

---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Unicredit Family Financing Bank s.p.a.**

N. Gen. Rep. **000098/10**

**Giudice Dr. Carmelo Barbieri**  
**Custode Giudiziario Dott. Sandro Lombardini**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. MARCO DELLA SALA*  
*iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 661*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 134*  
*C.F. DLLMRC59M03L117Q- P.Iva 00766920557*

*con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante n. 3/A*  
*telefono: 0744303112*  
*cellulare: 3296356974*  
*fax: 0744611328*  
*email: p.paolone@m5studio.it*

**Beni in Otricoli (Terni) Via del Centro n. 19 (catastalmente Strada Poggio nn. 5-7)  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Otricoli (Terni) frazione Poggio Via del Centro n. 19 (catastalmente Strada Poggio nn. 5-7).

Trattasi di una porzione di fabbricato ad uso abitazione, facente parte di una costruzione plurifamiliare ad uso residenziale, elevata di tre piani fuori terra ed uno seminterrato. L'unità immobiliare è posta al piano primo, ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, disimpegno, bagno e balcone. E' compresa nella stessa consistenza una piccola corte esterna, delimitata nel suo perimetro da una muratura d'ambito fatiscente in pietra. Tale area ha accesso dall'esterno dell'unità immobiliare che qui interessa. Sulla stessa prospetta una porta di ingresso di altra unità immobiliare estranea al presente procedimento. Dagli accertamenti ipotecari è emerso che originariamente su tale area si ergeva un fabbricato rurale.

Al piano seminterrato del fabbricato è posto un locale caldaia identificato al Catasto come Bene Comune non Censibile alle particelle 179/6-180/4-181/4 graffate tra loro, 178-179/4-180/2-181/2 graffate tra loro ed oggetto della presente relazione, ed inoltre alle particelle 179/5-180/3-181/3 graffate tra loro. Si specifica inoltre che l'unità immobiliare oggetto di accertamento è unita di fatto attraverso una scala interna in legno all'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al Fg. 18 particelle graffate 179/5-180/3-181/3, non ricompresa nel procedimento di espropriazione in questione. Le due abitazioni così costituite hanno unico accesso in comune.

L'immobile è ubicato nel centro storico, a carattere rurale, dell'abitato di Poggio di Otricoli (TR), a tipologia edilizia prevalentemente residenziale, dove gli interventi edilizi sono finalizzati alla conservazione, al recupero ed alla tutela del patrimonio storico-artistico esistente. L'abitazione ha attualmente uno stato di conservazione e manutenzione scarso. Sufficienti sono i collegamenti viari. E' posta al piano primo e piano seminterrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **121,06**.

Identificata in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Settimo Torinese il 21/08/1965 proprietà per 1/1 al foglio 18 mappale 178 categoria A/3, classe 3, di vani 6 vani, posta al piano 1, - rendita: Euro 303,68.

**Coerenze:** - Al N.C.E.U. il Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, classamento del 01/03/1996 n. 1169 .2/1996 in atti dal 22/04/1998, deriva da: Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, variazione del 01/03/1996 n. 1169 .1/1996 in atti dal 12/03/1996 sostituzione della planimetria, deriva da Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, deriva da Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, ampliamento del 20/04/1985 n. 1296/1985 in atti dal 05/07/1989, deriva dal Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, ampliamento del 20/04/1985 n. 1296/1985 in atti dal 25/09/1987.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 178 ente urbano di mq. 34, impianto meccanografico del 15/05/1971.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 179 ente urbano di mq. 40, impianto meccanografico del 15/05/1971.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 180 ente urbano di mq. 67, impianto meccanografico del 15/05/1971.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 181 ente urbano di mq. 71, impianto meccanografico del 15/05/1971.

**Note: Al N.C.E.U. il Fg. 18 part. 178 è graffato con la part. 179 sub 4, con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, (Cfr allegato n. 2).**

- fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Settimo Torinese il 21/08/1965 proprietà per 1/1 al foglio 18 mappale 179 subalterno 4, posto al piano 1.  
**Coerenze:** - Al N.C.E.U. il Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, classamento del 01/03/1996 n. 1169 .2/1996 in atti dal 22/04/1998, deriva da: Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, variazione del 01/03/1996 n. 1169 .1/1996 in atti dal 12/03/1996 sostituzione della planimetria, deriva da Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, deriva da Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, ampliamento del 20/04/1985 n. 1296/1985 in atti dal 05/07/1989, deriva dal Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, ampliamento del 20/04/1985 n. 1296/1985 in atti dal 25/09/1987.  
- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 178 ente urbano di mq. 34, impianto meccanografico del 15/05/1971.  
- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 179 ente urbano di mq. 40, impianto meccanografico del 15/05/1971.  
- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 180 ente urbano di mq. 67, impianto meccanografico del 15/05/1971.  
- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 181 ente urbano di mq. 71, impianto meccanografico del 15/05/1971.  
**Note: Al N.C.E.U. il Fg. 18 part. 178 è graffato con la part. 179 sub 4, con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, (Cfr allegato n. 2)**
- fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Settimo Torinese il 21/08/1965 proprietà per 1/1. foglio 18 mappale 180 subalterno 2.  
**Coerenze:** - Al N.C.E.U. il Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, classamento del 01/03/1996 n. 1169 .2/1996 in atti dal 22/04/1998, deriva da: Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, variazione del 01/03/1996 n. 1169 .1/1996 in atti dal 12/03/1996 sostituzione della planimetria, deriva da Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, deriva da Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, ampliamento del 20/04/1985 n. 1296/1985 in atti dal 05/07/1989, deriva dal Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, ampliamento del 20/04/1985 n. 1296/1985 in atti dal 25/09/1987.  
- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 178 ente urbano di mq. 34, impianto meccanografico del 15/05/1971.  
- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 179 ente urbano di mq. 40, impianto meccanografico del 15/05/1971.  
- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 180 ente urbano di mq. 67, impianto meccanografico del 15/05/1971.  
- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 181 ente urbano di mq. 71, impianto meccanografico del 15/05/1971.  
**Note: Al N.C.E.U. il Fg. 18 part. 178 è graffato con la part. 179 sub 4, con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, (Cfr allegato n. 2)**

- fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Settimo Torinese il 21/08/1965 proprietà per 1/1. foglio 18 mappale 181 subalterno 2.

**Coerenze:** - Al N.C.E.U. il Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, classamento del 01/03/1996 n. 1169 .2/1996 in atti dal 22/04/1998, deriva da: Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, variazione del 01/03/1996 n. 1169 .1/1996 in atti dal 12/03/1996 sostituzione della planimetria, deriva da Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, deriva da Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, ampliamento del 20/04/1985 n. 1296/1985 in atti dal 05/07/1989, deriva dal Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, ampliamento del 20/04/1985 n. 1296/1985 in atti dal 25/09/1987.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 178 ente urbano di mq. 34, impianto meccanografico del 15/05/1971.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 179 ente urbano di mq. 40, impianto meccanografico del 15/05/1971.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 180 ente urbano di mq. 67, impianto meccanografico del 15/05/1971.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 181 ente urbano di mq. 71, impianto meccanografico del 15/05/1971.

**Note:** Al N.C.E.U. il Fg. 18 part. 178 è graffato con la part. 179 sub 4, con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, (Cfr allegato n. 2).

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi insufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: misto residenziali-verde-zone di rispetto degli abitati

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

## 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:

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA PER LA CASA S.P.A., contro OMISSIS**, a firma di Notaio Gian Luca Pasqualini in data 08/06/2007 al n. 52318/9521 di rep. iscritta a Terni in data 13/06/2007 al n. 1808 di reg. part.

importo ipoteca: Euro 240.000,00

importo capitale: Euro 160.000,00

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA MEDIOCREDITO S.P.A., contro OMISSIS (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2-terzo datore di ipoteca)-OMISSIS (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2-terzo datore di ipoteca)**, a firma di Notaio Pischetola Adriano in data 19/04/1996 al n. 5794 di rep. iscritta a Terni in data 26/04/1996 al n. 448 di reg. part.

importo ipoteca: Lire 960.000.000

importo capitale: Lire 320.000.000

Riferito limitatamente a: Tra gli altri immobili (Fg. 18 part. 179/5-180/3-181/3), quello oggetto della presente procedura esecutiva. **Si evidenzia che nella nota di trascrizione i beni sono erroneamente riportati al Comune di Orvieto.**

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di Unicredit Family Financing Bank SPA contro OMISSIS a firma di Tribunale Civile di Terni in data 01/06/2010 al n. 486/2010 di rep. trascritto a Terni in data 16/07/2010 al n. 5361 di reg. part.

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Mediocredito S.P.A. contro OMISSIS a firma di Tribunale di Terni in data 10/08/2000 al n. 6996 di rep. trascritto a Terni in data 24/10/2000 al n. 7040 di reg. part.

Riferito limitatamente a: Tra gli altri immobili (Fg. 18 part. 179/5-180/3-181/3) quello oggetto della presente procedura esecutiva

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Rispetto al OMISSISlo edilizio rilasciato in data 26/04/1973 n. 21, l'immobile in esame risulta avere le seguenti difformità:

1) Diversa distribuzione degli spazi interni, come risulta anche dalla planimetria catastale. Lo scrivente ha provveduto a redigere un elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi (Cfr allegato n. 3)

2) Il balcone previsto sul prospetto Sud è stato invece realizzato a Sud-Est;

3) la scala interna esistente, di collegamento con il piano superiore, non è assentita da alcun OMISSISlo. Infatti con il diniego del Comune di Otricoli alla domanda di variante alla Licenza Edilizia su menzionata, è stato respinto il progetto edilizio che prevedeva di realizzare la scala di accesso al piano sottotetto, dove tra l'altro era stato previsto di ricavare degli abbaini, necessari per dare luce allo stesso piano e creare presumibilmente un'unità ad uso abitativo.

Punto 1) In relazione a tale paragrafo lo scrivente ritiene possibile una regolarizzazione delle difformità accertate, con la presentazione presso il Comune di Otricoli di una D.I.A. in sanatoria, ai sensi dell'Art. 17 della L.R. N. 21/2004.

Punto 2-3) In riferimento a ciò il sottoscritto pone le seguenti considerazioni. La realizzazione del balcone in modo difforme dal OMISSISlo edilizio, può essere regolarizzato in base all'art. 12 della L.R. N. 21/2004, se non sia possibile la restituzione in pristino; ovvero in base all'art. 17 della stessa L.R. qualora l'opera abusiva abbia la doppia conformità sia al momento della sua realizzazione sia al momento della richiesta di sanatoria. Per quanto attiene alla scala costruita in difformità possono essere addotte le medesime considerazioni.

Comunque per la sanatoria di tutti gli abusi sopra menzionati si stima attualmente un costo presunto di circa Euro 22.000,00, comprese spese tecniche.

**Oneri totali: € 22.000,00**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale non corrisponde per la sagoma all'estratto di mappa reperito presso l'Agenzia del Territorio di Terni; nella stessa planimetria catastale non è indicata la corte esterna identificata con la particella n. 178.

**L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è unita di fatto con l'appartamento posto al piano secondo, identificata al Fg. 18 part. graffate 179/5-180/3-181/3, non inclusa nella presente relazione.**

Regolarizzazione: Voltura per errata intestazione-tipo mappale e DO.C.FA. per variazione catastale.

**Oneri totali: € 1.200,00**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

**€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€ 0,00**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: **Si specifica che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è in comunicazione di fatto con altra unità immobiliare estranea alla procedura esecutiva in questione, attraverso una scala in legno interna.**

**Quest'ultima è identificata al Catasto Fabbricati al Fg. 18 particelle graffate 179/5-180/3-181/3 (Cfr allegato n. 2).**

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito posto dall'Ill.mo Sig. G.ES. lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Non appena ottenuta la relativa risposta si procederà ad aggiornare il presente elaborato peritale (Cfr allegato n. 6).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

- OMISSIS proprietaria dal 08/06/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Gian Luca Pasqualini in data 08/06/2007 al n. 52317 di rep. trascritto a Terni in data 13/06/2007 al n. 4614 di reg. part. (Cfr allegato n.4).

**6.2 Precedenti proprietari:**

- OMISSIS proprietario dal 28/12/1996 al 08/06/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fulvio Sbrolli in data 28/12/1996 al n. 95594 di rep. trascritto a Terni in data 17/01/1997 al n. 473 di reg. part.

- OMISSIS-OMISSIS-OMISSIS-OMISSIS-OMISSIS-OMISSIS proprietari da data antecedente il ventennio al 21/07/1981

- OMISSIS-OMISSIS-OMISSIS-OMISSIS-OMISSIS-OMISSIS proprietario dal 21/07/1981 al 21/07/1981 in forza di atto di transazione e divisione a firma di Notaio Diodato Imbellone in data 21/07/1981 al n. 48693 di rep. trascritto a Terni in data 31/07/1981 al n. 4329 di reg. part. Con tale atto i sig. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS vedova OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS vedova OMISSIS, e OMISSIS vedova OMISSIS, hanno risolto in via transattiva la controversia giudiziaria intercorsa tra OMISSIS da un lato e tutti gli altri dall'altro lato in ordine alla proprietà del fabbricato rurale diruto, sito in Comune di Otricoli, in Frazione Poggio, rappresentato in Catasto Terreni del detto Comune al Fg. 18 part. 178, obbligandosi reciprocamente di riedificare il fabbricato rurale medesimo ricavandone due piani in guisa che all'ultimazione dell'opera di ristrutturazione venga attribuito in proprietà ai sig. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS ed OMISSIS l'intero piano seminterrato ed una parte del piano primo ed alla sig.ra OMISSIS la residua porzione del piano superiore.

- OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS in OMISSIS, OMISSIS vedova OMISSIS (proprietari per la quota di 17/90 ciascuno), OMISSIS vedova OMISSIS (proprietaria per la quota di 5/90) proprietari da data antecedente il ventennio al 03/09/1973. Fabbricato ad uso abitazione rappresentato al N.C.E.U. al Fg. 18 part. 178-179/2-180 e fabbricato ad uso abitazione elevato su porzione dell'area di terreno rappresentata in Catasto Terreni al Fg. 18 part. 181.
- OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS in OMISSIS, OMISSIS vedova OMISSIS proprietari dal 03/09/1973 al 03/09/1973 in forza di atto di cessione diritti immobiliari a firma di Notaio Diodato Imbellone in data 03/09/1973 al n. 41626 di rep. trascritto a Spoleto in data 20/09/1973 al n. 6273-6276-6274-6275.
- OMISSIS in OMISSIS ed OMISSIS vedova OMISSIS (in comunione e pro-indiviso tra loro e ciascuna per la quota di 1/2) proprietari dal 03/09/1973 al 28/12/1996 in forza di atto di divisione a firma di Notaio Diodato Imbellone in data 03/09/1973 al n. 41626 di rep. trascritto a Spoleto in data 20/09/1973 al n. 6273-6276-6274-6275.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 21 del 26/04/1973** intestata a OMISSIS. Licenza Edilizia rilasciata in data 26/04/1973- n. prot. 21. **L'agibilità non è ancora stata rilasciata**

**P.E. n. 3005 del 18/12/1973** intestata a OMISSIS. Variante Licenza Edilizia; la pratica non è ancora stata rilasciata. Il Comune di Otricoli con determinazione in ordine alla domanda di licenza di costruzione, **ha espresso il diniego** della richiesta per variante alla Licenza n. 21/1973 rilasciata in data 26/04/1973, a causa della mancanza di rispetto degli indici edilizi in vigore.

#### Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Otricoli (Terni) frazione Poggio Via del Centro n. 19 (catastalmente Strada Poggio nn. 5-7).

Trattasi di una porzione di fabbricato ad uso abitazione, facente parte di una costruzione plurifamiliare ad uso residenziale, elevata di tre piani fuori terra ed uno seminterrato. L'unità immobiliare è posta al piano primo, ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, disimpegno, bagno e balcone. E' compresa nella stessa consistenza una piccola corte esterna, delimitata nel suo perimetro da una muratura d'ambito fatiscente in pietra. Tale area ha accesso dall'esterno dell'unità immobiliare che qui interessa. Sulla stessa prospetta una porta di ingresso di altra unità immobiliare estranea al presente procedimento. Dagli accertamenti ipotecari è emerso che originariamente su tale area si ergeva un fabbricato rurale.

Al piano seminterrato del fabbricato è posto un locale caldaia identificato al Catasto come Bene Comune non Censibile alle particelle 179/6-180/4-181/4 graffate tra loro, 178-179/4-180/2-181/2 graffate tra loro ed oggetto della presente relazione, ed inoltre alle particelle 179/5-180/3-181/3 graffate tra loro. Si specifica inoltre che l'unità immobiliare oggetto di accertamento è unita di fatto attraverso una scala interna in legno all'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Otricoli al Fg. 18 particelle graffate 179/5-180/3-181/3, non ricompresa nel procedimento di espropriazione in questione. Le due abitazioni così costituite hanno unico accesso in comune.

L'immobile è ubicato nel centro storico, a carattere rurale, dell'abitato di Poggio di Otricoli (TR), a tipologia edilizia prevalentemente residenziale, dove gli interventi edilizi sono finalizzati alla conservazione, al recupero ed alla tutela del patrimonio storico-artistico esistente. L'abitazione ha attualmente uno stato di conservazione e manutenzione scarso. Sufficienti sono i collegamenti viari. E' posta al piano primo e piano seminterrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **121,06**.

Identificata in catasto:

- fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Settimo Torinese il 21/08/1965 proprietà per 1/1 al foglio 18 mappale 178 categoria A/3, classe 3, di vani 6 vani, posta al piano 1, - rendita: Euro 303,68.

**Coerente:** - Al N.C.E.U. il Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, classamento del 01/03/1996 n. 1169 .2/1996 in atti dal 22/04/1998, deriva da: Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, variazione del 01/03/1996 n. 1169 .1/1996 in atti dal 12/03/1996 sostituzione della planimetria, deriva da Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, deriva da Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, ampliamento del 20/04/1985 n. 1296/1985 in atti dal 05/07/1989, deriva dal Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, ampliamento del 20/04/1985 n. 1296/1985 in atti dal 25/09/1987.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 178 ente urbano di mq. 34, impianto meccanografico del 15/05/1971.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 179 ente urbano di mq. 40, impianto meccanografico del 15/05/1971.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 180 ente urbano di mq. 67, impianto meccanografico del 15/05/1971.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 181 ente urbano di mq. 71, impianto meccanografico del 15/05/1971.

**Note: Al N.C.E.U. il Fg. 18 part. 178 è graffato con la part. 179 sub 4, con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, (Cfr allegato n. 2).**

- fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Settimo Torinese il 21/08/1965 proprietà per 1/1 al foglio 18 mappale 179 subalterno 4, posto al piano 1.

**Coerente:** - Al N.C.E.U. il Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, classamento del 01/03/1996 n. 1169 .2/1996 in atti dal 22/04/1998, deriva da: Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, variazione del 01/03/1996 n. 1169 .1/1996 in atti dal 12/03/1996 sostituzione della planimetria, deriva da Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, deriva da Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, ampliamento del 20/04/1985 n. 1296/1985 in atti dal 05/07/1989, deriva dal Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, ampliamento del 20/04/1985 n. 1296/1985 in atti dal 25/09/1987.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 178 ente urbano di mq. 34, impianto meccanografico del 15/05/1971.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 179 ente urbano di mq. 40, impianto meccanografico del 15/05/1971.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 180 ente urbano di mq. 67, impianto meccanografico del 15/05/1971.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 181 ente urbano di mq. 71, impianto meccanografico del 15/05/1971.

**Note: Al N.C.E.U. il Fg. 18 part. 178 è graffato con la part. 179 sub 4, con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, (Cfr allegato n. 2)**



- fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Settimo Torinese il 21/08/1965 proprietà per 1/1. foglio 18 mappale 180 subalterno 2.

**Coerenze:** - Al N.C.E.U. il Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, classamento del 01/03/1996 n. 1169 .2/1996 in atti dal 22/04/1998, deriva da: Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, variazione del 01/03/1996 n. 1169 .1/1996 in atti dal 12/03/1996 sostituzione della planimetria, deriva da Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, deriva da Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, ampliamento del 20/04/1985 n. 1296/1985 in atti dal 05/07/1989, deriva dal Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, ampliamento del 20/04/1985 n. 1296/1985 in atti dal 25/09/1987.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 178 ente urbano di mq. 34, impianto meccanografico del 15/05/1971.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 179 ente urbano di mq. 40, impianto meccanografico del 15/05/1971.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 180 ente urbano di mq. 67, impianto meccanografico del 15/05/1971.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 181 ente urbano di mq. 71, impianto meccanografico del 15/05/1971.

**Note: Al N.C.E.U. il Fg. 18 part. 178 è graffato con la part. 179 sub 4, con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, (Cfr allegato n. 2)**

- fabbricati: intestata a OMISSIS nata a Settimo Torinese il 21/08/1965 proprietà per 1/1. foglio 18 mappale 181 subalterno 2.

**Coerenze:** - Al N.C.E.U. il Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, classamento del 01/03/1996 n. 1169 .2/1996 in atti dal 22/04/1998, deriva da: Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, variazione del 01/03/1996 n. 1169 .1/1996 in atti dal 12/03/1996 sostituzione della planimetria, deriva da Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, deriva da Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, ampliamento del 20/04/1985 n. 1296/1985 in atti dal 05/07/1989, deriva dal Fg. 18 part. 178 graffato con la part. 179 sub 4 con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, ampliamento del 20/04/1985 n. 1296/1985 in atti dal 25/09/1987.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 178 ente urbano di mq. 34, impianto meccanografico del 15/05/1971.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 179 ente urbano di mq. 40, impianto meccanografico del 15/05/1971.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 180 ente urbano di mq. 67, impianto meccanografico del 15/05/1971.

- Al N.C.T. del Fg. 18 part. 181 ente urbano di mq. 71, impianto meccanografico del 15/05/1971.

**Note: Al N.C.E.U. il Fg. 18 part. 178 è graffato con la part. 179 sub 4, con la part. 180 sub 2 e con la part. 181 sub 2, (Cfr allegato n. 2).**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,50 m..

(Cfr allegato n. 2)

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona "A2" - Centri e nuclei storici rurali

Norme tecniche ed indici: Sono individuate nel territorio comunale di Otricoli le zone A2, zone di centri e nuclei storici rurali, complessi edilizi in centri rurali aventi caratteristiche di interesse storico rilevante. Gli interventi in queste zone sono finalizzati alla conservazione, al recupero ed alla tutela del patrimonio storico-artistico esistente, alla salvaguardia ed al restauro dei tracciati viari, dei tessuti edilizi storici consolidati e delle caratteristiche storico-tipologiche degli edifici. La parte Operativa del PRG individua all'interno delle zone A2 i perimetri degli eventuali piani di recupero ovvero piani attuativi per interventi di recupero. La perimetrazione dei centri e nuclei storici rurali della parte Strutturale ed Operativa del nuovo Piano Regolatore prevale su quella dei centri storici urbani e dei complessi di edifici rurali e borghi dell'elenco dei Beni Immobili di interesse storico, architettonico e culturale.

1) destinazione d'uso

Le zone di centri e nuclei storici rurali A2 sono destinate prevalentemente alla residenza legata alla produzione agricola. E quindi possibile la realizzazione di destinazioni residenziali, per uffici, commerciali, esercizi pubblici ed attrezzature ricettive, alberghiere e paralberghiere, attrezzature ed impianti di interesse generale pubblici e privati. Da tali zone sono comunque esclusi: laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio superiori ciascuno a mq 60 di superficie di laboratorio, laboratori artigianali di qualsiasi superficie con macchinario che produca rumore od odore molesto. Sono compatibili con la zona A2 le attività e le destinazioni d'uso legate alla produzione agricola e silvi-colturale, alla lavorazione, al commercio e alla valorizzazione a carattere familiare dei prodotti agricoli e silvicolturali nonché i manufatti legati alla lavorazione dei prodotti agricoli come frantoi, mulini, impianti enotecnici etc. Sono altresì ammessi orti, pollai, stalle, scuderie, porcilaie, purchè conformi a norme e regolamenti di sanità pubblica.

Norme di edificabilità

2) altezze e distanze

In tutte le zone A2 le opere debbono rispettare i volumi e gli allineamenti esistenti. Eventuali volumi tecnici debbono essere compresi all'interno delle falde di copertura, anche se di progetto e non esistenti. Eventuali volumi tecnici sottofalda non possono essere superare il limite di altezza del piano orizzontale di gronda di ml 8,50 esclusi i comignoli. In caso di piani di recupero ovvero piani attuativi per interventi di recupero, nelle zone A2 può essere realizzato un incremento della volumetria legale esistente fino ad un massimo del 30 %. Può essere superata l'altezza del fabbricato esistente comunque fino ad un'altezza massima di ml 8,50. Nei casi di ristrutturazione edilizia le distanze dal filo stradale non possono essere comunque inferiori a quelle esistenti.

3) standards urbanistici

Nelle zone A2 gli standards urbanistici pubblici e privati sono soddisfatti dalla zonizzazione del PRG nella misura prevista dalla legge Regionale 31/97 art. 26 comma 1,2 ed art. 43, comma 1,2,4,5. Per nuove destinazioni introdotte dagli interventi ammessi e non ricadenti in piano di recupero pubblico o privato le opere per l'attuazione degli standards di tipo pubblico possono essere modificate in oneri a carico dei soggetti attuatori da corrispondere all'Amministrazione comunale mediante

apposita convenzione.

4) interventi e modalità di attuazione

Nelle zone A2 gli interventi di opere interne, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo possono essere realizzati con intervento diretto. Sono consentiti con intervento diretto anche opere di ristrutturazione edilizia che riguardano singole unità immobiliari o parti di esse.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia relativi a più unità immobiliari e gli ampliamenti di singole o più unità immobiliari debbono essere realizzati mediante piani attuativi di recupero di tipo pubblico o privato. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con piani attuativi di iniziativa pubblica o di iniziativa mista pubblico e privata.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	121,06	1,00	121,06
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>121,06</b>		<b>121,06</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Giudice Dr. Carmelo Barbieri  
Curatore/Custode: Dott. Sandro Lombardini  
Perito: Geom. MARCO DELLA SALA

**Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: latero cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno e laterizio, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: ferro e laterizio, condizioni: sufficienti.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: legno, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente e luci in vetro, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: pessime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: scarse.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi di laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: parte intonacato e parte con pietra a faccia vista, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di ceramica di vecchia fattura, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: maioliche, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: camere, materiale: carta da parati, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro nella parte superiore, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: sufficienti.

**Impianti:**

<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: da normalizzare, conformità: Apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da normalizzare, conformità: Apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: Apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: Apparentemente rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: caldaia, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: termosifoni in ghisa e alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: Apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

**Note: L'unità immobiliare è priva della certificazione energetica ai sensi della vigente normativa.**

**Accessori:**

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto 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 quelli 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, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

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 i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Camera di Commercio di Terni-Agenzia del Territorio di Terni (Cfr. allegato n.5). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento. Si precisa inoltre che il valore dell'area esterna è stata considerata compresa nella valutazione dell'appartamento..

## 8.3. Valutazione corpi

### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione	121,06	€ 750,00	€ 90.795,00
- Valore corpo:			<b>€ 90.795,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 90.795,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 90.795,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	121,06	€ 90.795,00	<b>€ 90.795,00</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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 13.619,25**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 23.200,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Giudice Dr. Carmelo Barbieri  
Curatore/Custode: Dott. Sandro Lombardini  
Perito: Geom. MARCO DELLA SALA

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

**€ 77.175,75**

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

**€ 53.975,75**

Relazione lotto 001 creata in data 29/11/2011  
Codice documento: E141-10-000098-001

il perito  
Geom. MARCO DELLA SALA

MODULARIO  
F. sig. rend. 487



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

MOD. BN

LIRE  
500

civ. 5-

Planimetria di u.i.u. in Comune di OTRICOLI via Fraz. Poggio

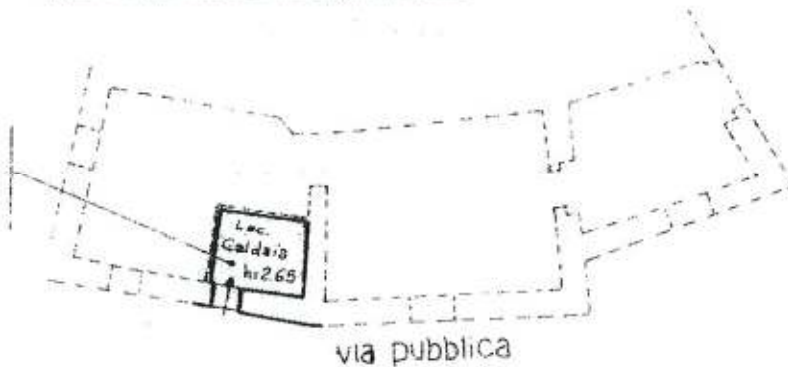
piano primo h = 2,95



piano seminterrato

BENE COMUNE NON  
CENSIBILE AI N°

{ 179/6	{ 178	{ 179/5
{ 180/4	{ 179/4	{ 180/3
{ 181/4	{ 180/2	{ 181/3
	{ 181/2	



SOSTITUZIONE PLANIMETRIA FOG. 18 n° { 178  
179/4  
180/2  
181/2

Collezione Provinciale  
Geometriche Geometri Laureati  
di Roma  
Il Geom. SPADINI MARCELLO  
n. 457  
NELLA SALA MARCO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/03/2011 - Comune di OTRICOLI(G189) - < Foglio: 18 Particella: 178 > - Sub: STRADA POGGIO n. 5 n. 7 piano: 1;

Roma - Istituto Nazionale e Zecca per. Str. - s.r.l.

Dichiarazione di N.C.   
Ultima Planimetria in variazione

Compilata dal Geom. SPADINI MARCELLO  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

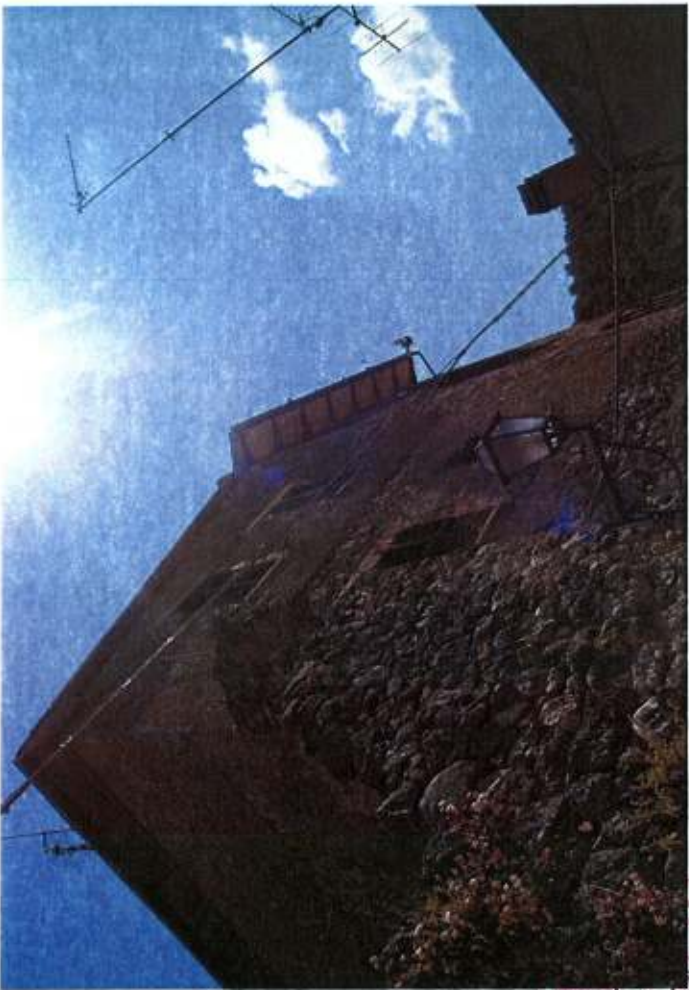
Data presentazione: 01/03/1996 - Data: 29/03/2011 - n. TR0045020 - Richiedente DELLA SALA MARCO

Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(216x297) - Fogli di scala: 1/4 n. 457  
n. sub: 1 - data: 28/02/96

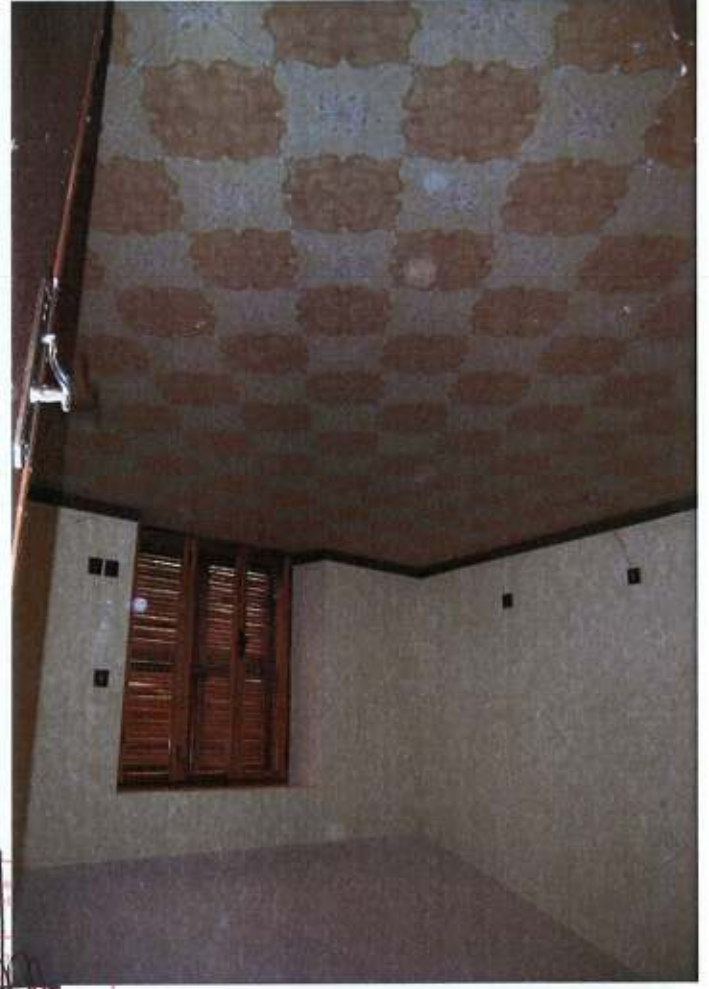






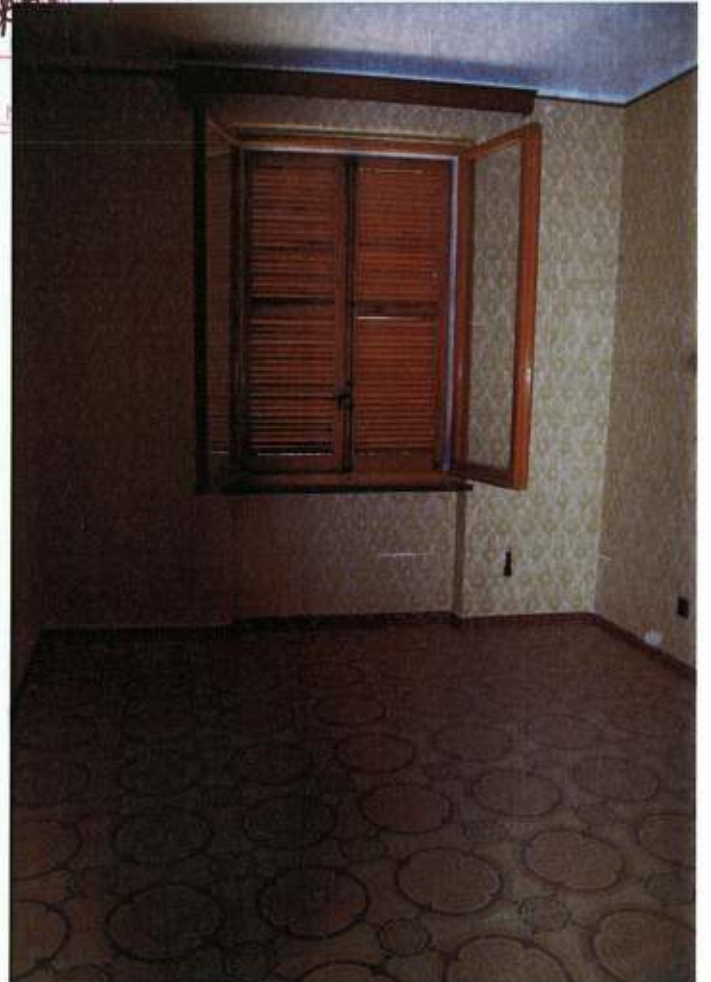
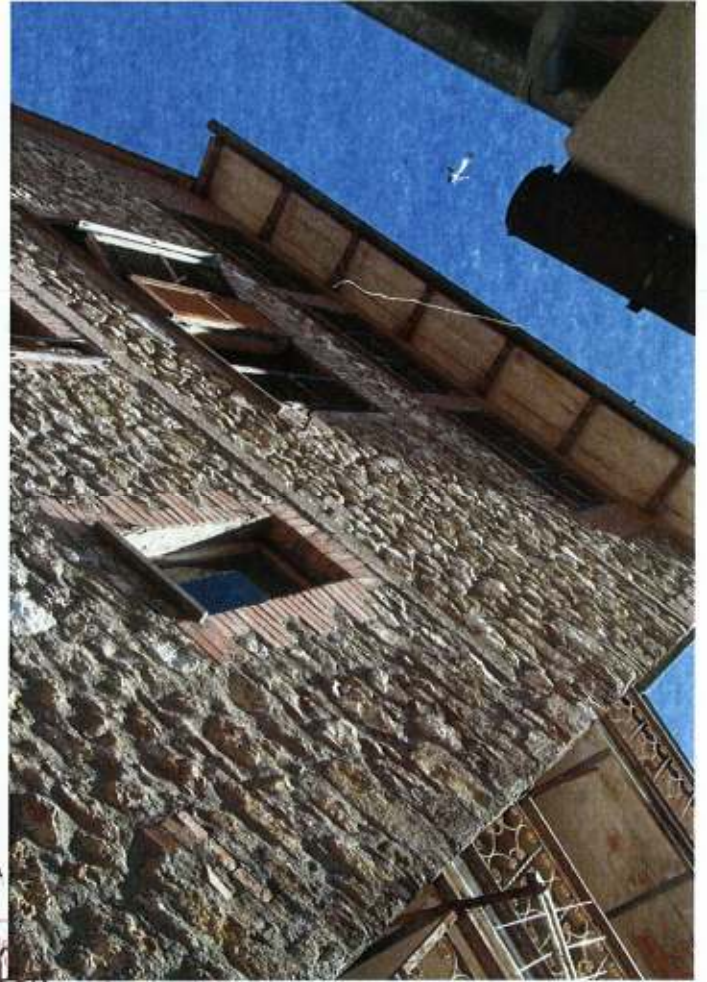




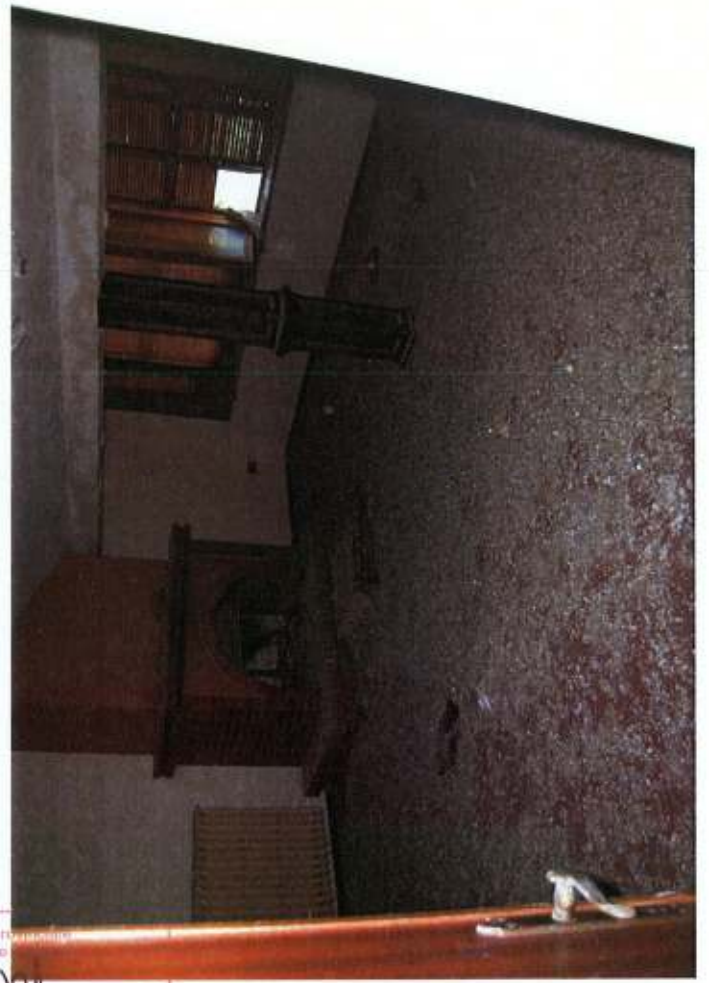


Handwritten scribble and a red stamp with illegible text.









to Pr...

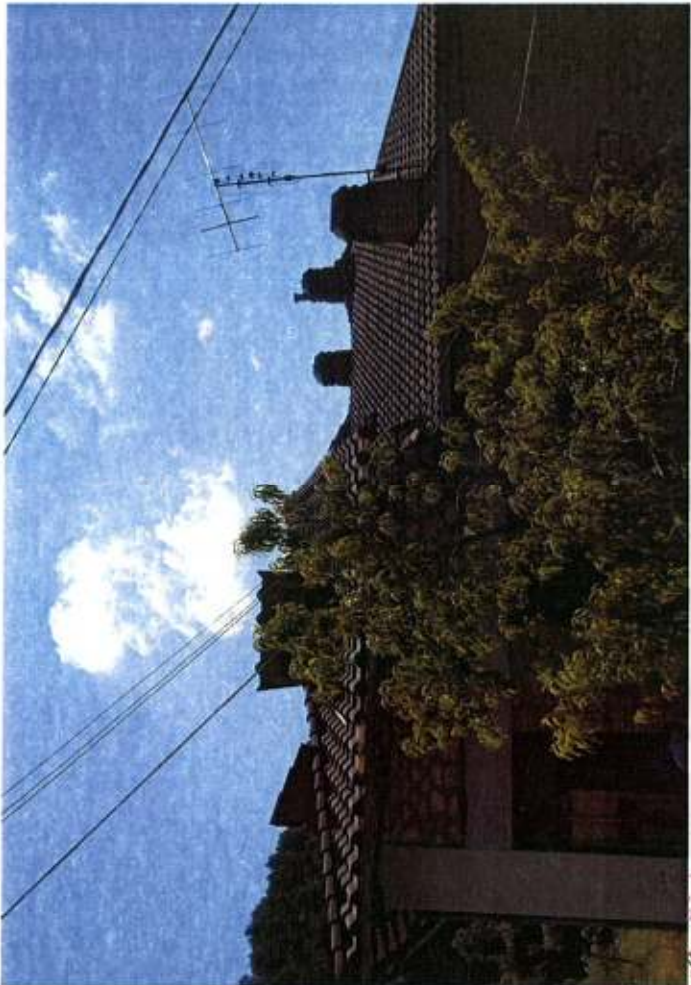
zione Albo

51

stra

AS











Collegio Provinciale  
Ingegneri e Geometri Laureati  
di Tevere

*[Handwritten signature]*

Geometra  
**DELLA SALA**

