche descrittive Abitazione P.T./1°:

Caratteristiche Strutturali:

Fondazioni

tipologia: **a sacco**
materiale: **muratura**
condizioni: **discrete**

Strutture verticali

materiale: **muratura**
condizioni: **sufficienti**

Travi

materiale: **cemento e ferro**
condizioni: **sufficienti**

Solai

materiale: **laterizio**
condizioni: **sufficienti**

Copertura

tipologia: **2 falde**
materiale: **latero-cemento**
condizioni: **sufficienti**

Scale

tipologia: **a rampa unica (interna)**
materiale: **muratura**
condizioni: **discrete**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta o anta singola apribili**
materiale: **alluminio doppio-vetro**

	protezione: persiane ad ante materiale protezione: alluminio condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficiente
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole coibentazione: non verificabile condizioni: sufficiente
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura coibentazione: non verificabile rivestimento: intonaco condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle grès ceramico condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: ad anta unica materiale: alluminio con vetro integrato antisfondamento condizioni: buone
<i>Rivestimenti</i>	ubicazione: bagni materiale: piastrelle monocottura condizioni: discrete
<u>Impianti:</u>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: discrete conformità: non presente-da verificare
<i>Fognatura</i>	tipologia: tubi e pozzetti di raccolta reflui acque nere e bianche rete di smaltimento: condotta a tenuta verso depuratore di zona recapito: depuratore di zona ispezionabilità: impossibile allo stato attuale condizioni: non verificabili conformità: da verificare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: allaccio alla rete pubblica rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: discrete conformità: non presente-da verificare
<i>Termico</i>	tipologia: Metano e elettrico alimentazione: Caldaia a metano per riscaldamento e scaldabagno elettrico per acqua calda sanitaria rete di distribuzione: tubi in ferro e rame diffusori: radiatori condizioni: scarse conformità: non presente-da verificare

Gas	tipologia: allaccio a rete pubblica alimentazione: Metano rete di distribuzione: tubi in ferro e rame conformità: non presente-da verificare
Citofonico	non presente

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1 - Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale.

A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato.

L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da un'abitazione ubicata in Strada di Toano 67, in zona periferica a destinazione residenziale e agricola del Comune di Terni.

L'immobile oggetto di esecuzione, di remota costruzione, si trova in scarse condizioni di manutenzione e conservazione.

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq. che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione.

Nella valutazione, si è inoltre tenuto conto della possibile appetibilità commerciale degli stessi, o meno, viste la "pezzatura", posizione, tipologia, accessibilità, finiture e dotazioni, stato di manutenzione e conservazione, vetustà, nonché da ultimo, dell'attuale andamento del mercato immobiliare che sta purtroppo attraversando ormai da diversi anni una vera e propria fase "critica", con crollo dei prezzi degli immobili e soprattutto della domanda.

Per quanto concerne la determinazione dei singoli prezzi al mq., lo scrivente tecnico ha inoltre preso come riferimento "ufficiale", anche i dati riportati dal **"Listino dei Prezzi degli Immobili sulle Piazze dell'Umbria"**, accertati presso la Borsa Immobiliare - 1° Trimestre 2024 (ultimo disponibile), redatto dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia, i dati e le analisi riportati dal "Borsino Immobiliare", nonché i dati riportati dall'**O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio** - 2° Semestre 2023 (ultimo disponibile).

Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Terni e assimilabili a quelli da valutare, sono comprese tra €. 400,00= ed €. 500,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile.

Detta superficie lorda "commerciale" vendibile (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, tenuto conto della particolare ubicazione, collocazione, contesto, accessibilità, delle caratteristiche e dotazioni degli immobili, dello stato di manutenzione e conservazione degli stessi, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 450,00=.**

Si evidenzia che il prezzo determinato sopra indicato tiene conto anche dei **diritti pro-quota** sulle due aree urbane distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **Foglio 73 con la P.lla 113 sub 4** (di mq. 49) **e sub 5** (di mq. 98).

11.2 - Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei RR.II. di Terni; Ufficio del Registro di Terni; Ufficio Tecnico di Terni (TR) Urbanistica/Edilizia; Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare; Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio con riferimento al 1° Trimestre 2024 (ultimo disponibile), Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari riferiti al 2° semestre 2023 (ultimo disponibile); Recenti Atti di compravendita stipulati nel Comune di Terni su abitazioni della tipologia simile a quelli oggetto di stima. Esperienza personale professionale.

11.3 - Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Descrizione/Destinazione	Superficie lorda Equivalente (Mq)	Valore unitario (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato cielo-terra di civile abitazione che si sviluppa su due livelli: piano terreno e primo con Area urbana adiacente ad uso cortile/giardino; compresi i diritti pro-quota su altre 2 Corti/Aree urbane comuni limitrofe	125,20 mq	450,00	€ 56.340,00

11.4 – Adeguamenti e correzioni della stima:

- <u>Riduzione del valore del 15%</u> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per rimborso forfetario di spese insolute e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- € 8.451,00
- Spese/Oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità edilizie e sismico-strutturali, comprensivi delle spese tecniche, dei diritti e le sanzioni da versare nonché di oneri fiscali e previdenziali	- € 7.000,00
- Spese/Oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità catastali, comprensivi delle spese tecniche, dei diritti da versare nonché di oneri fiscali e previdenziali	- € 2.500,00

- Spese/Oneri da sostenere per la richiesta del Certificato di Agibilità, comprensivi delle spese tecniche, dei diritti da versare nonché di oneri fiscali e previdenziali	- € 2.000,00
- Spese da sostenere per la redazione del Certificato A.P.E.	- € 300,00

11.5 - Prezzo base d'asta del Lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **Euro 36.089,00=**

11.6 - Considerazioni conclusive:

Si precisa che il trasferimento degli immobili è soggetto a imposta di registro.

Terni, 24/07/2024

Il Perito Estimatore
Geometra CHIARA PICIUCCHI