

---

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

promossa da: --- **omissis** ---

contro: --- **omissis** ---

N° Gen. Rep. **3/2014**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle **Dott. NATALIA GIUBILEI**  
esecuzioni:

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Maurizio Talamoni**

Codice fiscale: TLMMRZ60S06H501U

Partita IVA:

Studio in: Via Loggio dei Mercanti 10 - 05018 Orvieto

Telefono:

Fax: 0763-340896

Email: [edos.arch@libero.it](mailto:edos.arch@libero.it)

Pec: [maurizio.talamoni@archiworldpec.it](mailto:maurizio.talamoni@archiworldpec.it)



Beni in **Terni (Terni)**  
Località/Frazione **Cecalocco**  
Strada di Battiferro, 24

**Lotto: 001**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione:Cecalocco,  
Strada di Battiferro, 24**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - --- omissis ---Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --- omissis --- - Residenza: Strada di Battiferro, 24 – Fraz.  
Cecalocco – 05100 Terni - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:  
separazione dei beni - Data Matrimonio: 09-12-2000  
Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: --- omissis --- nato a --- omissis --- i foglio 40, --- omissis ---  
particella 465, subalterno 6, indirizzo Strada di Battiferro, 24, piano T -1,  
categoria A/7, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 497,09

Derivante da: variazione nel classamento del 31.03.2011 n. 7086 . 1/2011 in  
atti dal 31.03.2011 (prpt. n. TR0046921 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Confini:Stessa dirtra da più lati, salvo altri.

Conformità catastale:

In sede di sopralluogo effettuato in data 26.11.2014, alla presenza del  
Custode, si è potuto verificare che esistono alcune difformità dal punto di  
vista catastale:

1 - Ampliamento dell'abitazione al P.T. e P.1 in corrispondenza della nuova  
camera da letto soppalcata e del retrostante bagno di cm. 54 verso est.  
Tale ampliamento di superficie e di volume determina uno spostamento  
planimetrico e dell'area di sedime riguardante parte del CORPO B verso  
est, non riportato nelle planimetrie catastali.

2 - Realizzazione di un nuovo corpo dell'abitazione in aderenza al bagno di  
cui al punto precedente posto nel prospetto nord sul previsto marciapiede.

Le opere sopracitate sono sprovviste di titoli abilitativi.

Tali opere sono regolarizzabili mediante variazione catastale  
comprendente : Rilievo Planoaltimetrico di dettaglio – Predisposizione  
Planimetrie catastali – Tipo Mappale – Predisposizione pratiche catastali per  
un importo pari ad € 2.800,00 così suddiviso :

Competenze	€ 2.000,00
INARCASSA 4%	€ 80,00
Imponibile	€ 2.080,00
I.V.A. 22%	€ 457,60
Totale	€ 2.537,60
Spese presentaz.	€ 259,00
Netto Avere	€ 2.796,60
In cifra tonda	€ 2.800,00

**Non si dichiara la conformità catastale.**

**Note generali:** Le presenti spese per la regolarizzazione catastale sono valide anche per la regolarizzazione degli altri corpi (CORPO B e CORPO C).

**Identificativo corpo: B.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Terni (Terni) CAP: 05100  
frazione:Cecalocco, Strada di Battiferro, 24**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di --- omissis --- - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --- omissis --- - Residenza: Strada di Battiferro, 24 – Fraz. Cecalocco – 05100 Terni - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 09-12-2000  
Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: --- omissis --- nato a --- omissis --- il --- omissis --- foglio 40, particella 465, subalterno 7, indirizzo Strada di Battiferro, 24, piano T - S1, categoria D/10, rendita € 6.662,00  
Derivante da:Tipo mappale del 04.05.2010 n. 59828 . 2/2010 in atti dal 04.05.2010 (Prot.Ilo n. TR0059828) presentato il 28.04.2010.  
Confini:Stessa ditta su più lati, Fiori Simone, salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: --- omissis --- nato a --- omissis --- il --- omissis --- foglio 40, particella 465, subalterno 8, indirizzo Strada di Battiferro, 24  
Derivante da:variazione del 04.06.2010 n. 4008 . 1/2010 in atti dal 04.06.2010 (Prot.Ilo n. TR0076852) Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Frazionamento e fusione.  
Confini:Stessa ditta salvo altri.

Note:Si precisa che il sub 8 rappresenta un ente urbano composto da una parte dell'edificio (scala di accesso e pianerottolo di disimpegno al CORPO A e al CORPO B) e da un'area di corte dell'intero fabbricato di ha. 00.22.30. Tale unità verrà riferita al CORPO B per quanto riguarda la parte costruita (disimpegno comune) e verrà considerata PERTINENZA del CORPO B la rimanente parte a terreno.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo è stato evidenziato un manufatto destinato a tettoia per la rimessa di automezzi, all'interno dell'area di corte (sub. 8). Tale struttura ha caratteristiche di provvisorietà in quanto è stata realizzata con pilastri in legno e ferro,

semplicemente appoggiati alla sottostante pavimentazione, sprovvista di opere fondali e con copertura in materiale plastico. Pertanto essa si configura come opera provvisoria facilmente removibile. Al fine della regolarizzazione, pertanto, sarà necessaria il semplice smontaggio della struttura stessa.

Nell'area di corte è stata realizzata una piscina ed un manufatto in muratura (gazebo) a servizio della piscina. Questi elementi non sono stati riportati in mappa.

Regolarizzabili mediante: Smontaggio struttura provvisoria di copertura ed inserimento in mappa della piscina e del gazebo in muratura.

Descrizione delle opere da sanare: Smontaggio struttura provvisoria ed accatastamento piscina e gazebo con inserimento in planimetria.

Tali opere sono regolarizzabili mediante variazione catastale comprendente : Rilievo Planoaltimetrico di dettaglio – Predisposizione Planimetrie catastali – Tipo Mappale – Predisposizione pratiche catastali.

La descrizione degli oneri relativi alla regolarizzazione catastale sono stati riportati nella regolarizzazione del CORPO A ed ivi compresi.

#### **Non si dichiara la conformità catastale.**

**Note generali:** Trattasi di: 1- un corpo formato dal sub. 7 (Fattoria Didattica e Agriturismo censito al Catasto Terreni; 2-un corpo formato dal sub. 8 riguardante : Porzione di fabbricato censito al Catasto Fabbricati - senza rendita. Il sub. 8 (Area di corte) si intenderà come accessorio del CORPO B. Il sub 8 (porzione di fabbricato) si intenderà come parte integrante del LOTTO B.

#### **Identificativo corpo: C.**

**sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione:Cecalocco, Strada di Battiferro, 24**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di --- omissis --- - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --- omissis --- - Residenza: Strada di Battiferro, 24 – Fraz. Cecalocco – 05100 Terni - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 09-12-2000  
Eventuali comproprietari: nessuno.

#### Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: --- omissis --- nato a --- omissis --- il --- omissis ---, foglio 40, particella 610 qualità seminativo arborato, classe 5, superficie catastale 00.41.50, reddito dominicale: € 9,64, reddito agrario: € 10,72

Derivante da:Tipo mappale del 04.05.2010 n. 59828 . 1/2010 in atti dal 04.05.2010 (Prot.llo n. TR0059828) presentato il 28.04.2010.

Confinante con : --- omissis ---, stessa ditta, salvo altri.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul terreno (CORPO C), in sede di verifica sul posto, sono state riscontrati manufatti non autorizzati ad esclusivo uso della fattoria didattica e dell'attività di agriturismo, utilizzate per il ricovero degli animali presenti nella fattoria. Tali manufatti sono stati realizzati con strutture precarie (ferro, lamiera e legno), direttamente appoggiati sul terreno senza opere fondali rilevanti. Pertanto, essi si configurano come strutture provvisorie facilmente eliminabili. Al fine della regolarizzazione del presente corpo, pertanto, dovranno essere demoliti e rimossi i suddetti manufatti.

Regolarizzabili mediante: Demolizione e rimozione dei manufatti  
Descrizione delle opere da sanare: Demolizione e rimozione dei manufatti e successivo ripristino della superficie agricola.

Oneri per la regolarizzazione :  
Demolizione e rimozione dei manufatti e successivo ripristino della superficie agricola. : €3.000,00

Oneri totali : € 3.000,00

**Non si dichiara la conformità catastale.**

**Note generali:** Successivamente alla rimozione dei manufatti non autorizzati, verrà riportato il terreno nella planimetria catastale, sgombrato da qualsiasi fabbricato non autorizzato. Gli oneri relativi alla regolarizzazione sono già stati considerati nel CORPO A.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si procede alla costituzione di un **unico LOTTO di vendita** comprendente **n. 3 corpi distinti (CORPO A - CORPO B - CORPO C)** al fine di una migliore vendibilità e commerciabilità dei beni oggetto di pignoramento. Infatti, per questo motivo, non sarebbe conveniente la formazione di tre distinti lotti (uno per corpo) che risulterebbe di più difficile vendita poichè direttamente correlati l'uno con l'altro, in special modo i due fabbricati dove l'unità abitativa si pone in posizione centrale rispetto all'intero fabbricato. Il lotto comprende :

### 1 - CORPO A - abitazione (A7);

La parte di abitazione costituisce la parte centrale dell'edificio ed è posta per la quasi totalità al Piano Terra. Solamente una piccola zona (soppalco) è posta al Piano primo (zona rialzata).

L'accesso all'abitazione è garantito da una scala esterna che, dal piano seminterrato, conduce al primo piano. L'abitazione è costituita da un ingresso/soggiorno, una veranda dove attualmente è ubicata la cucina, un bagno con antibagno, due camere da letto di cui una soppalcata a doppia altezza.

La struttura portante è in c.a. e tamponatura in muratura, tranne per quanto riguarda la stanza soppalcata, realizzata in struttura di legno.

E' presente un solaio plafone in l.t.c. che divide l'abitazione dalla soprastante soffitta.

Il tetto della parte principale è anch'esso in l.t.c., mentre quello della zona ampliata (dx) è in struttura lignea a vista.

Il manto di copertura è in laterizio.

### 2- CORPO B - Fattoria Didattica e Agriturismo (D 10) - Area di corte e parti comuni edificio;

La parte destinata a Fattoria Didattica e Agriturismo (D10) costituisce tutta la parte posta al piano seminterrato e due zone poste al Piano Terra dell'edificio, separate dall'abitazione (sub. 6).

La zona est è stata realizzata in fase successiva al nucleo originario.

Al piano seminterrato è presente una sala multifunzionale, una sala da pranzo, una cucina, due bagni di cui uno per disabili, un locale a servizio della zona pranzo, una centrale termica, una legnaia ed un disimpegno dove è posta la scala interna di collegamento al piano superiore. In aderenza al terreno circostante (ovest - nord - est) è posta un'intercapedine di larghezza variabile da m. 2,65 a m. 3,65. Essa è stata suddivisa in diversi locali

Il piano Terreno è suddiviso in due distinte zone : zona ovest e zona est.

Nella zona ovest, oltre all'ingresso comune con l'abitazione servito dalla scala esterna, sono presenti tre camere da letto con altrettanti servizi igienici con accesso diretto dalle camere stesse. E' presente, inoltre, un locale servizio ed un W.C. con accesso diretto dal pianerottolo delle scale esterne che conducono dal Piano seminterrato al Piano terreno. La struttura portante è in c.a. e la tamponatura in muratura. Il solaio di copertura è in c.a. e laterizio. E' presente un solaio plafone in c.a. e laterizio.

La zona est è stata realizzata più recentemente in struttura lignea ed è composta da quattro stanze da letto con relativi servizi igienici interni, di cui una con bagno per disabili. In questa zona è presente una parte porticata a protezione degli ingressi alle camere (fronte nord e fronte sud). La struttura portante e la tamponatura sono in legno, così come il solaio di copertura.

Il manto di copertura, in entrambe le porzioni, è in laterizi.

### **3 - CORPO C** Terreno;

Trattasi di un appezzamento di terreno di complessivi mq. 4.150 censito al Catasto Terreni come "seminativo arborato", che circonda il fabbricato e la sua area di corte. Esso fa parte della stessa proprietà degli altri corpi (proprietà dell'esecutato) ed è stato ceduto in affitto alla Sig.ra Fioretti Annunziata, come la parte di fabbricato destinata a Fattoria Didattica e Agriturismo. Esso è di diretta utilizzazione dell'attività didattica ed agrituristica. Si tratta di un fondo recintato per tutto il suo perimetro.

All'interno dell'appezzamento sono presenti strutture provvisorie destinate al ricovero degli animali della fattoria.

**Caratteristiche zona:** campagna normale

**Area urbanistica:** zona agricola destinata a fattoria didattica a traffico locale con parcheggi scoperti interni alla proprietà.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Terni a 15 Km - Spoleto 25 Km.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Monti Martani (Val Serra).

**Attrazioni storiche:** situata nei pressi dell'asse Terni-Spoleto (Via Flaminia).

### **3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Terni (Terni), Strada di Battiferro, 24**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: B**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Terni (Terni), Strada di Battiferro, 24**

Occupato da --- omissis ---, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2011 registrato per l'importo di euro 500,00 con cadenza annuale (comprendente anche il CORPO C).

Il canone di locazione è considerato vile.

Registrato a --- omissis --- il 21/03/2013 ai nn.1924

Trascritto a il ai nn. tipo: anni 9 senza necessità di disdetta, scadenza 31/12/2019 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: C**

**Terreno sito in Terni (Terni), Strada di Battiferro, 24**

Occupato da --- omissis ---, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2011 registrato per l'importo di euro 500,00 con cadenza annuale (comprendente anche il CORPO B).

Il canone di locazione è considerato vile.

Registrato a --- omissis --- il 21/03/2013 ai nn.1924

Trascritto a il ai nn. tipo: anni 9 senza necessità di disdetta, scadenza 31/12/2019 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**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:*

- A favore del fondo identificato al foglio 40 mappale 110 superficie (mq) 6380

rogito Notaio --- omissis --- di Spoleto in data 10/09/1982 ai nn. 3594

Si precisa che trattasi di trascrizione servitù di passaggio pedonale e carrabile per accedere all'intera proprietà una volta identificata al Fg. 40 - P.IIa 110, oggi soppressa e variata in P.IIa 610 (terreno) - P.IIa 465 (fabbricati e area di corte), di proprietà dell'esecutato.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C.**

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di --- omissis --- contro --- omissis --- e --- omissis --- derivante da Iscrizione Ipoteca Volontaria (finanziamento a venti anni - Importo ipoteca: € 460.500,00 - Importo capitale: € 307.000,00

rogito Notaio --- omissis --- di Terni in data 01/10/2008 ai nn. 54623.

Note: L'iscrizione è stata posta sui beni censiti in catasto al Fg. 40 - P.IIa 465 sub. 4 (abitazione) - sub. 5 (fattoria didattica) e sul Ila P.IIa 465 E.U. di are 10,30, successivamente variate in P.IIa 465 sub. 6 (abitazione) - P.IIa 465 sub. 7 (fattoria didattica) - P.IIa 465 sub. 8 (area comune E.U.) di are 22,30.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di --- omissis --- contro --- omissis --- e --- omissis --- derivante da Iscrizione Ipoteca Volontaria (finanziamento a venti anni) - Importo ipoteca: € 460.500,00 - Importo capitale: € 307.000,00  
rogito Notaio --- omissis --- di Terni in data 14/11/2008 ai nn. 54865 iscritto/trascritto a in data 19/11/2008 ai nn. 13535 2610  
Note: L'iscrizione è stata posta sui beni censiti in catasto al Fg. 40 - P.lla 465 sub. 4 (abitazione) - sub. 5 (fattoria didattica) e sul lla P.lla 465 E.U. di are 10,30, successivamente variate in P.lla 110 successivamente frazionata che darà origine alla P.lla 610 (oggetto di pignoramento).

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di --- omissis --- contro --- omissis --- e --- omissis --- derivante da Iscrizione Ipoteca Volontaria (finanziamento a sette anni - Importo ipoteca: € 160.000,00 - Importo capitale: € 80.000,00  
rogito Notaio --- omissis --- di Terni in data 08/03/2010 ai nn. 56945  
Note: L'iscrizione è stata posta sui beni censiti in catasto al Fg. 40 - P.lla 465 sub. 4 (abitazione) - sub. 5 (fattoria didattica) e sul lla P.lla 465 E.U. di are 10,30, successivamente variate in P.lla 465 sub. 6 (abitazione) - P.lla 465 sub. 7 (fattoria didattica) - P.lla 465 sub. 8 (area comune E.U.) di are 22,30.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C.**

- Pignoramento immobili a favore di --- omissis --- contro --- omissis --- derivante da Verbale di pignoramento del 20.02.2014  
rogito Ufficiale Giudiziari Terni in data 03/01/2014 ai nn. 1585/2013

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C.**

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*  
Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: non esiste condominio.

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini (A/7) sito in Terni (Terni), Strada di Battiferro, 24**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'abitazione risulta parzialmente accessibile. Si garantisce l'accessibilità dal lato nord con accesso diretto dal marciapiede. Non lo è dal lato sud, poiché la scala di accesso non è provvista di servo scala. Per quanto riguarda i locali interni, l'abitazione può essere resa accessibile con opportune specifiche modifiche.

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Note Indice di prestazione energetica:** presumibilmente classe energetica G.

**Identificativo corpo: B**

**Fattoria Didattica e Agriturismo sito in Terni (Terni), Strada di Battiferro, 24**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Il fabbricato risulta parzialmente accessibile. Al P.S1 si garantisce l'accessibilità dal lato sud con accesso diretto dal piazzale antistante e dalla zona porticata. Internamente il

locale è collocato su un unico livello ed è provvisto di bagno per disabili. Il piano superiore (P.T.) risulta accessibile sul fronte nord ed ovest (zona ovest) e sul fronte nord e sud (zona est). Non lo è dalla scala di accesso lato sud poiché non è provvista di servo scala. Per quanto riguarda i locali interni, l'attività agrituristica (camere da letto) risultano accessibili. E' presente una sola camera dotata di bagno accessibile per disabili (ingresso lato nord). Le altre stanze possono essere rese accessibili con minimi interventi.

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Note Indice di prestazione energetica:** PS1 - presumibilmente classe energetica G; PT (zona ovest) - presumibilmente classe energetica G - PT (zona est) - presumibilmente classe energetica G od F (parte in legno nuova).

**Identificativo corpo: C**

**Terreno sito in Terni (Terni), Strada di Battiferro, 24**

**Avvertenze ulteriori:** una piccola parte del terreno è sottoposta a vincolo ambientale ai sensi del D.L. n. 42/2004 (art. 43).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** --- omissis --- (1/2) e --- omissis --- (1/2) dal **27/03/1982 ante ventennio al 23/04/1999** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio --- omissis --- di Acquasparta in data 27/03/1982 ai nn. 25237 trascritto a --- omissis --- in data 26/04/1982 ai nn. 3151 2421

Note: A quella data esisteva solamente il terreno con sovrastante fabbricato di cui esisteva solamente lo scheletro - Fg. 40 - P.Illa 110 sup. ha 00.63.80 poi variato in P.Illa 610. I Sigg. --- omissis --- e --- omissis ---, a loro volta, hanno acquistato il bene dai Sigg. --- omissis --- e --- omissis --- antecedentemente al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** --- omissis --- (1/1) dal **23/04/1999 al 07/08/2001** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio --- omissis --- di Terni in data 23/04/1999 ai nn. 112486 trascritto a --- omissis --- in data 19/05/1999 ai nn. 4575 3110

Note: I beni oggetto dell'atto erano rappresentati da : Fg. 40 - P.Illa 465 sub. 2 (abitazione) successivamente variata in sub. 6-7-8 - P.Illa 465 sub. 3 (C6) successivamente variata in sub.6-7-8 - P.Illa 110 di ha. 00.53.50 (terreno) successivamente variata in P.Illa 610.

**Titolare/Proprietario:** --- omissis --- (1/1) dal **07/08/2001 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio --- omissis --- di Terni in data 07/08/2001 ai nn. 18265 trascritto a --- omissis --- in data 08/08/2001 ai nn. 7769 5323

Note: I beni oggetto dell'atto erano rappresentati da : Fg. 40 - P.Illa 465 sub. 2 (abitazione) successivamente variata in sub. 6-7-8 - P.Illa 465 sub. 3 (C6) successivamente variata in sub.6-7-8 - P.Illa 110 di ha. 00.53.50 (terreno) successivamente variata in P.Illa 610 - P.Illa 465 E.U.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C.**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il sottoscritto C.T.U. ha fatto istanza all'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni per accedere alla visione degli atti autorizzativi rilasciati sui beni oggetto di

stima ed ha accertato quanto segue:

**Abitazione** sita in **Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Cecalocco, Strada di Battiferro, 24**

**Identificativo:** L.E. Prot. n. 24997 del 07.03.1975

Intestazione: --- omissis --- e --- omissis ---

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/03/1975 al n. di prot. 24997

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B**

**Abitazione** sita in **Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Cecalocco, Strada di Battiferro, 24**

**Identificativo:** Variante a L.E. Prot. n. 24997/1975

Intestazione: --- omissis --- e --- omissis ---

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: completamento fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/10/1982 al n. di prot. 30908

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B**

**Abitazione** sita in **Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Cecalocco, Strada di Battiferro, 24**

**Identificativo:** C.E. in Sanatoria Prot. n. 14132 del 04.12.1996

Intestazione: --- omissis --- e --- omissis ---

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Fabbricato abitativo

Oggetto: Opere abusive P.IIa 110/b – Ampliamento Fabbricato

Rilascio in data 04/12/1996 al n. di prot. 14132/1996

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B**

**Abitazione** sita in **Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Cecalocco, Strada di Battiferro, 24**

**Identificativo:** D.I.A. Prot. n. 129464 del 14.07.2006

Intestazione: --- omissis --- (locataria)

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere interne ed esterne

Oggetto: Ristrutturazione Agriturismo e Fattoria Didattica

Rilascio in data 14/07/2006 al n. di prot. 129464

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B**

**Abitazione e fabbricati per attività agricola** sita in **Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Cecalocco, Strada di Battiferro, 24**

**Identificativo:** D.I.A. Prot. n. 124814 del 14.07.2007

Intestazione: --- omissis --- (locataria)

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Frazionamento Piano seminterrato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/07/2007 al n. di prot. 124814

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B**

**Abitazione e fabbricati per attività agricola** sita in **Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Cecalocco, Strada di Battiferro, 24**

**Identificativo:** P.d.C. Prot. n. 303 del 08.07.2008

Intestazione: --- omissis --- (locataria)

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ampliamento e Ristrutturazione Edilizia  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 08/07/2008 al n. di prot. 303  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B**

**Abitazione e fabbricati per attività agricola** sita in **Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Cecalocco, Strada di Battiferro, 24**

**Identificativo:** variante al P.d.C. n. 303/2008 - Prot. n. 194303 del 16.10.2008 - Autorizzazione Unica n. 429 del 09.11.2008  
Intestazione: --- omissis --- (locataria)  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Opere interne ed esterne  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 16/10/2008 al n. di prot. 194303  
Rilascio in data 03/11/2008 al n. di prot. 429  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B**

**Abitazione e fabbricati per attività agricola** sita in **Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Cecalocco, Strada di Battiferro, 24**

**Identificativo:** Variante al P.d.C. n. 303 del 08/07/2008 - Prot. n. 168952 del 23.09.2009 - Autorizzazione Unica n. 414 del 04.11.2009  
Intestazione: --- omissis --- (locataria)  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Opere interne ed esterne + Ampliamento Volumetrico per realizzazione n. 2 bagni.  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 23/09/2009 al n. di prot. 168952  
Rilascio in data 04/11/2009 al n. di prot. 414  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A - B**

**Fabbricati per attività agricola** sita in **Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Cecalocco, Strada di Battiferro, 24**

**Identificativo:** D.I.A. Prot. n. 178640 – Autorizzazione Unica S.U.A.P. n. 1982/08  
Intestazione: : --- omissis --- (locataria)  
Tipo pratica: D.I.A.  
Per lavori: Realizzazione piscina  
Oggetto: Realizzazione piscina  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1 - Ampliamento dell'abitazione al P.T. e P.1 in corrispondenza della nuova camera da letto soppalcata e del retrostante bagno di cm. 54 verso est. Tale ampliamento di superficie e di volume determina uno spostamento planimetrico e dell'area di sedime riguardante parte del CORPO B verso est.
- 2 - Realizzazione di un nuovo corpo dell'abitazione in aderenza al bagno di cui al punto precedente posto nel prospetto nord sul previsto marciapiede. Le opere sopracitate sono sprovviste di titoli abilitativi. Alcune opere previste nell'ultima variante (Aut. Unica n. 414 del 04.11.2009) non sono state realizzate come la realizzazione di un piano soffitte nel sottotetto con accesso diretto dall'abitazione sottostante. Questo non ha prodotto, pertanto, il previsto innalzamento delle quote di gronda e di colmo della copertura.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità - Redazione Tipo Mappale - Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento abitazione derivante da : - allargamento camera da letto soppalcata e bagno; - realizzazione locale adiacente al bagno.

Note: Gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia sono già stati analizzati e conteggiati nella sezione URBANISTICA.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

##### **Fabbricati per attività` agricole [D10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1 - Fabbricato (D10) : Qui si evidenzia lo slittamento dell'intera nuova zona lato est posta al P.T. a causa dell'aumento di superficie e volumetrico descritto per il CORPO A (cm 54 verso est);

2 - Realizzazione della copertura dell'intercapedine (lato ovest) e realizzazione marciapiede esterno al P.T.

3 - Area di corte : Spostamento della piscina verso ovest con diversa sagoma planimetrica con realizzazione di un gazebo in muratura a servizio della stessa. Sono altresì presenti due strutture leggere di copertura a carattere provvisorio. Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità - Redazione Tipo Mappale - Variazione catastale - VEDERE CORPO A

Descrizione delle opere da sanare: Slittamento abitazione - Copertura intercapedine - Spostamento piscina - Regolarizzazione gazebo al servizio della piscina - Eliminazione strutture leggere di copertura.

Note: Gli oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia sono già stati considerati nel CORPO A.

Per l'eliminazione delle due coperture leggere si rimanda alla sezione "URBANISTICA" (€ 500,00).

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: B**

##### **Terreno**

Trattandosi di terreno agricolo e non di fabbricato non si può dichiarare regolarità edilizia. Si può solamente asserire che sul terreno in questione (CORPO C), in sede di verifica sul posto, sono state riscontrati manufatti non autorizzati ad esclusivo uso della fattoria didattica e dell'attività di agriturismo, utilizzate per il ricovero degli animali presenti nella fattoria. Tali manufatti sono stati realizzati con strutture precarie (ferro, lamiera e legno), direttamente appoggiati sul terreno senza opere fondali rilevanti. Pertanto, essi si configurano come strutture provvisorie facilmente eliminabili. Al fine della regolarizzazione del presente corpo, pertanto, dovranno essere demoliti e rimossi i suddetti manufatti.

Regolarizzabili mediante: Demolizione e rimozione manufatti provvisori non autorizzati.

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione e rimozione manufatti provvisori non autorizzati con relativo ripristino del terreno.

Note: Gli oneri per la demolizione, rimozione e ripristino del terreno si rimanda alla sezione "URBANISTICA" (€ 3.000,00).

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: EG1 (1)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Trattandosi di edificio in zona EG 1 (1) di P.R.G. è possibile un ampliamento volumetrico dell'intero fabbricato di mc. 500 (ne rimangono disponibili mc. 435).
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	m. 6,50
Volume massimo ammesso:	Intero fabbricato attuale + mc. 438,93 (rimanenza)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 435
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	E' opportuno riportare lo schema di calcolo relativo alla RESIDUA POTENZIALITA' EDIFICATORIA : Incremento Volumetrico non considerato in progetto : - Bagno P.T. mc (0,54x1,39xh. 2,70) = mc 2,02 - Letto P.T.+ Soppalco mc(0,54x6,50xh.5,30)= mc18,60 -

Corpo esterno mc(3,64x3,40xh.1,80)= mc22,28
Totale mc42,20 ai quali vanno aggiunti mc22,09 derivanti da ampliamento (Variante - Aut. Unica n. 414/2009) VOLUME TOTALE DI AMPLIAMENTO mc42,20 + mc22,09 = mc64,99 mc 65,00 Rimangono a disposizione mc (500,00 - 65,00) = mc 435,00 per eventuali ulteriori ampliamenti.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1 - Ampliamento dell'abitazione al P.T. e P.1 in corrispondenza della nuova camera da letto soppalcata e del retrostante bagno di cm. 54 verso est. Tale ampliamento di superficie e di volume determina uno spostamento planimetrico e dell'area di sedime riguardante parte del CORPO B verso est. 2 - Realizzazione di un nuovo corpo dell'abitazione in aderenza al bagno di cui al punto precedente posto nel prospetto nord sul previsto marciapiede. Le opere sopracitate sono sprovviste di titoli abilitativi. Alcune opere previste nell'ultima variante (Aut. Unica n. 414 del 04.11.2009) non sono state realizzate come la realizzazione di un piano soffitte nel sottotetto con accesso diretto dall'abitazione sottostante. Questo non ha prodotto, pertanto, il previsto innalzamento delle quote di gronda e di colmo della copertura.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità - Redazione Tipo Mappale - Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento abitazione derivante da : - allargamento camera da letto soppalcata e bagno; - realizzazione locale adiacente al bagno.

Accertamento di Conformità : € 7.800,00 (comprensivo di spese tecniche)

Tipo Mappale + Variazione Catastale : € 2.800,00 (comprensivo di spese tecniche)

Note: Gli oneri relativi alla presente regolarizzazione sono relativi sia alla parte urbanistica che a quella edilizia e sono validi sia per il CORPO A che per il CORPO B, poichè non si può prescindere l'uno dall'altro, pertanto tali oneri vengono riportati solamente nel CORPO A.

CALCOLO ONERI PER REGOLARIZZAZIONE :

1 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' :

Spese Tecniche	Competenze	€ 4.000,00
I	INARCASSA 4%	€ 160,00
I	Imponibile	€ 4.160,00
	IVA 22%	€ 915,20
	<b>Totale</b>	<b>€ 5.075,20</b>

Oneri L. 10/77 - Bucalossi	€ 2.000,00
Diritti Comune di Terni per pratica	€ 171,00
Diritti Prov. Terni - Strutturale	€ 546,00

**TOTALE SPESE** € 7.792,00

ARROTONDAMENTO	€ 7.800,00
2 - PRATICHE CATASTALI (Tipo Mappale + Variazione Catastale)	
Spese tecniche	
Competenze	€ 2.000,00
INARCASSA 4%	€ 80,00
Imponibile	€ 2.080,00
IVA 22%	€ 457,60
Totale	€ 2.537,60
Spese present.	
Tipo Mappale	€ 109,00
DOCFA A/7	€ 50,00
DOCFA D/10	€ 100,00
Tot. spese	€ 259,00
<hr/>	
Totale	€ 2.796,60
Arrotondamento	€ 2.800,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: EG1 (1)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Trattandosi di edificio in zona EG 1 (1) di P.R.G. è possibile un ampliamento volumetrico dell'intero fabbricato di mc. 500 (ne rimangono disponibili mc. 477,91).
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	m. 6,50
Volume massimo ammesso:	Intero fabbricato attuale + mc. 438,93 (rimanenza)

Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 435
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	E' opportuno riportare lo schema di calcolo relativo alla RESIDUA POTENZIALITA' EDIFICATORIA : <b>Vedere Sezione "EDILIZIA"</b>

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1 - Fabbricato (D10) : Qui si evidenzia lo slittamento dell'intera nuova zona lato est posta al P.T. a causa dell'aumento di superficie e volumetrico descritto per il CORPO A (cm 54 verso est);

2 - Realizzazione della copertura dell'intercapedine (lato ovest) e realizzazione marciapiede esterno al P.T.

3 - Area di corte : Spostamento della piscina verso ovest con diversa sagoma planimetrica con realizzazione di un gazebo in muratura a servizio della stessa. Sono altresì presenti due strutture leggere di copertura a carattere provvisorio. Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità - Redazione Tipo Mappale - Variazione catastale - VEDERE CORPO A

Descrizione delle opere da sanare: Slittamento abitazione - Copertura intercapedine - Spostamento piscina - Regolarizzazione gazebo al servizio della piscina - Eliminazione strutture leggere di copertura.

Note: Gli oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia sono già stati considerati nel CORPO A. Verranno considerati solamente gli oneri per la rimozione delle strutture leggere di copertura.

Rimozione strutture leggere di copertura : € 500,00

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

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: EG1 (1) e parte E5 (Aree boschive)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la	NO

commerciabilità?	
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Nella zona EG 1 (1) di P.R.G. è possibile un ampliamento volumetrico dell'intero fabbricato di mc. 500 (ne rimangono disponibili mc. 477,91).
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	m. 6,50
Volume massimo ammesso:	Intero fabbricato attuale + mc. 435 (rimanenza)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 435
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	E' opportuno riportare lo schema di calcolo relativo alla RESIDUA POTENZIALITA' EDIFICATORIA : <b>Vedere Sezione "EDILIZIA"</b>

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattandosi di un terreno e non di fabbricato, non è possibile dichiarare la conformità urbanistico-edilizia. Si evidenzia solamente quanto segue. Sul terreno (CORPO C), in sede di verifica sul posto, sono state riscontrati manufatti non autorizzati ad esclusivo uso della fattoria didattica e dell'attività di agriturismo, utilizzate per il ricovero degli animali presenti nella fattoria. Tali manufatti sono stati realizzati con strutture precarie (ferro, lamiera e legno), direttamente appoggiati sul terreno senza opere fondali rilevanti. Pertanto, essi si configurano come strutture provvisorie facilmente eliminabili. Al fine della regolarizzazione del presente corpo, pertanto, dovranno essere demoliti e rimossi i suddetti manufatti.  
Regolarizzabili mediante: Demolizione e rimozione manufatti provvisori non autorizzati

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione e rimozione manufatti provvisori non autorizzati con relativo ripristino del terreno

Demolizione e rimozione fabbricati provvisori con ripristino terreno : € 3.000,00

#### Dati precedenti relativi ai corpi: C



Solai	tipologia: <b>solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>Non è stato possibile verificare le condizioni perchè intonacate</b>
Travi	materiale: <b>Corpo preesistente centrale : c.a. - Corpo ampliamento : legno</b> condizioni: <b>Corpo preesistente : non è stato possibile verificare perchè intonacate. - Corpo in ampliamento</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuri esterni in legno a battente</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Blocco preesistente abitazione : blocchi muratura da rivestimento - Parte ampliamento dx : legno co</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>Zona sud (ingresso scale) . pezzame di pietra - Zona nord : manto bituminoso a vista</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>intonacati e verniciati</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle gres</b>

	condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>Rampa di accesso all</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>senza certificato di collaudo</b>
Fognatura	rete di smaltimento: <b>a dispersione per sub-irrigazione</b> recapito: <b>pozzo perdente</b> ispezionabilità: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>senza certificato di collaudo</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>senza certificato di collaudo</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>senza certificato di collaudo</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>senza certificato di collaudo</b>

N.B. : Il CORPO A (abitazione) possiede il Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Terni al n. 44403 del 20.03.1984. Trattandosi di "Abitabilità" rilasciata nell'anno 1984, l'abitazione non è provvista di certificazioni di conformità degli impianti, perché allora non necessari ai fini del rilascio.

#### **TABELLA SUPERFICI UTILI INTERNE – CORPO A (Abitazione)**

P.T.

Soggiorno	mq	45,20
Antibagno	mq	3,74
Bagno	mq	2,85
Cucina (ver.)	mq	27,84
Letto (dx)	mq	16,53

Letto (nord)	mq	15,96
Bagno (dx)	mq	5,10
Corpo agg.	mq	7,75
P.1		
Soppalco	mq	14,37

**Totale mq 139,34 Superficie utile interna**

Portici esterni :

P.T. (nord) mq 5,71

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	164,00	1,00	164,00
		<b>164,00</b>		<b>164,00</b>

Descrizione : **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **B**

Sub. 7 (D10) La parte destinata a Fattoria Didattica e Agriturismo (D10) costituisce tutta la parte posta al piano seminterrato e due zone poste al Piano Terra dell'edificio, separate dall'abitazione (sub. 6). La zona est è stata realizzata in fase successiva al nucleo originario. Al piano seminterrato è presente una sala multifunzionale, una sala da pranzo, una cucina, due bagni di cui uno per disabili, un locale a servizio della zona pranzo, una centrale termica, una legnaia ed un disimpegno dove è posta la scala interna di collegamento al piano superiore. In aderenza al terreno circostante (ovest - nord - est) è posta un'intercapedine di larghezza variabile da m. 2,65 a m. 3,65. Essa è stata suddivisa in diversi locali. Il piano Terreno è suddiviso in due distinte zone : zona ovest e zona est. Nella zona ovest, oltre all'ingresso comune con l'abitazione servito dalla scala esterna, sono presenti tre camere da letto con altrettanti servizi igienici con accesso diretto dalle camere stesse. E' presente, inoltre, un locale servizio ed un W.C. con accesso diretto dal pianerottolo delle scale esterne che conducono dal Piano seminterrato al Piano terreno. La struttura portante è in c.a. e la tamponatura in muratura. Il solaio di copertura è in c.a. e laterizio. E' presente un solaio plafone in c.a. e laterizio. La zona est è stata realizzata più recentemente in struttura lignea ed è composta da quattro stanze da letto con relativi servizi igienici interni, di cui una con bagno per disabili. In questa zona è presente una parte porticata a protezione degli ingressi alle camere (fronte nord e fronte sud). la struttura portante e la tamponatura sono in legno, così come il solaio di copertura. Il manto di copertura, in entrambe le porzioni, è in laterizi.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- omissis --- - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --- omissis --- - Residenza: N/D - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 09-12-2000

Superficie complessiva di circa mq **427**

è posto al piano S1 - T

L'edificio è stato costruito contestualmente all'intero fabbricato (Abitazione + fattoria Didattica) è stato realizzato in più fasi a partire dagli anni '70 e, tuttora, non è stato del tutto completato. ristrutturato nel 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero P.Illa 465 sub. 7 di interno , ha un'altezza interna di circa m. 2,34 (P S1) - m. 3,00 (P.T. zona ovest) - m. 2,83/3,64 (P.T. zona est)

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni generali sembrano buone, soprattutto per quanto riguarda la zona est (Piano Primo), di recentissima realizzazione.

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>Zona ovest : c.a. - Zona est : legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>Non è stato possibile verificare le condizioni delle fondazioni perchè completamente interrati</b>
Scale	tipologia: <b>Scala esterna : doppia rampa</b> materiale: <b>acciaio</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>Scala interna : legno</b> materiale: <b>struttura di acciaio e pedate in legno</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>P. S1 e P.T. zona ovest : c.a. - P.T. zona est : legno</b> condizioni: <b>Non è stato possibile verificare le condizioni perchè intonacate</b>
Travi	materiale: <b>P. S1 e P.T. zona ovest : c.a. - P.T. zona est : legno</b> condizioni: <b>Nelle parti intonacate non è stato possibile verificarle - Nelle parti a vista in legno sembrano buo</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b>

apertura: **manuale** condizioni: **scarse**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuri esterni in legno a battente</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Blocco preesistente abitazione : blocchi muratura da rivestimento - Parte ampliamento dx : legno co</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>Zona sud (ingresso scale) . pezzame di pietra - Zona nord : manto bituminoso a vista</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>PS1 - e PT ovest : piastr. gres - PT est : legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>intonacati e verniciati</b> condizioni: <b>buone</b> - Note:Il solaio plafone è presente solamente al PT - zona ovest.
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note:L'unità immobiliare è provvista di più ingressi: tre al P.S1, tre al P.T. zona ovest di cui due esterni sul marciapiede ed uno interno dal pianerottolo comune, quattro al P.T. zona est, ad unica anta a battente.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> - Note: Rilasciato Certificato di Agibilità parziale relativo al sub. 7 Prot. n. 21996 dell' 11.02.2014.
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> - Note: Rilasciato Certificato di Agibilità parziale relativo al sub. 7 Prot. n. 21996 dell' 11.02.2014.
Fognatura	rete di smaltimento: <b>a dispersione per sub-irrigazione</b> recapito: <b>pozzo perdente</b> ispezionabilità: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> - Note: Rilasciato Certificato di Agibilità parziale relativo al sub. 7 Prot. n. 21996 dell' 11.02.2014.
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> - Note: Rilasciato Certificato di Agibilità parziale relativo al sub. 7 Prot. n. 21996 dell' 11.02.2014.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> - Note: Rilasciato Certificato di Agibilità parziale relativo al sub. 7 Prot. n. 21996 dell' 11.02.2014.
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> - Note: Rilasciato Certificato di Agibilità parziale relativo al sub. 7 Prot. n. 21996 dell' 11.02.2014.

## TABELLA SUPERFICI UTILI INTERNE – CORPO B (Fatt. Didattica- Agrit.)

P. S1

Sala multifunz.	mq	55,60
Dis. Bagno	mq	3,40
Bagno	mq	5,92
Ingresso	mq	13,00
Sala da pranzo	mq	29,45
Locale adiac.	mq	11,16
Rip.	mq	1,30
Bagno	mq	3,77
Cucina	mq	14,41
Dis.	mq	2,52

Centr. Term. mq 4,06  
Cantina mq 11,70

## P.T. (ovest)

Camera 1 mq 18,72  
Bagno 1 mq 4,82  
Camera 2 mq 17,30  
Bagno 2 mq 4,71  
Camera 3 mq 16,37  
Bagno 3 mq 4,42  
Dis. mq 4,65  
Servizio mq 6,00  
Bagno serv. mq 2,56

## P.T. (est)

Camera 4 mq 14,30  
Bagno 4 mq 4,16  
Camera 5 mq 14,90  
Bagno 5 mq 5,05  
Camera 6 mq 14,79  
Bagno 6 mq 4,30  
Camera 7 mq 15,07  
Bagno 7 mq 3,82

---

**Totale mq 312,24 Superficie utile interna**

## Portici esterni :

P. S1 (sud) mq 49,56  
P.T. (nord) mq 18,68  
P.T. (nord) mq 18,68

---

**Totale mq 86,92**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	427,00	1,00	427,00
Si precisa che: La superficie lorda del fabbricato è di ma 395,00 La superficie dei portici è di ma 92,70 x 35% = ma 32,00				
		<b>427,00</b>		<b>427,00</b>

**Accessori:**

B.1 Terreno identificato al catasto terreni:

annesso con intestazione: , partita 1 foglio 40 mappale 465, qualità Ente Piscina e Gazebo Urbano, classe superficie catastale 00.22.30, reddito agrario : € ,

in muratura credito dominicale : € .  
 servizio dellaDerivante da:Tipo mappale del 04.05.2010 n. 59828 . 2/2010 in  
 piscina atti dal 04.05.2010 (Prot.llo n. TR0059828) presentato il  
 28.04.2010.nardini Fabrizio nato a Terni il 17.09.1962.  
 Coerenze:Stessa ditta salvo altri.  
 Sviluppa una superficie complessiva di 2230 - Destinazione  
 urbanistica: EG 1 (1)  
 Valore a corpo: € **30.000,00**

Descrizione : **Terreno** di cui al punto **C**

Trattasi di un appezzamento di terreno di complessivi mq. 4.150 censito al Catasto Terreni come "seminativo arborato", che circonda il fabbricato e la sua area di corte. Esso fa parte della stessa proprietà degli altri corpi (proprietà dell'esecutato) ed è stato ceduto in affitto alla Sig.ra Fioretti Annunziata, come la parte di fabbricato destinata a Fattoria Didattica e Agriturismo. Esso è di diretta utilizzazione dell'attività didattica ed agrituristica. Si tratta di un fondo recintato per tutto il suo perimetro. All'interno dell'appezzamento sono presenti strutture provvisorie destinate al ricovero degli animali della fattoria.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di --- omissis --- - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --- omissis --- - Residenza: N/D - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 09-12-2000

Superficie complessiva di circa mq **4.150**

**Potenzialità edificatoria : mc. 435 (residui) per fattoria didattica.**

il terreno risulta di forma di parallelogramma svuotato nella parte interna dall'area di corte del fabbricato con orografia leggermente degradante da nord a sud

Sistemazioni agrarie: Parte a prato - Presenza di ulivi - Alberi di varie essenze - Parte a bosco

Culture erbacee Prato

Culture arboree Ulivi e altre essenze (miste)

Selvicolture Minima parte a bosco

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni generali sembrano sufficienti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	volume potenziale	435,00	1,00	435,00

435,00

435,00

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio che è stato adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni oggetto di stima è quello della "comparazione", effettuato con un'adeguata indagine conoscitiva finalizzata alla formazione di un'idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti, in particolar modo in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili nella stessa zona. Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione, oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra, di tutti quei fattori che possono incidere sia positivamente che negativamente sulla valutazione stessa quali caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, opere di urbanizzazione) e caratteristiche estrinseche (destinazione d'uso, vetustà, stato di manutenzione e conservazione, lavorazioni necessarie al recupero del bene stesso, ecc.). Per quanto attiene la valutazione dei corpi allo stato di occupato (CORPO B e CORPO C), attualmente affittati con contratto in scadenza il 31.12.2019, si è proceduto alla valutazione con il "metodo analitico per capitalizzazione dei redditi". Pertanto, ci si è basati su quanto riportato nella Circolare n. IV/PS/30800/bis del 10.04.2000 del Ministero del Lavoro, relativo ai fini della dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali ed è stata applicata la formula per la determinazione del "Vm" (Valore di mercato attuale allo stato di occupato).

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI - OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO – 1° SEMESTRE 2014. , Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico di COMUNE DI TERNI, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Numerose agenzie immobiliari. , Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) BOLLETTINI UFFICIALI EDITI DELLE CAMERE DI COMMERCIO DI TERNI E PERUGIA - 3° TRIMESTRE 2014 1 - FABBRICATI Il bollettino riporta una forbice che varia da €/mq 900,00 ad €/mq 1.050 per fabbricati abitativi nuovi in zona agricola. Trattandosi di fabbricati abitativi nuovi ed in buono stato di conservazione, si assume un valore pari ad €/mq 1.000,00. 2 - TERRENO Trattasi di un appezzamento di terreno che circonda il fabbricato e l'area di corte dello stesso. E' censito in Catasto Terreni come "seminativo arborato". Urbanisticamente risulta zona EG 1 (1) nel P.R.G. del Comune di Terni (Fattoria didattica con ampliamento potenziale di mc. 500). Per la determinazione del valore dei terreni agricoli in generale si assumono i parametri dettati dalle tabelle V.A.M. In ogni caso va considerato che il fabbricato limitrofo al terreno, facente parte dello stesso lotto di vendita, ha una potenzialità edificatoria residua notevole (mc. 435). Ciò determina inevitabilmente un aumento del valore del terreno stesso che non può assumere valori tipici della zona agricola così come riportato dalle tabelle V.A.M. per i terreni agricoli puri e semplici. E' più opportuno

indicare un valore del terreno derivante dalla potenzialità edificatoria residua del fabbricato (mc. 435) prendendo i valori dal Bollettino delle Camere di Commercio di Perugia e Terni (III trimestre 2014) riferito a terreni edificabili, assumendo il valore medio di € 70 al mc. di volume realizzabile.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		164,00	164,00	164.000,00	164.000,00
B	Fabbricati per attività agricola [D10] con annesso Terreno annesso con Piscina e Gazebo in muratura a servizio della	427,00	427,00	457.000,00	457.000,00
C		435,00	435,00	30.450,00	30.450,00
				<b>651.450,00</b>	<b>651.450,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 97.717,00
Accertamento di Conformità (comprensivo di spese tecniche)	€ 7.800,00
Pratiche Catastali (comprensivo di spese tecniche)	€ 2.800,00
Rimozione Strutture leggere di copertura (CORPO B)	€ 500,00
Rimozione Strutture leggere (CORPO C)	€ 3.000,00
Spese cancellazione gravami (comprensivo di spese tecniche)	€ 2.200,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>537.433,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>432.150,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>537.433,00</b>

VENDITA ESENTE I.V.A

VENDITA AGEVOLATA (PRIMA CASA):

tassa di Registro 2% - taxa Ipotecaria € 50,00 - Imposta catastale € 50,00.

VENDITA NON AGEVOLATA :

tassa di Registro 9% - taxa Ipotecaria € 50,00 - Imposta catastale € 50,00.

In ambedue i casi la vendita sarà esente da I.V.A. perche trattasi di venditore privato.

---

VENDITA TERRENO

Per il terreno agricolo (CORPO C) : Tassa di Registro 12% - Imposta ipotecaria € 50,00 - Imposta catastale

ALLEGATI :

- 1 – Estratto di mappa;
- 2 – Visure catastali;
- 3 – Planimetrie catastali;
- 4 – Progetto approvato;
- 5 – Stato reale dei luoghi;
- 6 – Schema suddivisione lotto in tre corpi;
- 7 – Stralcio P.R.G. vigente;
- 8 – Certificato di destinazione Urbanistica;
- 9 – Contratto di affitto;
- 10 – Documentazione Fotografica;
- 11 – Ispezione Ipotecaria aggiornata con ricevuta di pagamento;
- 12 – Atto di provenienza.

Data generazione:  
18.02.2015

L'Esperto alla stima  
**Arch. Maurizio Talamoni**

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

CORPO A – abitazione (A/7) – P.Ila 465 sub 6



1 – Prospetto sud



2 – Prospetto nord



3 – Cucina (veranda)



4 – Soggiorno



5- Bagno



6 – Stanza da letto (parete con infiltrazione)

**CORPO B – Fattoria Didattica - Agriturismo (D/10) – P.IIa 465 sub 7- 8**



7 – Prospetto sud



8 – Angolo Prospetti nord ed ovest



9 – Angolo Prospetti nord ed est



10 – Camera zona ovest



11 – Bagno camera zona ovest



12 – Sala multifunzionale P S1



13 – Camera zona est

---

### CORPI ACCESSORI (CORPO B)



14 – Coperture in struttura leggera da eliminare



15 – Piscina e gazebo in muratura

---

### CORPO C – Terreno



16- Terreno con manufatti da demolire



17 - Terreno con manufatti da demolire



18 - Terreno con manufatti da demolire