



TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

ESEC. IMM.RE R.G. N.85/2023

PROMOSSA DA:

OMISSIS

CONTRO:

OMISSIS

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Esperto: Geom. Marco DELLA SALA

Custode: Avv. Roberta SCARCHINI

ELABORATO PERITALE

Lotto UNICO

(Abitazione Piano Terra)

(Abitazione Piano Primo)

Tecnico incaricato: Geom. MARCO DELLA SALA

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 661

Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 134

C.F. DLLMRC59M03L117Q – P.iva 00766920557

Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A

Telefono: 0744303112

Cellulare: 3296356974

Email: m.dellasala@m5studio.it

Pec: marco.dellasala@geopec.it

Terni lì 16 Luglio 2024

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

Lotto UNICO

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN TERNI STRADA DI POSCARGANO N°2
UBICATO AL PIANO TERRA

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN TERNI STRADA DI POSCARGANO
UBICATO AL PIANO PRIMO

PREMESSA

LO SCRIVENTE ESPERTO RITIENE DI DOVER COSTITUIRE UN LOTTO UNICO COMPOSTO DA DUE APPARTAMENTI DISTINTI IN QUANTO, AL MOMENTO SENZA PRESENTARE TUTTA LA PRATICA DI SANATORIA EDILIZIA, NON E' POSSIBILE ACCERTARE LA SANABILITA' DEL FRAZIONAMENTO ABUSIVO DEL PIANO PRIMO CHE, ALLO STATO ATTUALE, ACCEDE DA UNA INGRESSO, ABUSIVO, AFFACCIANTE SULLA PUBBLICA VIA. (CFR. PLANIMETRIA DI RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota pari a 1/1 della piena proprietà della OMISSIS; dell'intera proprietà, di un fabbricato civile sito in Comune di Terni, Strada di Poscargano n°2 costituito da due appartamenti di civile abitazione, il primo ubicato al Piano Terra con accesso indipendente dalla corte comune ad altri fabbricati della stessa proprietà (particella 203), cantina e Centrale termica di pertinenza esclusiva ubicate allo stesso piano con accesso dalla corte comune ad altri fabbricati della stessa proprietà (particella 203) e l'altro ubicato al piano primo dello stesso edificio con accesso indipendente dalla piazza pubblica (strada di Poscargano).

Risulta essere stato realizzato un ulteriore accesso pedonale per accedere all'appartamento di piano terra con la realizzazione di un camminamento sulla particella 205 (di altrui proprietà) a confine tra quest'ultima e la particella 204, provvisto a Nord da un cancelletto metallico (Cfr. Planimetria di rilievo e documentazione fotografica).

All'appartamento di Piano Terra si accede direttamente dalla corte comune ad altri immobili della stessa proprietà attraverso un cancello carrabile posto a ridosso della via Pubblica, Strada di Poscargano al civico n°2. (Cfr. Planimetria di rilievo allegata)

All'appartamento di Piano Primo si accede direttamente da un portone indipendente prospiciente la pubblica Via (particella 212 di proprietà del Comune di Terni) (Cfr. Planimetria di rilievo allegata).

L'immobile di che trattasi è complessivamente erroneamente identificato come unica unità immobiliare al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **Foglio 153 p.lla 204**, zona cens. 2^a, cat. A/3, classe 9^a, n°6 vani catastali, superficie catastale Mq. 144 (totale escluse aree scoperte Mq. 139), r.c. Euro 387,34, Strada di Poscargano n°1 (P.T.). (Cfr. Planimetria Catastale Attuale allegata)

Lo scrivente precisa, come già comunicato al G. Es. e a perfetta conoscenza dello stesso, che il fabbricato risulta erroneamente censito esclusivamente sulla particella 204 del Fg.153 in quanto, di fatto, lo stesso occupa l'intera particella 204 e parte della particella 203, come chiaramente si evince dalla mappa catastale attuale allegata alla presente relazione dove è stato evidenziato con colore giallo l'intero fabbricato di che trattasi e dalle ben note memorie tecniche dallo scrivente redatte già agli atti.

Per quanto sopra, prima del trasferimento, dovrà essere presentata la pratica di regolarizzazione catastale.

Si precisa inoltre che alla data di stesura della presente relazione non risulta essere stato ancora trascritto il pignoramento sulla particella 203, come specificatamente richiesto dal G.E. . Per

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

quanto sopra , lo scrivente in ogni caso procede nella stesura definitiva del proprio elaborato peritale , avendo riferito il Creditore Procedente al Custode Giudiziario che procederà quanto prima a trascrivere il suddetto pignoramento.

Intestatari Attuali:

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

L'unità immobiliare ad uso abitazione civile ubicata al piano terra è così articolata:

- Al Piano Terra, ingresso Tinello con cucinino, disimpegno, soggiorno, una camera da letto, bagno, cantina con accesso esterno, locale tecnico con accesso esterno, quota parte area di corte recintata comune al altre unità immobiliari;

L'unità immobiliare ad uso abitazione civile ubicata al piano primo è così articolata:

- Al Piano Primo si accede da una scala indipendente con ingresso dal portone posto a ridosso della pubblica Via ed è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, bagno, veranda, ripostiglio e terrazzo di copertura della cantina di piano terra.

Relativamente a quanto sopra detto si precisa quanto segue.

- L'appartamento di piano primo, come si presenta allo stato attuale, è il risultato del frazionamento dell'appartamento originario con la chiusura della scala interna di comunicazione con il primo piano e la realizzazione di un ingresso indipendente dalla pubblica via, realizzato a cavallo tra le particelle 203/parte e l'intera particella 204.
Attualmente la situazione catastale risulta difforme in modo particolare per il censimento nella sola particella 204 e per l'esistenza di due distinte unità immobiliari attualmente censite come unica unità immobiliare.
- L'area comune di corte (particella 203) è prospiciente il fabbricato sul fronte Ovest
- Non è stato possibile accertare se gli impianti esistenti nei due appartamenti sono facilmente divisibili; per questo è stato optato per il Lotto Unico.

- **L'appartamento di piano terra** sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 81,50** la cantina una superficie di circa **mq.7,50** e il locale tecnico una superficie di circa **mq.2,50**;
Confini: Spazi comuni (particella 203) – particella 205 - Strada Pubblica su piu' lati.

- **L'appartamento di piano primo** sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 56,50** la veranda con il ripostiglio una superficie di circa **mq.10,00** e il terrazzo una superficie di circa **mq.9,00**;
Confini: Spazi comuni (particella 203) – particella 205 - Strada Pubblica su piu' lati.

STORICO CATASTALE:

Il fabbricato di cui sono parte gli appartamenti sopra descritti attualmente risulta erroneamente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di **Terni** come unica unità immobiliare al **Foglio 153 p.la 204**, zona cens. 2^, cat. A/3, classe 9^, n°6 vani catastali, superficie catastale Mq. 144 (totale escluse aree scoperte Mq. 139), r.c. Euro 387,34, Strada di Poscargano n°1 (P.T.). (Cfr. Planimetria Catastale Attuale allegata);
interessato da:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992;
- CLASSAMENTO del 31/03/1984 in atti dal 10/06/1999 (n.2529.1/1984);
- SOPRAELEVAZIONE del 31/03/1984 in atti dal 05/01/1989 (n.2529/1984);

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

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona Periferica, Loc. Poscargano di Collescipoli; fabbricato prospiciente la pubblica Via al quale si accede dal cancello carrabile e direttamente dalla strada pubblica,

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole con abitazioni sparse.

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

Servizi inesistenti in zona.

3. STATO DI POSSESSO:

Come dichiarato al Custode dal OMISSIS che consente l'accesso per le verifiche di rito agli appartamenti in oggetto, l'appartamento di Piano Terra risulta attualmente occupato OMISSIS, mentre l'appartamento di Piano Primo risulta attualmente occupato OMISSIS il quale non ha fornito nessun contratto di affitto/comodato.

Detta dichiarazione risulta verbalizzata nel 1° accesso in loco.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA n. 3667 del 10/12/2004 (Concessione a garanzia di mutuo): con scrittura privata autenticata dal Notaio OMISSIS in data 09/12/2004 , repertorio n. 6488, per un totale di €. 90.000,00, di cui capitale € 60.000,00 per la durata di 10 anni, a favore di OMISSIS, OMISSIS , per i diritti di 1/1 di piena proprietà, relativamente, agli immobili di seguito indicati.

IMMOBILI: Siti in Comune di Terni (TR) censiti al:

F. 153 Part. 204 (Cat. A/3) .

N.B. : Debitore non datore di Ipoteca il OMISSIS.

IPOTECA VOLONTARIA n. 139 del 27/01/2009 (Concessione a garanzia di mutuo): con scrittura privata autenticata dal Not. OMISSIS, in data 23/01/2009 , rep. n. 36524 , per un totale di €. 190.000,00, di cui capitale €. 95.000,00 per la durata di 30 anni, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, relativamente, agli immobili di seguito indicati.

IMMOBILI: Siti in Comune di Terni (TR) censiti al:

F. 153 Part. 204 (Cat. A/4) .

N.B. : Debitore non datore di Ipoteca OMISSIS

4.2.2. Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 6271 del 25/07/2023 : Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni, in data 29/06/2023 , repertorio n. 1323 , a favore di OMISSIS, contro

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

OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, relativamente al bene sito in Comune di Terni (TR) censiti al F. 153 Part. 204 (Cat. A/4) .

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 10/07/2024 .

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

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

Relativamente all'immobile di cui al lotto Unico

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

- Il Fabbricato originario, costituito da un unico piano è stato sopraelevato del piano primo con progetto presentato al Comune di Terni dai OMISSIS e approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Terni in data 13/06/1981 e per lo stesso è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 12576 del 13/10/1981;
- Successivamente è stato presentato a nome dei suddetti ulteriore progetto di sopraelevazione in variante v e per lo stesso è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 17098 del 05/07/1982;
- Successivamente è stato presentato a nome dei suddetti ulteriore progetto di sopraelevazione in variante e per lo stesso è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 38902 del 05/03/1983.
- Lo stesso fabbricato è stato dichiarato Abitabile dal 22/02/1985 con nota Prot. 11408 del 29/03/1985.

Dalle verifiche eseguite direttamente sul posto con rilievi geometrici dello stato di fatto e successivamente confrontati con i progetti approvati dal Comune di Terni, lo scrivente, precisa quanto segue:

- L'edificio è stato realizzato in varie fasi costruttive, con sedime ricadente in parte sulla particella 204 ed in parte sulla particella 203 (comune anche ad altri fabbricati) corte di proprietà OMISSIS
 - L'ultimo progetto approvato di cui alla Concessione Edilizia n° 38902 del 05/03/1983, prevedeva una unica unità immobiliare sviluppata su due livelli, piano terra e piano primo.
 - Sono state riscontrate difformità alle bucatore delle finestre sia del piano terra che del piano primo sui fronti Est ed Ovest ed è stata trasformata una finestra esistente in portoncino di ingresso del piano primo.
 - Risulta essere stato chiuso parte del terrazzo al piano primo che dovrà essere rimossa in quanto non sanabile.
 - Risulta essere stata realizzata una tettoia in legno di protezione dell'ingresso al Piano Terra che dovrà essere rimossa in quanto aggettante su area condominiale comune ad altri fabbricati,
 - L'accesso pedonale dalla particella 205, recintato e provvisto di cancelletto pedonale metallico deve essere rimosso in quanto insistente su area di proprietà diversa. In ogni caso, se sussiste la condizione, può essere intrapresa la causa di usucapione.
 - Per la realizzazione abusiva della finestra del piano primo fronte Est di fronte al bagno e la trasformazione della finestra al piano terra in portoncino di ingresso al primo piano, dovrà essere presentata una sanatoria edilizia, salvo eventuali diritti di terzi.
- I beni oggetto di perizia **non ricadono** in zona PAIP o PIIP

Oneri necessari: - €. 4.500,00 oltre IVA ed oneri di legge per le pratiche tecniche di sanatoria edilizia:

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

€ 3.858,00 oltre IVA ed oneri di legge per i ripristini delle opere abusive non sanabili.

4.3.2. Conformità catastale:

Relativamente all'immobile di cui al Lotto Unico

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto si rileva quanto segue.

La planimetria catastale **non corrisponde** allo stato di fatto.

PERTANTO NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i due appartamenti di civile abitazione oggetto della presente relazione occupa l'intera particella 204 del fg.153 del Comune di Terni e parte della particella 203 (comune ad altri fabbricati).

Il censimento dell'immobile nello stato di fatto in cui lo stesso attualmente si trova al Catasto Fabbricati del Comune di Terni non è corretto in quanto risulta unica unità immobiliare sviluppata ai piani terra e primo comunicanti a mezzo di una scala interna (Cfr. Planimetria Catastale attuale) mentre nella realtà risultano due distinti appartamenti, uno al piano terra e l'altro al piano primo con ingressi distinti ed indipendenti (Cfr. Planimetrie di rilievo).

Prima del trasferimento dovrà essere regolarizzata la situazione catastale.

Oneri necessari: € 2.000,00 oltre IVA ed oneri di legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'unità immobiliare ubicata al piano terra è dotata di una corte esterna comune ad altre unità immobiliari della stessa proprietà .

Non risulta costituito nessun condominio.

Ulteriori avvertenze:

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

Presumibilmente la Classe Energetica di competenza è la Classe "G"

Lo stesso dovrà essere redatto al fine del futuro trasferimento.

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

- Attestazione dell'Esperto in ordine alla destinazione urbanistica del bene: non necessita per l'emissione del decreto di trasferimento, il Certificato di destinazione Urbanistica in quanto i beni di che trattasi sono fabbricati.

Relativamente al quesito n. 14, per i beni pignorati **NON RISULTA TRASCRIPTA NESSUNA** documentazione relativa ad eventuali procedure espropriative per pubblica utilità

- Relativamente al quesito n. 18, il sottoscritto non ha competenze nel definire il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento, qualora necessiti si richiede l'autorizzazione al Giudice alla nomina di un ausiliario esperto contabile.
- Relativamente alle Cause Civili Iscritte in capo ai debitori eseguiti, è stata effettuata dall'Esperto, formale richiesta pec alla Cancelleria Civile del Tribunale di Terni in data 11/07/2024, e rilasciata in data 16/07/2024 dallo stesso Tribunale la Certificazione allegata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

In proprietà di:

OMISSIS

6.2. Precedenti Proprietari:

PROPRIETÀ al VENTENNIO:

OMISSIS

PROVENIENZE

Per formalità n. 3818 del 22/05/1973 (Donazione): Con atto a rogito Not. OMISSIS in data 10/05/1973 rep. n. 121806 , il Sig. OMISSIS donava a favore della propria figlia OMISSIS che accettava un locale ad uso magazzino con annessa area retrostante , il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Terni al F. 153 Part. 204 Cat. C/1 di mq. 31 .

Per formalità n.4285 del 23/07/1982 (Donazione): Con atto a rogito del Notaio OMISSIS di Terni, in data 25/06/1982 rep.43.981, il Sig. OMISSIS, ha donato alla Sig.ra OMISSIS, che al detto titolo accettava:

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

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

Per formalità n.1814 del 11/03/1987 (Donazione): Con atto a rogito del Notaio OMISSIS di Terni, in data 20/02/1987 rep.8543, il Sig. OMISSIS, riservandosi l'usufrutto per sé e dopo di sé per la propria moglie OMISSIS, ha donato la nuda proprietà dei beni sotto descritti a favore dei figli, OMISSIS, che accettavano per la quota di 2/9 ciascuno e a favore della figlia OMISSIS che accettava per la quota di 5/9, tra le altre consistenze immobiliari:

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

Per formalità n.1815 del 11/03/1987 (Divisione): Con atto a rogito del Notaio OMISSIS, in data 20/02/1987 rep.8543, i Sig.ri OMISSIS procedevano alla amichevole divisione dei beni tra di essi comuni, assegnandosi le seguenti quote:

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

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

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

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

N.B. I comparenti, hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Il Fabbricato originario, costituito da un unico piano è stato sopraelevato del piano primo con progetto presentato al Comune di Terni OMISSIS e approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Terni in data 13/06/1981 e per lo stesso è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 12576 del 13/10/1981;
- Successivamente è stato presentato a nome dei suddetti ulteriore progetto di sopraelevazione in variante v e per lo stesso è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 17098 del 05/07/1982;
- Successivamente è stato presentato a nome dei suddetti ulteriore progetto di sopraelevazione in variante e per lo stesso è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 38902 del 05/03/1983.
- Lo stesso fabbricato è stato dichiarato Abitabile dal 22/02/1985 con nota Prot. 11408 del 29/03/1985.

N.B. relativamente a quanto è necessario fare per la regolarizzazione edilizia il certificato di agibilità dei due appartamenti dovrà essere nuovamente richiesto dopo i ripristini e le sanatorie edilizie.

- **Oneri necessari: €. 1.000,00 oltre IVA ed oneri di legge.**

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi presso il Comune di Terni dallo scrivente Esperto ausiliario del Giudice, sulla base delle richieste dallo stesso formulate in forza dell'incarico ricevuto, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.

**Descrizione degli appartamenti di civile abitazione sito in Terni – Strada d Poscargano n°2 – Piano
Terra – Piano Primo**

di cui al lotto unico punto A

- Diritto di Piena Proprietà di 1/1 di un appartamento di civile abitazione ubicato al piano Terra con cantina e locale tecnico allo stesso piano, con area esterna comune (particella 203) ad altre unità immobiliari della stessa proprietà, composto al Piano Terra da: ingresso Tinello con cucinino, disimpegno, soggiorno, una camera da letto, bagno, cantina con accesso esterno, locale tecnico con accesso esterno, quota parte area di corte recintata comune al altre unità immobiliari;

L'immobile di che trattasi è erroneamente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni come unica unità immobiliare sviluppata su due piani terra e primo, al **Foglio 153 p.lla 204**, zona cens. 2[^], cat. A/3, classe 9[^], n°6 vani catastali, superficie catastale Mq. 144 (totale escluse aree scoperte Mq. 139), r.c. Euro 387,34, Strada di Poscargano n°1 (P.T.). (Cfr. Planimetria Catastale Attuale allegata);

- Diritto di Piena Proprietà di 1/1 di un appartamento di civile abitazione ubicato al piano Primo, composto da: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, bagno, veranda, ripostiglio e terrazzo di copertura della cantina di piano terra.

L'immobile di che trattasi è erroneamente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terni come unica unità immobiliare sviluppata su due piani terra e primo, al **Foglio 153 p.lla 204**, zona cens. 2[^], cat. A/3, classe 9[^], n°6 vani catastali, superficie catastale Mq. 144 (totale escluse aree scoperte Mq. 139), r.c. Euro 387,34, Strada di Poscargano n°1 (P.T.). (Cfr. Planimetria Catastale Attuale allegata);

Destinazione urbanistica:

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

Tavola A - Zonizzazione

Zone di piano regolatore: [Bc6] Completamento i.f. 1.8 mc/mq (art. 59)

Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree

Perimetri unità di paesaggio: [2CT8] Polym e Poscargano (art. 2CT8) Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [7] Ambito Urbano Centro Minore - Collescipoli (art. s123-125-A7)

Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [4] Monetizzazione zona 4 (art. monetizz) Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappрге) L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)



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

Destinazione	Parametro	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie commerciale Mq.
Appartamento P.T.	Sup. lorda	81,50	1,00	81,50
Appartamento P.1°	Sup. lorda	56,50	1,00	56,50
L.T. - P.T.	Sup. lorda	2,50	0,25	0,62
Cantina P.T.	Sup. lorda	7,50	0,25	1,87
Veranda P.1°	Sup. lorda	10,00	0,50	5,00
Terrazzo P.1°	Sup. lorda	9,00	0,30	2,70
Totale MQ.		167,00		148,19

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

Strutture verticali:

materiale: muratura mista – pietra e laterizio condizioni: discrete, per quanto visionabile.

Solai:

tipologia: latero-cemento, condizioni: discrete, per quanto visionabile.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: in parte in legno ed in parte in latero-cemento condizioni: mediocri, per quanto visionabile.

Scale:

tipologia: in muratura

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: finestre e porte-finestre a doppia anta a battente, materiale: legno e alluminio, protezioni: avvolgibili in pvc, condizioni: mediocri.

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

Manto di copertura: materiale: elementi in laterizio tipo marsigliesi, coibentazione: non rilevabile, condizioni: mediocri, per quanto visionabile.

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

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

Rivestimenti: Cucina e bagni in ceramica, condizioni scadenti.

Portone di ingresso: tipologia: in legno e alluminio, condizioni: mediocri.

Pavim. Interna: materiale: monocottura, condizioni: scadenti.

Impianti:

Citofonico: tipologia: NO

Gas: tipologia: metano.

Elettrico: tipologia: non rilevabile, conformità: no sono stati rilevati dispositivi di sicurezza e salvavita.

Fognatura: tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.

Idrico: tipologia: sottotraccia di vecchia realizzazione

Termico: tipologia: a radiatori in alluminio con caldaia alimentata a gas metano ubicata per il P.T. nel Locale tecnico; per il piano primo nella veranda condizioni: sufficienti, conformità: non verificabile in fase di sopralluogo.

Per quanto sopra indicato nel capitolo della conformità Urbanistica ed Edilizia e per quanto ampiamente illustrato si ritiene che si dovrà provvedere alla richiesta dell'Agibilità dopo la sistemazione delle problematiche urbanistiche edilizie e catastali, allegando tutte le certificazioni necessarie da parte dei dichiaranti per la rispondenza alla vigente normative e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione Europea, degli impianti sopra elencati.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli appartamenti che costituiscono il lotto unico in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione nel caso in esame scadente), ampiezza dei vani, estetica, ubicazione e la posizione che la rende poco appetibile nel segmento di mercato in oggetto.

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

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

Lo scrivente per la determinazione del valore richiesto ha consultato; **Fonti Indirette** che forniscono quotazioni medie minime e massime ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori, quali studi di Società Specializzate, Osservatori Immobiliari di Enti Istituzionali (OMI), Banche Dati di natura Commerciali (Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Borsino Immobiliare.it ecc.) e Periodici Specializzati (Consulente Immobiliare) e **Fonti Dirette** che forniscono indicazioni quantitative puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato, quali Contratti di Compravendita, Offerte di Vendita, Perizie Giudiziarie, Valutazioni dell'Agenzia del Territorio

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

E' evidente che nello stabilire il più probabile valore di mercato dei beni in questione si è tenuta in considerazione la significativa crisi in cui attualmente versa ancora il settore edilizio in modo particolare per quelli di scadente qualità.

Tutte le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'ubicazione del cespite e il suo complessivo stato di conservazione e manutenzione che può essere definito mediocre, fanno collocare, il bene in questione, all'interno di un segmento di mercato poco appetibile e con scarsa domanda.

Da quanto sopra ne risulta che la commerciabilità del medesimo può ritenersi insufficiente e si stima in definitiva il seguente più probabile valore di mercato da considerarsi libero da qualsiasi vincolo pregiudizievole e contratti di locazione, fattori quindi che possono apportare ulteriori deprezzamenti relativamente al valore mq. espresso.

Per il computo delle superfici, si è adottato il Sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, che prevede l'utilizzo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) calcolata sulla base della somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile e meglio specificato come segue:

- 1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superfici Principali);**
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (Superfici di ornamento);**
- 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi).**

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;**
- b) 100% dei muri perimetrali, fino allo spessore massimo di 50 cm;**
- c) 50% dei muri perimetrali in comunione, fino allo spessore massimo di 25 cm;**

8.2. Fonti di informazione

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

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario a mq di superficie lorda commerciale indicato nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale dell'immobile in argomento.

8.3. Valutazione corpo del Lotto Unico

- **Appartamento di civile abitazione sito in Terni Strada di Poscargano n°2 – Piano Terra con cantina - centrale termica e corte comune;**

- A. - **Appartamento di civile abitazione sito in Terni Strada di Poscargano– Piano Primo.**
Si precisa che non viene valutata la corte esterna comune ad altre unità immobiliari in quanto in valore della stessa è ricompreso nel valore dell'appartamento di P.T..

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie ragg,	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento P.T.	Mq 81,50	€/mq 600,00	€. 48.900,00
Appartamento P.1°	Mq 56,50	€/mq 600,00	€. 33.900,00
L.T. - P.T.	Mq 0,62	€/mq 600,00	€. 372,00
Cantina P.T.	Mq 1,87	€/mq 600,00	€. 1.122,00
Veranda P.1°	Mq 5,00	€/mq 600,00	€. 3.000,00
Terrazzo P.1°	Mq 2,70	€/mq 600,00	€. 1.620,00
TOTALE	Mq 148,19		€. 88.914,00

- Valore complessivo dell'intero Lotto Unico:

€. 88.914,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie complessiva	Valore pro quota della debitrice eseguita OMISSIS	Valore diritto e quota (intero)
A	Appartamento di civile abitazione sito in Terni Strada di Poscargano n°2 -Piano Terra Appartamento di civile abitazione sito in Terni Strada di Poscargano– Piano Primo.	Mq 167,00	€. 88.914,00	€. 88.914,00
	TOTALE		€ 88.914,00	€ 88.914,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 13.337,10

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, € 4.500,00
- **Spese tecniche per la nuova agibilità** € 1.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 2.000,00
- Costi per i ripristini delle opere non sanabili € 3.858,00
- Spese condominiali complessive insolute alla data odierna: € 0,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente. € 0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
- Spese per Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. che dovrà essere redatta prima della vendita: € 300,00

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

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

€ 75.576,90

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

€ 63.918,90

Relazione lotto UNICO creata in data 16/07/2024
Codice documento: EI-24-0000085-001

L'esperto
Geom. Marco DELLA SALA