

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

Contro:

**...OMISSIS...**

**Lotto Unico**

N. Gen. Rep. **164/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **29/01/2025**

Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Francesca TATTA**

**RAPPORTO DI STIMA - ELABORATO PERITALE**

Perito Estimatore: **Ing. RICCARDO PROIETTI**

C.F. PRTRCR82D01F844I - P.Iva 01449260551

con Studio in: Terni (TR) Via Pinturicchio n. 4

Telefono: 3403281202

E-Mail: [ing.proiettiriccardo@libero.it](mailto:ing.proiettiriccardo@libero.it)

PEC: [riccardo.proietti@ingpec.eu](mailto:riccardo.proietti@ingpec.eu)

**LOTTO: UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **compendio immobiliare costituito da un fabbricato cielo-terra** di remota costruzione che si sviluppa su tre livelli costituito da locale ad uso ristorante al piano terreno e un appartamento di civile abitazione al piano primo con soffitta al piano secondo; **un fabbricato ad uso magazzino** di forma rettangolare che si sviluppa su unico livello e **un altro manufatto circolare (silos)** ad unico piano fuori terra; oltre a **area/corte di pertinenza** esclusiva circostante. Gli immobili sono ubicati nel Comune di Fabro (TR) - Località Farnieta.

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- **...OMISSIS...** con sede in FABRO (TR) - Codice Fiscale ...OMISSIS... - proprietà per 1/1Dati Catastali:**Catasto Fabbricati - Foglio 11 Particella 92 sub 1**

categoria B.C.N.C. - Bene Comune non Censibile (area/corte di pertinenza dei fabbricati urbani)

Derivante da: COSTITUZIONE del 25/09/1991 in atti dal 26/09/1991 (n.2278.1/1991)

Coerenze: Strada sul lato Est; rate di terreno della stessa proprietà sui lati Nord e Ovest; rata di terreno P.IIa 140 di altra proprietà sul lato Sud.

**Catasto Fabbricati - Foglio 11 Particella 92 sub 4**

categoria A/7 classe 1, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 133 mq, piani 1-2, rendita € 539,70

Derivante da: VARIAZIONE del 27/10/2020 Pratica n. TR0052099 in atti dal 27/10/2020

AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 32464.1/2020)

Coerenze: Affaccio su Area/corte censita con la P.IIa 92 della stessa proprietà.

**Catasto Fabbricati - Foglio 11 Particella 92 sub 5**

categoria C/1 classe 1, consistenza 107 mq, Superficie Catastale 110 mq, piano T, rendita € 1.276,53

Derivante da: VARIAZIONE del 20/12/2016 Pratica n. TR0090848 in atti dal 20/12/2016

AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 21437.1/2016)

Coerenze: Area/corte censita con la P.IIa 92 della stessa proprietà.

**Catasto Fabbricati - Foglio 11 Particella 92 sub 6**

categoria C/2 classe 1, consistenza 75 mq, Superficie Catastale 78 mq, piano T, rendita € 154,94

Derivante da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 19/09/2002 Pratica n. 83226 in atti

dal 19/09/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1298.1/2002)

Coerenze: Area/corte censita con la P.IIa 92 della stessa proprietà.

**Catasto Fabbricati - Foglio 11 Particella 92 sub 7**

categoria C/2 classe 5, consistenza 10 mq, Superficie Catastale 12 mq, piano T, rendita € 20,66

Derivante da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 19/09/2002 Pratica n. 83226 in atti

dal 19/09/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1298.1/2002)

Coerenze: Area/corte censita con la P.IIa 92 della stessa proprietà.

**Catasto Terreni – Foglio 11 Particella 345**

categoria Area rurale della superficie di 450 mq - privo di rendita (area/corte di pertinenza dei fabbricati urbani)

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/06/1991 in atti dal 09/10/1991 (n. 2056.1/1991)

Coerenze: Area/corte censita con la P.Illa 92 della stessa proprietà sui lati Sud e Ovest; Strada sul lato Ovest; rata di terreno P.Illa 91 di altra proprietà sul lato Nord.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Rata di Terreno** posta in adiacenza alla corte urbana dei fabbricati, di ampia superficie pari a 13.200 mq. e **di natura edificabile ai fini turistico-ricettivi alberghieri, contigua al compendio di cui al punto "A" dal quale attualmente risulta avere unico accesso.** L'immobile è ubicato nel Comune di Fabro (TR) - Località Farnieta.

### Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- **...OMISSIS...** con sede in FABRO (TR) - Codice Fiscale ...OMISSIS... - proprietà per 1/1

Dati Catastali:

**Catasto Terreni – Foglio 11 Particella 935**

categoria Seminativo arborato, classe 2, superficie di 13.200 mq, Reddito Dominicale € 56,58, Reddito Agrario 44,31

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 30/06/2008 Pratica n. TR0086136 in atti dal 30/06/2008 INSERIMENTO TF 652/80 (n. 29.1/2008)

Coerenze: Area/corte censita con la P.Illa 92 della stessa proprietà sul lato Est; strada sul lato Ovest; rata di terreno P.Illa 91 di altra proprietà sul lato Nord e rata di terreno P.Illa 140 di altra proprietà sul lato Sud.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un compendio immobiliare ubicato in località Farnieta, zona semi-periferica del Comune di Fabro (TR), distante circa 500 metri dal casello Autostradale A1 Milano-Napoli, quindi ben collegato alla viabilità principale e in posizione strategica dal punto di vista commerciale.

Il compendio è costituito da:

- un fabbricato principale che si sviluppa su nr. 3 livelli così suddiviso: un ristorante al piano terra composto da nr. 3 sale, una cucina, nr. 2 bagni, un magazzino e nr. 2 ripostigli esterni; un appartamento al piano primo composto da un ingresso/soggiorno con cucina, nr. 2 camere, disimpegno e bagno; una soffitta/sottotetto al piano terzo accessibile dall'appartamento sottostante.

L'edificio è stato realizzato in epoca remota con struttura in muratura, copertura in legno con manto di tegole, facciate con pietra faccia-vista, infissi parte in ferro verniciato e parte in legno (tutti vetusti) e impianti da revisionare.

- un silos circolare ad unico piano fuori terra, realizzato in muratura, con facciate intonacate e tinteggiate
- un manufatto ad uso magazzini adiacente al fabbricato principale, costituito da una piccola porzione con struttura in muratura e dall'altra porzione (la più grande) con struttura in legno, coperto interamente da lastre di eternit o fibro-cemento (al momento non accertabile se non a mezzo di specifiche analisi dei materiali ma che comunque si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione e pertanto non necessita di interventi urgenti).
- area di pertinenza scoperta ad uso giardino, piazzale e area di manovra;
- terreno edificabile ai fini turistico-ricettivi alberghieri di ampia metratura.

I fabbricati sono di remota costruzione e si trovano in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, con finiture vetuste ed economiche.

Caratteristiche zona: zona semi-periferica.

Area urbanistica: area turistico-ricettiva alberghiera.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, artigianali e agricole

Importanti centri limitrofi: città di Orvieto (TR)

Attrazioni paesaggistiche: Duomo di Orvieto (TR), calanchi di Fabro.

Attrazioni storiche: Centri storici dei paesi limitrofi

Principali collegamenti pubblici (km): autobus (0,5) treno (3,0)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### 3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili, al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto Perito C.T.U. Estimatore unitamente al Custode Giudiziario il giorno 10/05/2024, risultavano utilizzati dalla proprietà.

### 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 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 15 anni - Atto a Rogito Notaio PONGELLI ALESSANDRO di Orvieto (TR) Rep. n. 64888 del 24/07/2003

**Iscritta a Terni (TR) in data 23/08/2003 al n. 1919 Reg. Part. e n. 9475 Reg. Gen.**

Importo ipoteca: **€ 440.000,00**

Importo capitale: **€ 220.000,00**

a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** con sede in Siena (SI) C.F./P.Iva 00884060526 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro **...OMISSIS...** con sede in Fabro (TR) C.F./P.Iva ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di piena proprietà, sui seguenti immobili:

**-Immobile distinto al C.F. al Foglio 11 con la P.Ila 92 sub 5**

**-Immobile distinto al C.F. al Foglio 11 con la P.Ila 92 sub 4**

**-Immobile distinto al C.F. al Foglio 11 con la P.Ila 92 sub 6**

**-Immobile distinto al C.F. al Foglio 11 con la P.Ila 92 sub 7**

**-Area comune distinta al C.F. al Foglio 11 con la P.Ila 92 sub 1**

**-Rata di terreno distinta al C.T. al Foglio 11 con la P.Ila 345**

**-Rata di terreno distinta al C.T. al Foglio 11 con la P.Ila 935**

**-Area di sedime distinta al C.T. al Foglio 11 con la P.Ila 92**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**-Annotazione N. 982 del 28/10/2014 ad iscrizione Ipoteca volontaria** attiva derivante da Concessione a garanzia di Mutuo della durata di 15 anni - Atto a Rogito Notaio PONGELLI ALESSANDRO di Orvieto (TR) Rep. n. 64888 del 24/07/20037 Iscritta a Terni (TR) in data 23/08/2003 al n. 1919 Reg. Part. e n. 9475 Reg. Gen. - per proroga durata mutuo.

**-Ipoteca di rinnovazione ipoteca volontaria** attiva derivante da Concessione a garanzia di Mutuo - Atto a Rogito Notaio PONGELLI ALESSANDRO di Orvieto (TR) Rep. n. 64888 del 24/07/2003 **Iscritta a Terni (TR) in data 14/07/2023 al n. 868 Reg. Part. e n. 8076 Reg. Gen.**  
 Importo ipoteca: **€ 440.000,00**  
 Importo capitale: **€ 220.000,00**

a favore di **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in Napoli (NA) C.F./P.Iva 05828330638 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro ...OMISSIS... con sede in Fabro (TR) C.F./P.Iva ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di piena proprietà, sui seguenti immobili:

- Area comune distinta al C.F. al Foglio 11 con la P.Ila 92 sub 1**
- Immobile distinto al C.F. al Foglio 11 con la P.Ila 92 sub 4**
- Immobile distinto al C.F. al Foglio 11 con la P.Ila 92 sub 5**
- Immobile distinto al C.F. al Foglio 11 con la P.Ila 92 sub 6**
- Immobile distinto al C.F. al Foglio 11 con la P.Ila 92 sub 7**
- Rata di terreno distinta al C.T. al Foglio 11 con la P.Ila 345**
- Area di sedime distinta al C.T. al Foglio 11 con la P.Ila 92**
- Rata di terreno distinta al C.T. al Foglio 11 con la P.Ila 935**

#### **4.2.2 - Pignoramenti:**

**-Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in Napoli (NA) C.F./P.Iva 05828330638 per la quota di 1/1 di proprietà contro ...OMISSIS... con sede in Fabro (TR) C.F./P.Iva ...OMISSIS... per la quota di 1/1 di piena proprietà, sui seguenti immobili:

- Immobile distinto al C.F. al Foglio 11 con la P.Ila 92 sub 5**
- Immobile distinto al C.F. al Foglio 11 con la P.Ila 92 sub 4**
- Immobile distinto al C.F. al Foglio 11 con la P.Ila 92 sub 6**
- Immobile distinto al C.F. al Foglio 11 con la P.Ila 92 sub 7**
- Area di sedime distinta al C.T. al Foglio 11 con la P.Ila 92**
- Rata di terreno distinta al C.T. al Foglio 11 con la P.Ila 345**
- Rata di terreno distinta al C.T. al Foglio 11 con la P.Ila 935**
- Area comune distinta al C.F. al Foglio 11 con la P.Ila 92 sub 1**

Derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto Giudiziario dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO di Terni Rep. n. 2528 del 02/12/2023

**Trascritto a Terni in data 03/01/2024 al n. 48 Reg. Part. e n. 59 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 degli immobili rilevato in loco risulta essere NON conforme alle Planimetrie Catastali depositate all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.**

Più precisamente:

- sull'unità immobiliare censita con la P.IIa 92 Sub 4 al piano primo sul vano camera angolo Nord-Est è stata aperta una finestra sulla parete lato Est al posto della vecchia e preesistente nicchia, mentre sul vano camera angolo Nord-Ovest è stata ingrandita l'apertura presente sul solaio/soffitto costituita originariamente da una botola di piccole dimensioni per l'accesso più agevole al vano soffitta/sottotetto sovrastante, mediante "taglio" della struttura del solaio.
- sull'unità immobiliare censita con la P.IIa 92 Sub 5 è stata realizzata una piccola finestra sul lato corto del ripostiglio esterno posto sul lato Est del fabbricato;
- sull'unità immobiliare censita con la P.IIa 92 Sub 6, sulla porzione in muratura costituita da nr. 3 magazzini affiancati tra loro, sono state eseguite modifiche alle tramezzature interne riguardanti la demolizione dei tramezzi e del muro divisorio di nr. 2 locali che di fatto oggi sono uniti tra loro costituendo un unico vano magazzino più grande.

Inoltre, al Catasto Terreni **la mappa catastale NON risulta essere conforme** e aggiornata rispetto all'effettivo ingombro e sedime dei fabbricati presenti in loco; risulta infatti rappresentato in mappa sulla P.IIa 92 un manufatto che di fatto non è presente in loco mentre non è stato rappresentato l'ingombro del manufatto circolare "silos".

**-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'aggiornamento della mappa catastale mediante procedura telematica PREGEO e successivamente redigere e presentare al Catasto Fabbricati le variazioni catastali delle 3 unità immobiliari che presentano le difformità, con allegate le nuove Planimetrie riportanti l'esatto stato dei luoghi delle 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 3.500,00=** 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 oggetto di Procedura e di stima è un edificio singolo che seppur diviso in varie unità immobiliari, queste sono intestate alla stessa proprietà, pertanto non costituiscono condominio.**

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Attuali Titolari/Proprietari:**

**...OMISSIS...** con sede in Fabro (TR) - Codice Fiscale/P.Iva 01263890558 - proprietà per 1/1 dal **24/07/2003** ad oggi (**attuale proprietaria**)

In forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Alessandro PONGELLI di Orvieto (TR) Rep. N. 64887 del 24/07/2003, Trascritto a Terni il 23/08/2003 al N. 6555 Reg. Part. e N. 9474 Reg. Gen.

**Precedenti Titolari/Proprietari:**

**...OMISSIS...** nata a FABRO (TR) il 16/12/1930 - C.F. **...OMISSIS...** - Proprietaria per 2/4  
**...OMISSIS...** nato a ORVIETO (TR) il 28/03/1963 - C.F. **..OMISSIS...** - Proprietario per 1/4  
**...OMISSIS...** nato a FOLIGNO (PG) il 01/01/1956 - C.F. **..OMISSIS...** - Proprietario per 1/4  
**dal 09/05/1993 al 24/07/2003**

In forza di Successione Ereditaria in morte di **..OMISSIS...** nato a Fabro (TR) il 17/11/1921 e deceduto il 09/05/1993 – Denunce di Successione N. 15 Vol. 285 e N. 60 Vol. 286 Registrate a Orvieto (TR) il 02/05/1994 e Trascritte a Terni il 18/07/1994 al N. 4562 Reg. Part. e N. 6069 Reg. Gen. (la Succ. N. 15 Vol. 285) e al N. 4563 Reg. Part. e N. 6070 Reg. Gen. (la Succ. N. 60 Vol. 286).

**...OMISSIS...** nata a FABRO (TR) il 16/12/1930 - C.F. **..OMISSIS...** - Proprietaria per 1/2  
**...OMISSIS...** nato a FABRO (TR) il 17/11/1921 - C.F. **...OMISSIS...** - Proprietario per 1/2  
**dal 13/06/1991 al 09/05/1993**

In forza di Atto a rogito Segretario Comunale del Comune di Fabro (TR) Rep. n. 12 del 13/06/1991 Registrato a Orvieto (TR) il 18/06/1991 al N. 482 e Trascritto a Terni il 19/06/1991 al N. 4078 Reg. Part. e N. 5457 Reg. Gen.

**...OMISSIS...** nata a FABRO (TR) il 16/12/1930 - C.F. **...OMISSIS...** - Livellario per 1/2  
**...OMISSIS...** nato a FABRO (TR) il 17/11/1921 - C.F. **...OMISSIS...** - Livellario per 1/2  
**...OMISSIS...** con sede in Fabro (TR) C.F. **...OMISSIS...** - Diritto del concedente per 1/1  
**da ante ventennio al 13/06/1991**

**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 degli immobili; nonché da quanto si evince anche dalle vecchie Mappe Catastali Storiche di Impianto, i fabbricati oggetto di esecuzione **sono stati edificati in data anteriore al 01/09/1967.**

Successivamente, sono stati rilasciati dal Comune di Fabro (TR) i seguenti titoli edilizi:

**-Autorizzazione N. 3154 rilasciata il 25/09/1982** per lavori di revisione tetto, realizzazione marciapiede lungo la casa, applicazione canna fumaria, sostituzione travi di legno con travi varesi in una stanza, intestata al Sig. **..OMISSIS...**

**-Autorizzazione N. 2867/91 rilasciata il 27/06/1991** per lavori di realizzazione di una piattaforma in cemento delle dimensioni di ml. 12,50 x 20,50 con struttura e copertura in legno h = ml. 2,70 con stuoie removibili.

**Nota bene:** Si evidenzia che ad oggi detta struttura in legno assentita non è presente né rinvenibile in loco; è presente solo la piattaforma in cemento sulla quale sono stati posizionati nr. 5 manufatti/pergole realizzate in attività edilizia libera.

**-Concessione Edilizia n. 59 - Pratica Edilizia n. 59/91 Protocollo n. 2423/91 rilasciata il 18/07/1991** per la ristrutturazione del fabbricato rurale con cambio d'uso al P.T. da rimessa attrezzi agricoli - magazzino e legnaia a n. 2 wc - cucina e sala, intestata a **...OMISSIS...** e **...OMISSIS...**

**-Concessione Edilizia n. 86 - Pratica Edilizia n. 86/91 Protocollo n. 3655/91 rilasciata il 20/12/1991** per la realizzazione di concimaia e vasca di accumulo, intestata a **..OMISSIS...**, **..OMISSIS...** (proprietari) e alla Ditta **...OMISSIS...** (affittuario).

**-Agibilità N. 2 Prot. n. 5901 del 24/12/1991 rilasciata il 24/04/1992** - per i locali al piano terra del fabbricato principale costituiti da vani 5+3, intestata a ...OMISSIS... e ...OMISSIS....

**-Concessione in Sanatoria N. 64 Prot. n. 1869 del 30/03/1995 rilasciata in data 23/10/2002** per il cambio di destinazione d'uso da abitazione a ristorante dei locali al piano terra del fabbricato principale, intestata a ...OMISSIS... (affittuario).

**Per quanto riguarda i 5 manufatti distaccati dall'edificio principale** realizzati sulla corte di pertinenza P.IIa 92 sul lato Sud-Est vicino alla strada principale di accesso al compendio (e più precisamente sulla piattaforma di cemento assentita con autorizzata con N. 2867/91 del 27/06/1991) gli stessi possono essere assimilati a "pergole" in quanto aventi struttura portante in legno costituita da pali e travi senza falde coperte ma con un semplice telo posto a copertura, eventualmente da rimuovere. La tipologia di dette opere rientra in quelle previste dall'Articolo 21 Comma 3 lettera L) del Regolamento Regionale n. 2/2015 del 18/02/2015, ovvero opere pertinenziali di cui all'articolo 7, comma 1, lettera e), punto 6 e all'articolo 118, comma 1, lettera d) del TU, eseguibili senza titolo abilitativo.

### **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 Fabriano (TR) e presso l'Agenzia delle Entrate di Terni Ufficio del Territorio ex Catasto; presa visione dei Titoli abilitativi 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, sono state riscontrate le seguenti difformità:**

Sull'edificio principale,

-al piano terra sul vano ripostiglio esterno posto sul lato Est è stata aperta una piccola finestra sulla parete esposta a Nord;

-al piano primo sul vano ad angolo esposto ad est è stata aperta una finestra sulla parete Est dove in precedenza era presente una nicchia delle stesse dimensioni (circostanza che fa presupporre la presenza di una finestra originariamente realizzata all'epoca di costruzione del fabbricato, successivamente chiusa e oggi riaperta); è stata ingrandita l'apertura presente sul solaio/soffitto del vano camera esposto a nord costituita originariamente da una botola di piccole dimensioni per l'accesso più agevole al vano soffitta/sottotetto sovrastante, mediante "taglio" della struttura del solaio.

Sull'area esterna P.IIa 92 è presente un manufatto di forma rettangolare realizzato per una piccola parte in muratura e per la parte più grande in legno. All'interno del manufatto in muratura (costituito da nr. 3 piccoli magazzini) sono stati uniti 2 vani magazzino tramite la demolizione delle tramezzature e del divisorio che li separava, ottenendo un unico magazzino più grande.

Per quanto riguarda la copertura di tutto il manufatto ad uso magazzini, lo stesso ha copertura con manto in lastre di eternit o fibro-cemento (al momento non accertabile se non a mezzo di specifiche analisi dei materiali) ma lo stesso non è danneggiato e si trova attualmente in buone condizioni di manutenzione e conservazione, tali da non necessitare al momento nessun tipo di intervento urgente.

Sull'area esterna P.IIa 345 confinante con la strada principale di accesso è presente un box prefabbricato in lamiera in stato di abbandono, non autorizzato e che pertanto dovrà essere rimosso.

**A seguito di quanto sopra rilevato e descritto si prevede il ripristino delle opere assentite come da titoli edilizi rilasciati.**

**Il costo complessivo** per tutti gli interventi di ripristino, demolizione, rimozione, carico, trasporto, smaltimento dei materiali e relative eventuali pratiche burocratiche necessarie viene stimato dallo scrivente Perito pari a circa **Euro 8.000,00=** 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, Regolamento Regionale Umbria N. 5/2023 del 13/07/2023)

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 **conformi**.

## **8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

Le unità immobiliari ad uso ristorante e abitazione **non sono 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 delle 2 Attestazioni è di **€ 600,00** compresi oneri di legge.

## **9. DESTINAZIONE URBANISTICA degli Immobili oggetto di Procedura:**

**Piano Regolatore vigente:** in forza di delibera D.C.C. n. 40/2015 (approvazione), l'immobile ricade in **zona D2 Turistico-Ricettive Alberghiere - sottozona D2a** normato dagli articoli 16 e 16.1 delle N.T.A. parte operativa e dall'articolo 37.6 delle N.T.A. parte strutturale.

### **Art.16 Zone D2 :Turistico-Ricettive Alberghiere**

1.Sono le parti di territorio destinati ad insediamenti turistici alberghieri.

2.La destinazione d'uso prevalente e quelle compatibili sono stabiliti, per ogni sottozona, agli articoli successivi.

3.L'attuazione degli interventi è consentito mediante l'intervento urbanistico preventivo con piano attuativo o con intervento diretto.

4.Le aree per verde e parcheggi dovranno essere previste, in funzione della destinazione, nella quantità minima stabilita all'art. 17 delle N.T.A. parte strutturale.

5.All'interno dei singoli lotti, negli spazi destinati a verde privato, le alberature di medio ed alto fusto

debbono corrispondere almeno ad una ogni 40 mq di superficie di area libera dalle costruzioni.

6. Oltre a quanto previsto ai commi precedenti, dovrà essere rispettato quanto stabilito successivamente per ogni singola sottozona.

7. Le zone omogenee D2 comprendono le seguenti sottozone:

- a) D2a
- b) D2b

### **16.1 Sottozona D2a**

1. La destinazione d'uso prevalente è quella turistico-ricettiva per alberghi.

Le destinazioni d'uso compatibili sono: commerciali ed artigianali, connesse alle attività turistiche, direzionali e servizi.

Le destinazioni d'uso compatibili non potranno superare nel loro complesso il 30% della volumetria di progetto e sono consentite solo se non in contrasto con il piano comunale del commercio.

2. Oltre a quanto previsto all'art. 16, valido per tutte le zone D2, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Intervento: Edilizio diretto
- Indice di fabbricabilità fondiario:  $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$
- Rapporto di copertura:  $R_c = 40\%$
- Altezza massima:  $H = 10,00 \text{ ml}$
- Distanza minima dai confini:  $D_c = 5,00 \text{ ml}$
- Distanza minima dalle strade esterne:  $D_s = 20,00 \text{ ml}$

Sono ammesse distanze inferiori dai confini interni al comparto, con riduzione a zero della distanza tra fabbricati, se contenute nel piano attuativo, attraverso previsioni planivolumetriche.

## **10. DESCRIZIONE ANALITICA:**

Descrizione analitica degli immobili (**A+B**):

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di compendio immobiliare costituito da un fabbricato a destinazione ristorante e residenziale con manufatti annessi ad uso magazzino, area di pertinenza scoperta e terreno edificabile adiacente**

Compendio immobiliare ubicato in località Farnieta del Comune di Fabro (TR) costituito da:

- un Fabbricato principale che si sviluppa su nr. 3 livelli così suddiviso: un locale ristorante con annessi magazzini e ripostigli al piano terra e un appartamento al piano primo con soffitta/sottotetto al piano terzo, distinto al Catasto Fabbricati con il **Foglio 11 con la P.Ile 92 Sub 4 e 5.**

- un Silos circolare ad unico piano fuori terra, distinto al Catasto Fabbricati con il **Foglio 11 con la P.Ile 92 Sub 7.**

- un Manufatto ad uso magazzini adiacente al fabbricato principale, costituito da una piccola porzione con struttura in muratura e dall'altra porzione (la più grande) in legno, distinto al Catasto Fabbricati con il **Foglio 11 P.Ile 92 Sub 6.**

- Area di pertinenza scoperta dei fabbricati ad uso giardino, parcheggio, piazzale e area di manovra, distinta al Catasto Terreni con il **Foglio 11 le P.Ile 92 e 345** e al Catasto Fabbricato con il **Foglio 11 P.Ila 92 Sub 1.**

-Terreno edificabile ai fini turistico-ricettivi alberghieri di ampia metratura, attualmente libero, di natura pianeggiante, con scarsa presenza di vegetazione spontanea, ben tenuto e sistemato a prato, distinto al Catasto Terreni con il **Foglio 11 P.IIa 935**, della superficie di 13.200 mq, ricadente come destinazione urbanistica di P.R.G. del Comune di Fabro (TR) in zona D2a turistico-ricettivi alberghieri con Indice di Fabbricabilità pari a 3,00 mc/mq con un limite/rapporto di copertura del 40% della superficie del lotto. Lo stesso in base alle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (Rif: Artt. 16 e 16.1) e alla sua superficie, sviluppa una potenzialità edificatoria pari a 39.600,00 mc che, divisi per l'altezza massima realizzabile pari a 10,00 ml. corrispondono a una superficie pari a 3.960 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie Commerciale (mq)
<b>Corpo A</b> Ristorante e servizi al piano terreno (Foglio 11 P.IIa 92 sub 5)	sup reale lorda	145,00
<b>Corpo A</b> Nr. 2 locali ripostiglio esterni al locale ristorante (Foglio 11 P.IIa 92 sub 5)	sup reale lorda	12,00
<b>Corpo A</b> Appartamento al piano primo (Foglio 11 P.IIa 92 sub 4)	sup reale lorda	116,00
<b>Corpo A</b> Soffitta/sottotetto al piano secondo (Foglio 11 P.IIa 92 sub 4)	sup reale lorda	29,00
<b>Corpo A</b> Manufatto esterno in muratura costituito da nr. 2 vani magazzino (Foglio 11 P.IIa 92 sub 6)	sup reale lorda	17,00
<b>Corpo A</b> Manufatto esterno in legno ad uso magazzini (Foglio 11 P.IIa 92 sub 6)	sup reale lorda	78,00
<b>Corpo A</b> Manufatto circolare/silos ad uso magazzino (Foglio 11 P.IIa 92 sub 7)	sup reale lorda	12,00
<b>Corpo A</b> Area di pertinenza esclusiva scoperta (Foglio 11 P.IIa 92 sub 1)	sup reale lorda	1.783,00
<b>Corpo A</b> Area di pertinenza esclusiva scoperta (Foglio 11 P.IIa 345)	sup reale lorda	450,00
<b>Corpo B</b> Terreno edificabile della superficie pari a mq 13.200 ricadente come destinazione urbanistica di P.R.G. in zona D2a turistico-ricettiva alberghiera con I.F. 3,00 mc/mq (Foglio 11 P.IIa 935)	sup reale lorda	13.200,00

**Caratteristiche descrittive edificio principale:****Caratteristiche Strutturali:****Fondazioni**

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

**Strutture verticali**

materiale: **muratura**  
 condizioni: **discrete**

**Travi**

materiale: **parte in legno e parte in ferro**  
 condizioni: **discrete**

**Solai**

materiale: **legno e laterizio**  
 condizioni: **discrete**

**Copertura**

tipologia: **a falde**  
 materiale: **legno**  
 condizioni: **sufficienti**

**Scale**

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

**Componenti edilizie e costruttive:****Infissi esterni**

tipologia: **doppia anta o anta singola apribili**  
 materiale: **legno e ferro**  
 protezione: **oscuranti interni al P.1°**  
 materiale protezione: **legno**  
 condizioni: **scarse**

**Infissi interni**

tipologia: **a battente**  
 materiale: **legno**  
 condizioni: **sufficiente**

**Manto di copertura**

materiale: **tegole**  
 coibentazione: **non verificabile**  
 condizioni: **sufficiente**

**Pareti esterne**

materiale: **muratura**  
 coibentazione: **non verificabile**  
 rivestimento: **pietra faccia-vista**  
 condizioni: **discrete**

**Pavim. Interna**

materiale: **piastrelle grès ceramico e cotto**  
 condizioni: **sufficienti**

**Portone di ingresso**

tipologia: **a 2 ante**  
 materiale: **legno**  
 condizioni: **sufficiente**

**Rivestimenti**

ubicazione: **bagni**  
 materiale: **piastrelle monocottura**  
 condizioni: **discrete**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**Impianti:**  
**Elektrico**

tipologia: **misto sottotraccia - esterno**  
 tensione: **220V**  
 condizioni: **scarso**  
 conformità: **non presente-da verificare**

**Fognatura**

tipologia: **tubi e pozzetti di raccolta reflui acque nere e bianche**  
 rete di smaltimento: **condotta a tenuta verso fossa imhoff**  
 recapito: **fossa imhoff**  
 ispezionabilità: **impossibile allo stato attuale**  
 condizioni: **non verificabili**  
 conformità: **da verificare**

**Idrico**

tipologia: **sottotraccia**  
 alimentazione: **allaccio alla rete pubblica**  
 rete di distribuzione: **tubi in ferro e polipropilene**  
 condizioni: **discrete**  
 conformità: **non presente-da verificare**

**Termico**

alimentazione: **metano e elettrico**  
 rete di distribuzione: **tubi in ferro e rame**  
 diffusori: **termoconvettori e climatizzatori**  
 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 compendio immobiliare costituito da un ristorante con sovrastante appartamento di civile abitazione, annesso magazzino, corte di pertinenza e terreno edificabile ubicati in Località Farnieta - zona semi-periferica a destinazione ricettiva del Comune di Fabro (TR)

I fabbricati oggetto di esecuzione, di remota costruzione, si trovano in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione; il terreno edificabile invece risulta libero e ben collocato.

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 - 2° 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'Agencia 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 Fabro e assimilabili a quelli da valutare, sono comprese tra € 500,00= ed € 700,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile per quanto riguarda il ristorante; tra € 400,00= ed € 600,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile per quanto riguarda l'appartamento di civile abitazione e tra € 20,00= e € 30,00= al mq. di superficie di terreno per quanto riguarda l'area edificabile.

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 600,00=** per i locali ad uso ristorante; **pari ad Euro 500,00=** per l'appartamento di civile abitazione e **pari ad Euro 25,00=** per il terreno edificabile.

### 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:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale (mq)</b>	<b>Valore unitario (Euro/mq)</b>	<b>Valore complessivo (Euro)</b>
<b>Corpo A</b> Ristorante con cucina e servizi al piano terreno (Foglio 11 P.IIa 92 sub 5)	145,00	600,00	87.000,00
<b>Corpo A</b> Nr. 2 locali ripostiglio esterni al locale ristorante (Foglio 11 P.IIa 92 sub 5)	12,00	150,00	1.800,00
<b>Corpo A</b> Appartamento al piano primo (Foglio 11 P.IIa 92 sub 4)	116,00	500,00	58.000,00
<b>Corpo A</b> Soffitta/sottotetto al piano secondo (Foglio 11 P.IIa 92 sub 4)	29,00	200,00	5.800,00
<b>Corpo A</b> Manufatto esterno in muratura costituito da nr. 2 vani magazzino (Foglio 11 P.IIa 92 sub 6)	17,00	150,00	2.550,00
<b>Corpo A</b> Manufatto esterno in legno ad uso magazzini (Foglio 11 P.IIa 92 sub 6)	78,00	100,00	7.800,00
<b>Corpo A</b> Manufatto circolare/silos ad uso magazzino (Foglio 11 P.IIa 92 sub 7)	12,00	150,00	1.800,00
<b>Corpo A</b> Area di pertinenza esclusiva scoperta (Foglio 11 P.IIa 92 sub 1)	1.783,00	3,00	5.349,00
<b>Corpo A</b> Area di pertinenza esclusiva scoperta (Foglio 11 P.IIa 345)	450,00	3,00	1.350,00
<b>Corpo B</b> Terreno edificabile della superficie pari a mq 13.200 ricadente come destinazione urbanistica di P.R.G. in zona D2a turistico-ricettiva alberghiera con I.F. 3,00 mc/mq (Foglio 11 P.IIa 935)	13.200,00	25,00	330.000,00
<b>VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO IMMOBILIARE</b>			<b>501.449,00</b>

**11.4 – Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 15% 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	- € 75.217,35
- Spese/Oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità edilizie, comprensivi delle eventuali pratiche burocratiche necessarie	- € 8.000,00
- Spese/Oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità catastali, comprensivi delle spese tecniche, dei diritti da versare nonché di oneri fiscali e previdenziali	- € 3.500,00
- Spese da sostenere per la redazione di nr. 2 Certificati A.P.E.	- € 600,00

**11.5 - Prezzo base d'asta del Lotto:**

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano (in cifra tonda):

**Euro 414.000,00=** (*diconsi Euro Quattrocentoquattordicimila/00*)

**11.6 - Considerazioni conclusive:**

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

Terni, 03/12/2024

Il Perito Estimatore

**Ing. RICCARDO PROIETTI**