



**TRIBUNALE DI TERNI  
CIVILE**

**Esecuzione Forzata  
promossa da:  
OMISSIS – OMISSIS**

**N. Gen . Rep. 000376/14**

**Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei  
Custode Giudiziario Avv. Daniela Dominici**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. MARCO DELLA SALA  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 661  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 134  
C.F. DLLMRC59M03L117Q – P.iva 00766920557*

*Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A  
Telefono: 0744303112  
Cellulare: 3296356974  
Fax: 07441921133*

*Email: [m.dellasala@m5studio.it](mailto:m.dellasala@m5studio.it)  
Pec: [marco.dellasala@geopec.it](mailto:marco.dellasala@geopec.it)*

**Bene in Attigliano (Terni) VIA I MAGGIO N.11  
Lotto 001 - Foglio 10 Particella 522 Sub 2**

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

- A.** Proprietà per la quota di 1/2 di un appartamento al piano terra, facente parte di un villino plurifamiliare sito in Attigliano (Terni), Via I Maggio, 11.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione facente parte di un villino plurifamiliare ad uso residenziale, posto al piano terra al civico 11.

L'unità immobiliare, è articolata su un unico livello, così composta: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno, il tutto accessibile mediante una porzione di corte ad uso giardino di circa 220 mq che dovrà essere frazionata e delimitata dalla restante porzione appartenente al Lotto 2, con annesso locale interrato ad uso cantina che dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia, mentre il gazebo ed il forno esistenti dovranno essere demoliti.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Attigliano: intestato a Omissis nata a Orte il 09/05/1966 proprietà per 1/2 e OMISSIS nata a Savelli il 13/12/1947 proprietà per 1/2. del **foglio 10 mappale 522 subalterno 2**, categoria A/2, classe 2, di vani 5,5, piano T, - rendita: Euro 255,65.

Al Catasto Fabbricati il Foglio 10 Particella 522 Sub 2, deriva da variazione toponomastica del 28/03/2014 n. 6863.1/2014 in atti dal 28/03/2014 (prot. TR00253555), ex F.10 part. 522 sub. 2 variazione del quadro tariffario del 01/01//1992, ex F.10 part. 522 sub. 2 impianto meccanografico del 30/06/1987.

Al catasto terreni il F.10 part. 522, ente urbano di 590 mq frazionamento del 02/05/2002 n. 816.1/2002 in atti dal 02/05/2002 (prot. n.34871), ex F.10 part.522, ente urbano di mq 700, tabella di variazione del 15/06/1977 n.4478 in atti dal 15/07/1978, ex F.10 part. 522 semin. arbor. di mq.700 frazionamento del 29/11/1970 n. 272 in atti dal 10/03/1972 ex F.10 part.58 semin. arbor. di 6070 mq impianto meccanografico del 30/06/1970.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio, scuola media inferiore (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (2).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone mentre all'interno sono presenti alcuni elementi di arredo.

L'accesso è stato consentito dalla comproprietaria OMISSIS che ha dichiarato che la porzione immobiliare veniva utilizzata dalla comproprietaria Sig.ra Omissis.

#### 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: *Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

**Per formalità n.72 del 07/01/1971:** Con atto a rogito Not. Alcini in data 29/11/1970 rep. 26164, le Signore Omissis e OMISSIS acquistavano la consistenza immobiliare in oggetto.

4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO FORMALITA' n. 1077 del 20/02/2015:** Atto emesso dall'UNEP di Terni in data 11/12/2014 rep.4071, a favore di OMISSIS e OMISSIS e contro OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà.

IMMOBILI: Per i diritti di 1/2, siti in Comune di Attigliano (TR) e censiti:

❖ F.10 part.552 sub.1, C/6.

❖ F.10 part.552 sub.2, A/2.

- F.10 part.552 sub.3, A/2.

**PIGNORAMENTO FORMALITA' n. 4530 del 08/07/2015:** Atto emesso dall'UNEP di Terni in data 11/12/2014 rep.4071, a favore di OMISSIS e OMISSIS e contro OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà.

IMMOBILI: Per i diritti di 1/2, siti in Comune di Attigliano (TR) e censiti:

❖ F.10 part.522 sub.1, C/6.

❖ F.10 part.522 sub.2, A/2.

- F.10 part.522 sub.3, A/2.

4.2.3. Altre trascrizioni:

**IPOTECA GIUDIZIALE n.900 del 30/09/2014:** A favore di OMISSIS, OMISSIS e contro OMISSIS per i diritti di 1/2 di piena proprietà, come da atto del Tribunale di Terni in data 10/04/2014 rep.467, per € 36.000.000 di cui capitale € 20.000.000.

IMMOBILI: Per i diritti di 1/2, siti in Comune di Attigliano (TR) e censiti:

❖ F.10 part.522 sub.1, C/6.

❖ F.10 part.522 sub.2, A/2.

❖ F.10 part.522 sub.3, A/2.

Repertoriazione a tutto il 31/12/2015

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto ai Titoli Abilitativi reperiti presso il Comune di Attigliano Sportello Unico per l'edilizia, ( Cfr. nota del Comune di Attigliano Allegato n°9) vengono di seguito riportate tutte le difformità riscontrate relativamente al "Lotto n.1" e al "Lotto n.2" del presente elaborato peritale, con attribuzione in quota dei costi di sanatoria e/ o demolizione.

Non risultano assentiti e non sanabili, quindi da demolire:

- Il manufatto ad uso deposito in lamiera posto sul lato est del fabbricato, identificato nell'elaborato grafico riepilogativo, allegato n°7, con la lettera "B" (Lotto n.2)

- Il garage prefabbricato posto nel lato sud est del fabbricato, identificato nell'elaborato grafico riepilogativo, allegato n°7, con la lettera "A" (Lotto n.2)

- Il gazebo posto nel lato sud del fabbricato avente struttura in metallo e legno, identificato nell'elaborato grafico riepilogativo, allegato n°7, con la lettera "C" (Lotto n.1)

- Il forno posto nel lato sud del fabbricato, identificato nell'elaborato grafico riepilogativo, allegato n°7, con la lettera "D" (Lotto n.1)

Non risultano assentiti ma sanabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria:

- Il locale interrato ad uso cantina posto nel lato sud del fabbricato, identificato nell'elaborato grafico riepilogativo, allegato n°7, con la lettera "E" (Lotto n.1)

- La tettoia lato ovest del fabbricato posta all'ingresso del vano scala che conduce al piano primo, identificata nell'elaborato grafico riepilogativo, allegato n°7, con la lettera "F" (Lotto n.2).

Risultano invece difformi rispetto agli elaborati progettuali acquisiti ma sanabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria:

- L'apertura di una porta sulla parete nord del locale tecnico ubicato in aderenza sul lato nord del fabbricato; (Lotto n.2)

- I balconi del P.1 lato sud che risultano divisi; (Lotto n.2)

- La porta finestra di accesso dalla camera al balcone lato nord dell'appartamento al P.1; (Lotto n.2)

- La diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento al P.1.; (Lotto n.2)

- Il muro di cinta eretto sul fronte principale del fabbricato non è conforme al progetto rilasciato, in quanto all'attualità sia la struttura della recinzione che gli accessi carrabili e pedonale risultano difformi rispetto a al progetto assentito. (Lotto n.1 - Lotto n.2)

I costi stimati di competenza esclusiva del **Lotto n°1** per le demolizioni e la sanatoria edilizia ammontano complessivamente ad **€ 3.900,00 ( Tremilanovecento/00 )**.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Rispetto alle planimetrie catastali reperite dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto di Terni, vengono di seguito riportate tutte le difformità riscontrate relativamente al "Lotto n.1" e al "Lotto n.2" del presente elaborato peritale, di seguito elencate specificandone i relativi costi pro quota:

Non risultano censiti in catasto, ma sanabili, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria e successiva presentazione di pratiche per Tipo Mappale e Do.C.Fa. per nuova costruzione:

- ❖ Il locale interrato ad uso cantina posto nel lato sud del fabbricato; (Lotto n.1)
- ❖ La tettoia lato ovest del fabbricato posta all'ingresso del vano scala che conduce al piano primo. (Lotto n.2)

Risultano invece difformi rispetto alle planimetrie presentate in catasto e sanabili previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria e successiva presentazione di pratiche per Tipo Mappale per esatta rappresentazione dell'ingombro del fabbricato non riportato esattamente in mappa, i cui costi sono stati suddivisi al 50% ciascuno tra entrambi i lotti oggetto di stima e Do.C.Fa. per variazione relativamente alle seguenti difformità specificando a chi spettano i costi di ripristino:

- ❖ Tettoia lato sud/ovest del fabbricato; (Lotto n.2)
- ❖ Locale tecnico posto in aderenza sulla parete nord del fabbricato; (Lotto n.2)
- ❖ Tutti i balconi del P.1, non rappresentati graficamente; (Lotto n.2)
- ❖ La porta finestra di accesso dalla camera al balcone lato nord dell'appartamento al P.1; (Lotto n.2)
- ❖ Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento al P.1.; (Lotto n.2)
- ❖ L'ampliamento della cucina del P.1 sul lato sud/ovest; (Lotto n.2)

*Si precisa che ai fini della futura vendita separata dei lotti nn. 1 e 2, si rende necessario preliminarmente effettuare un frazionamento catastale dell'area di corte del fabbricato attualmente in comune fra i due appartamenti, come riportato nell'allegato elaborato grafico (Cfr all. 7) e il frazionamento catastale del garage attribuito esclusivamente all'abitazione del piano primo Lotto n°2 e chiusura della porta di accesso del garage all'appartamento del piano terra "Lotto n°1".*

I costi per il ripristino mediante presentazione di apposita pratica catastale ammonta relativamente per il "Lotto 1" ad € 3.000,00 (tremila/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:

**L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è parte di un villino in cui non è stato costituito un condominio.**

Ulteriori avvertenze:

**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 dei debitori eseguiti ed allegati al presente elaborato peritale (Cfr allegato 12)**

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

In proprietà di:

- OMISSIS nata a Orte il 09/05/1966 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.
- OMISSIS nata a Savelli il 13/12/1947 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- OMISSIS nata a Orte il 09/05/1966 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.
- OMISSIS nata a Savelli il 13/12/1947 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

In data 29/10/2015 il sottoscritto presentava al Comune di Attigliano – Sportello unico per l’edilizia, lettera di richiesta formale di accesso agli atti prot. 6168; in risposta il suddetto ufficio con lettera a firma del Responsabile del Servizio, Rag. Laura Pica datata 23/12/2015, portava a conoscenza del sottoscritto che vista la ricerca effettuata presso l’archivio ed i registri comunali; considerato che, a causa dell’attuali cattive condizioni dell’archivio, non è stato possibile reperire tutti i faldoni in cui sono archiviate le pratiche edilizie relative al suddetto immobile, come da allegata lettera (Cfr. all.ti n° 9). Al sottoscritto sono state rilasciate copie cartacee delle seguenti pratiche edilizie:

- 1- Licenza per esecuzione dei lavori edili Prot. 2571 del 14.01.1976; variante al progetto approvato in data 30.10.1972, ditta “OMISSIS e Omissis”;  
Il primo progetto del 30/10/1972 non è stato possibile reperirlo presso il suddetto ufficio comunale.
- 2- Licenza per esecuzione dei lavori edili Prot. 2782 del 14.01.1976; costruzione di un muro di cinta sul fronte del fabbricato civile abitazione, ditta “OMISSIS”
- 3- Concessione Prot. n. 2655 del 10.09.1980: piccolo ampliamento al piano 1 del fabbricato sito in via I Maggio n. 3, ditta “OMISSIS e Omissis”;
- 4- Domanda di Condono Edilizio L. 47/85 n. 1216 del 25.03.1986. Relativamente alla suddetta richiesta non risulta rilasciata alcuna sanatoria pertanto non riuscendo ad individuare né cosa è stato condonato né se quanto richiesto sia sanabile, ai fini cautelativi si ritiene la richiesta di condono non autorizzabile.

#### Descrizione **Lotto 1** di cui al punto **A**

Proprietà per la quota di 1/2 di un appartamento facente parte di un villino plurifamiliare sito in Attigliano (Terni), Via I Maggio, 11.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 11 e ha un'altezza interna di 2,90 m.

(Cfr allegato n.5)

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di C.C. n. 22 del 23.09.2006 l'immobile è identificato nella zona B2 Conservazione e completamento.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (P.T.)	Sup. reale lorda	114,45	1,00	114,45
Cantina (P.S1)	Sup. reale lorda	10,14	0,20	2,03
Gazebo ricompreso nella corte (P.T.)	/	/	/	/
Forno ricompreso nella corte (P.T.)	/	/	/	/
Corte p.lla 522/p	Sup. reale lorda	Circa 220,00	1,00	Circa 220,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>344,59</b>		<b>336,48</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: non rilevabile, materiale: muratura, condizioni: non rilevabile.
- Strutture verticali:* materiale: muratura mista ( C.A. – Muratura ), condizioni: sufficienti.
- Solai:* tipologia: solaio in latero cemento, condizioni: non rilevabili.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: misto cemento armato e laterizio, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.  
Riferito limitatamente a: gli infissi esterni della portafinestra del soggiorno e della camera sono a anta singola a battente.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
- Manto di copertura:* materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili.
- Pareti esterne:* materiale: muratura in blocchi, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: mattoncini a vista, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: marmo, condizioni: sufficienti.
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, accessori: assenti, condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:* ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonaco e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di gres ceramico, condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di gres porcellanato, condizioni: sufficienti.
- Impianti:**
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: caldaia a gas metano a produzione di acqua calda sanitaria, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. Note: L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente normativa in materia. Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe G. L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO n. 1:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce 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 quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, 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 il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### **8.2. Fonti di informazione**



Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.10). 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 delle Entrate di Terni, 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 dell'immobile 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. La superficie dell'area esterna non è stata calcolata, ma da considerarsi ricompresa nel valore mq. per il bene di che trattasi.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Lotto 1

*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
Appartamento (P.T.)	114,45	€ 800,00	€ 91.560,00
Cantina (P.S1)	2,03	€ 800,00	€ 1.624,00
Gazebo (ABUSIVO) ricompreso nella corte (P.T.)	/	€ 0,00	€ 0,00
Forno (ABUSIVO) ricompreso nella corte (P.T.)	/	€ 0,00	€ 0,00
Corte p.lla 522/p	220,00	a corpo	€ 15.000,00
	<b>336,48</b>		<b>€ 108.184,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 108.184,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 108.184,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 54.092,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Lotto 1</b>	344,59	€ 108.184,00	<b>€ 54.092,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% sul valore dell'intero lotto 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:  $(108.184,00 \times 15\%) =$

**- € 16.227,60**

Costi di demolizione e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'assegnatario : (3.900,00 + 3.000,00) =	- € 6.900,00
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 dell'intero lotto n°1**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.056,40
--	-------------

**8.6. Prezzo base d'asta della quota pari ad ½ del lotto n°1**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.528,20
--	-------------

**Beni in Attigliano (Terni)**  
**VIA I MAGGIO N.9 (abitazione), VIA I MAGGIO N.7 (garage)**  
**Lotto 002**  
**Foglio 10 Particella 522 Sub 3 e Foglio 10 Particella 522 Sub 1**

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

- A.** Proprietà per la quota di 1/2 di un appartamento al piano terra e primo facente parte di un villino plurifamiliare sito in Attigliano (Terni), Via I Maggio, 9 ed un garage anch'esso facente parte della suddetta unità immobiliare ubicato al piano terra al civico 7.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione facente parte di un villino plurifamiliare ad uso residenziale, ubicato al primo con accesso dal piano terra al civico 9.

L'unità immobiliare, posta su un unico livello, con scala di accesso dal piano terra è così articolata: Soggiorno, salotto, cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e tre terrazzi il tutto accessibile mediante vano scala interno dal piano terra con tettoia all'ingresso; garage facente parte dello stesso fabbricato, con annessi manufatti ad uso garage e deposito esistenti dovranno essere demoliti, il tutto accessibile dalla corte ad uso giardino

L'abitazione è identificata al catasto fabbricati: intestata a Omissis nata a Orte il 09/05/1966 proprietà per 1/2; OMISSIS nata a Savelli il 13/12/1947 proprietà per 1/2. **foglio 10 mappale 522 subalterno 3**, categoria A/2, classe 2, di vani 7, piano 1, - rendita: Euro 325,37.

Al Catasto Fabbricati il Foglio 10 Particella 522 Sub 3, deriva da variazione toponomastica del 28/03/2014 n.6864.1/2014 in atti dal 28/03/2014 (prot. TR0025356), ex F.10 part.522 sub. 3 variazione del quadro tariffario del 01/01//1992, ex F.10 part. 522 sub.3 impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il garage Identificato al catasto fabbricati: intestato a Omissis nata a Orte il 09/05/1966 proprietà per 1/2; OMISSIS nata a Savelli il 13/12/1947 proprietà per 1/2. **foglio 10 mappale 522 subalterno 1**, categoria C/6, classe U, composto da vani 15 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 27,89.

Al Catasto Fabbricati il Foglio 10 Particella 522 Sub 1, deriva da variazione toponomastica del 28/03/2014 n.6862.1/2014 in atti dal 28/03/2014 (prot. TR0025354), ex F.10 part.522 sub. 1 variazione del quadro tariffario del 01/01//1992, ex F.10 part. 522 sub.1 impianto meccanografico del 30/06/1987.

Al catasto terreni il F.10 part. 522, ente urbano di 590 mq frazionamento del 02/05/2002 n. 816.1/2002 in atti dal 02/05/2002 (prot. n.34871), ex F.10 part.522, ente urbano di mq 700, tabella di variazione del 15/06/1977 n.4478 in atti dal 15/07/1978, ex F.10 part. 522 semin arbor di mq.700 frazionamento del 29/11/1970 n. 272 in atti dal 10/03/1972 ex F.10 part.58 semin. Arbor. di 6070 mq impianto meccanografico del 30/06/1970.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio, scuola media inferiore (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (2).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla sig.ra OMISSIS, in qualità di comproprietaria dell'immobile

## 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:

**Per formalità n.72 del 07/01/1971:** Con atto a rogito Not. Alcini in data 29/11/1970 rep. 26164, le Signore Omissis e OMISSIS acquistavano la consistenza immobiliare in oggetto.

4.2.2. Pignoramenti:

**PIGNORAMENTO FORMALITA' n. 1077 del 20/02/2015:** Atto emesso dall'UNEP di Terni in data 11/12/2014 rep.4071, a favore di OMISSIS e OMISSIS e contro OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà.

IMMOBILI: Per i diritti di 1/2, siti in Comune di Attigliano (TR) e censiti:

- ❖ F.10 part.552 sub.1, C/6.
- ❖ F.10 part.552 sub.2, A/2.
- ❖ F.10 part.552 sub.3, A/2.

**PIGNORAMENTO FORMALITA' n. 4530 del 08/07/2015:** Atto emesso dall'UNEP di Terni in data 11/12/2014 rep.4071, a favore di OMISSIS e OMISSIS e contro OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà.

IMMOBILI: Per i diritti di 1/2, siti in Comune di Attigliano (TR) e censiti:

- ❖ F.10 part.522 sub.1, C/6.
- ❖ F.10 part.522 sub.2, A/2.
- ❖ F.10 part.522 sub.3, A/2.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

**IPOTECA GIUDIZIALE n.900 del 30/09/2014:** A favore di OMISSIS, OMISSIS e contro OMISSIS per i diritti di 1/2 di piena proprietà, come da atto del Tribunale di Terni in data 10/04/2014 rep.467, per € 36.000.000 di cui capitale € 20.000.000.

IMMOBILI: Per i diritti di 1/2, siti in Comune di Attigliano (TR) e censiti:

- ❖ F.10 part.522 sub.1, C/6.
- ❖ F.10 part.522 sub.2, A/2.
- ❖ F.10 part.522 sub.3, A/2.

Reperioriazione a tutto il 31/12/2015

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto ai Titoli Abilitativi reperiti presso il Comune di Attigliano Sportello Unico per l'edilizia, ( Cfr. nota del Comune di Attigliano Allegato n°9) vengono di seguito riportate tutte le difformità riscontrate relativamente al "Lotto n.1" e al "Lotto n.2" del presente elaborato peritale, con attribuzione in quota dei costi di sanatoria e/ o demolizione.

Non risultano assentiti e non sanabili, quindi da demolire:

- Il manufatto ad uso deposito in lamiera posto sul lato est del fabbricato, identificato nell'elaborato grafico riepilogativo, allegato n°7, con la lettera "B" (Lotto n.2)

- Il garage prefabbricato posto nel lato sud est del fabbricato, identificato nell'elaborato grafico riepilogativo, allegato n°7, con la lettera "A" (Lotto n.2)

- Il gazebo posto nel lato sud del fabbricato avente struttura in metallo e legno, identificato nell'elaborato grafico riepilogativo, allegato n°7, con la lettera "C" (Lotto n.1)

- Il forno posto nel lato sud del fabbricato, identificato nell'elaborato grafico riepilogativo, allegato n°7, con la lettera "D" (Lotto n.1)

Non risultano assentiti ma sanabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria:

- Il locale interrato ad uso cantina posto nel lato sud del fabbricato, identificato nell'elaborato grafico riepilogativo, allegato n°7, con la lettera "E" (Lotto n.1)

- La tettoia lato ovest del fabbricato posta all'ingresso del vano scala che conduce al piano primo, identificata nell'elaborato grafico riepilogativo, allegato n°7, con la lettera "F" (Lotto n.2).

Risultano invece difformi rispetto agli elaborati progettuali acquisiti ma sanabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria:

- L'apertura di una porta sulla parete nord del locale tecnico ubicato in aderenza sul lato nord del fabbricato; (Lotto n.2)

- I balconi del P.1 lato sud che risultano divisi; (Lotto n.2)

- La porta finestra di accesso dalla camera al balcone lato nord dell'appartamento al P.1; (Lotto n.2)

- La diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento al P.1.; (Lotto n.2)

- Il muro di cinta eretto sul fronte principale del fabbricato non è conforme al progetto rilasciato, in quanto all'attualità sia la struttura della recinzione che gli accessi carrabili e pedonale risultano difformi rispetto a al progetto assentito. (Lotto n.1 - Lotto n.2)

I costi stimati di competenza esclusiva del **Lotto n°2** per le demolizioni e la sanatoria edilizia ammontano complessivamente ad **€ 3.300,00 ( Tremilatrecento/00 )**.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Rispetto alle planimetrie catastali reperite dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto di Terni, vengono di seguito riportate tutte le difformità riscontrate relativamente al "Lotto n.1" e al "Lotto n.2" del presente elaborato peritale, di seguito elencate specificandone i relativi costi pro quota:

Non risultano censiti in catasto, ma sanabili, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria e successiva presentazione di pratiche per Tipo Mappale e Do.C.Fa. per nuova costruzione:

- ❖ Il locale interrato ad uso cantina posto nel lato sud del fabbricato; (Lotto n.1)
- ❖ La tettoia lato ovest del fabbricato posta all'ingresso del vano scala che conduce al piano primo. (Lotto n.2)

Risultano invece difformi rispetto alle planimetrie presentate in catasto e sanabili previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria e successiva presentazione di pratiche per Tipo Mappale per esatta rappresentazione dell'ingombro del fabbricato non riportato esattamente in mappa, i cui costi sono stati suddivisi al 50% ciascuno tra entrambi i lotti oggetto di stima e Do.C.Fa. per variazione relativamente alle seguenti difformità specificando a chi spettano i costi di ripristino:

- ❖ Tettoia lato sud/ovest del fabbricato; (Lotto n.2)
- ❖ Locale tecnico posto in aderenza sulla parete nord del fabbricato; (Lotto n.2)
- ❖ Tutti i balconi del P.1, non rappresentati graficamente; (Lotto n.2)
- ❖ La porta finestra di accesso dalla camera al balcone lato nord dell'appartamento al P.1; (Lotto n.2)
- ❖ Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento al P.1.; (Lotto n.2)
- ❖ L'ampliamento della cucina del P.1 sul lato sud/ovest; (Lotto n.2)

*Si precisa che ai fini della futura vendita separata dei lotti nn. 1 e 2, si rende necessario preliminarmente effettuare un frazionamento catastale dell'area di corte del fabbricato attualmente in comune fra i due appartamenti, come riportato nell'allegato elaborato grafico (Cfr all. 7) e il frazionamento catastale del garage attribuito esclusivamente all'abitazione del piano primo Lotto n°2 e chiusura della porta di accesso del garage all'appartamento del piano terra "Lotto n°1".*

I costi per il ripristino mediante presentazione di apposita pratica catastale ammonta relativamente per il "Lotto 1" ad **€ 1.800,00** (milleottocento/00).

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

**L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è parte di un villino in cui non è stato costituito un condominio.**

Ulteriori avvertenze:

**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 dei debitori eseguiti ed allegati al presente elaborato peritale (Cfr allegato 12)**

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

In proprietà di:

- OMISSIS nata a Orte il 09/05/1966 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.
- OMISSIS nata a Savelli il 13/12/1947 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- OMISSIS nata a Orte il 09/05/1966 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.
- OMISSIS nata a Savelli il 13/12/1947 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

In data 29/10/2015 il sottoscritto presentava al Comune di Attigliano – Sportello unico per l’edilizia, lettera di richiesta formale di accesso agli atti prot. 6168, in risposta il suddetto ufficio con lettera a firma del Responsabile del Servizio, Rag. Laura Pica datata 23/12/2015, portava a conoscenza del sottoscritto che vista la ricerca effettuata presso l’archivio ed i registri comunali; considerato che, a causa dell’attuali cattive condizioni dell’archivio, non è stato possibile reperire tutti i faldoni in cui sono archiviate le pratiche edilizie relative al suddetto immobile, come da allegata lettera (Cfr. all.9).

Al sottoscritto sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- 1- Licenza per esecuzione dei lavori edili Prot. 2571 del 14.01.1976; variante al progetto approvato in data 30.10.1972, ditta “OMISSIS e Omissis”;

Il primo progetto del 30/10/1972 non è stato possibile reperirlo presso il suddetto ufficio comunale.

- 2- Licenza per esecuzione dei lavori edili Prot. 2782 del 14.01.1976; costruzione di un muro di cinta sul fronte del fabbricato civile abitazione, ditta “OMISSIS”
- 3- Concessione Prot. n. 2655 del 10.09.1980: piccolo ampliamento al piano 1 del fabbricato sito in via I Maggio n. 3, ditta “OMISSIS e Omissis;
- 4- Domanda di Condono Edilizio L. 47/85 n. 1216 del 25.03.1986. Relativamente alla suddetta richiesta non risulta rilasciata alcuna sanatoria pertanto non riuscendo ad individuare né cosa è stato condonato né se quanto richiesto sia sanabile, ai fini cautelativi si ritiene la richiesta di condono non autorizzabile.

#### Descrizione **Lotto 2** di cui al punto **A**

Proprietà per la quota di 1/2 di un appartamento per civile abitazione facente parte di un villino plurifamiliare ad uso residenziale, ubicato al primo con accesso dal piano terra al civico 9 e garage ubicato al terra al civico 7.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 9 ha un'altezza interna di 2,95 m.

(Cfr allegato n.6)



### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Approvato con Delibera di C.C. n. 22 del 23.09.2006 l'immobile è identificato nella zona B2 Conservazione e completamento

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento (P.1)	Sup. reale lorda	140,59	1,00	140,59
Terrazzi	Sup. reale lorda	25,60	0,25	6,40
Garage (P.T.)	Sup. reale lorda	20,38	0,60	12,23
Portico (P.T.)	Sup. reale lorda	5,89	0,30	1,77
Locali tecnici (P.T.)	Sup. reale lorda	3,26	0,20	0,65
Garage prefabbricato ricompreso nella corte (P.T.)	/	/	/	/
Deposito in lamiera ricompreso nella corte (P.T.)	/	/	/	/
Corte (P.T.)	Sup. reale lorda	Circa 220,00	1,00	Circa 220,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>415,72</b>		<b>381,64</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: non rilevabile, materiale: muratura, condizioni: non rilevabile.

*Strutture verticali:* materiale: muratura mista ( C.A. – Muratura ), condizioni: sufficienti.

*Solai:* tipologia: solaio in latero cemento, condizioni: non rilevabili.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: misto cemento armato e laterizio, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

*Manto di copertura:* materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili.

*Pareti esterne:* materiale: muratura in blocchi di tufo, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: mattoncini a vista, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: marmo, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, accessori: assenti, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:* ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonaco e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di gres ceramico, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di gres porcellanato, condizioni: sufficienti.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative.

*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

<i>Fognatura:</i>	tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: Rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: caldaia a gas metano a produzione di acqua calda sanitaria, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare. Note: L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente normativa in materia. Dalle sommarie verifiche effettuate direttamente sul posto in relazione alla indicazione della Classe Energetica dell'immobile in esame si può dichiarare che la stessa rientra nella Classe G.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO n°2:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce 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 quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, 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 il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.10). 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 delle Entrate di Terni, 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 dell'immobile 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. La superficie dell'area esterna non è stata calcolata, ma da considerarsi ricompresa nel valore mq. per il bene di che trattasi.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Lotto 2

*Stima sintetica comparativa parametrica*

Peso ponderale: 1

*(semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.1)	140,59	€ 900,00	€ 126.531,00
Terrazzi	6,40	€ 900,00	€ 5.760,00
Garage (P.T.)	12,23	€ 900,00	€ 11.007,00
Portico (P.T.)	1,77	€ 900,00	€ 1.593,00
Locali tecnici (P.T.)	0,65	€ 900,00	€ 585,00
Garage prefabbricato (ABUSIVO) ricompreso nella corte (P.T.)	/	€ 0,00	€ 0,00
Deposito in lamiera (ABUSIVO) ricompreso nella corte (P.T.)	/	€ 0,00	€ 0,00
Corte (P.T.)	circa 220,00	A corpo	€ 15.000,00
	<b>381,64</b>		<b>€ 160.476,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 160.476,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 160.476,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 80.238,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Lotto 2</b>	415,72	€ 160.476,00	<b>€ 80.238,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% sul valore dell'intero lotto 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: (160.476,00 x 15%) =

**- € 24.071,40**

Costi di demolizione e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'assegnatario : (3.300,00 + 1.800,00) =

**-€ 5.100,00**

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**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 131.304,60**

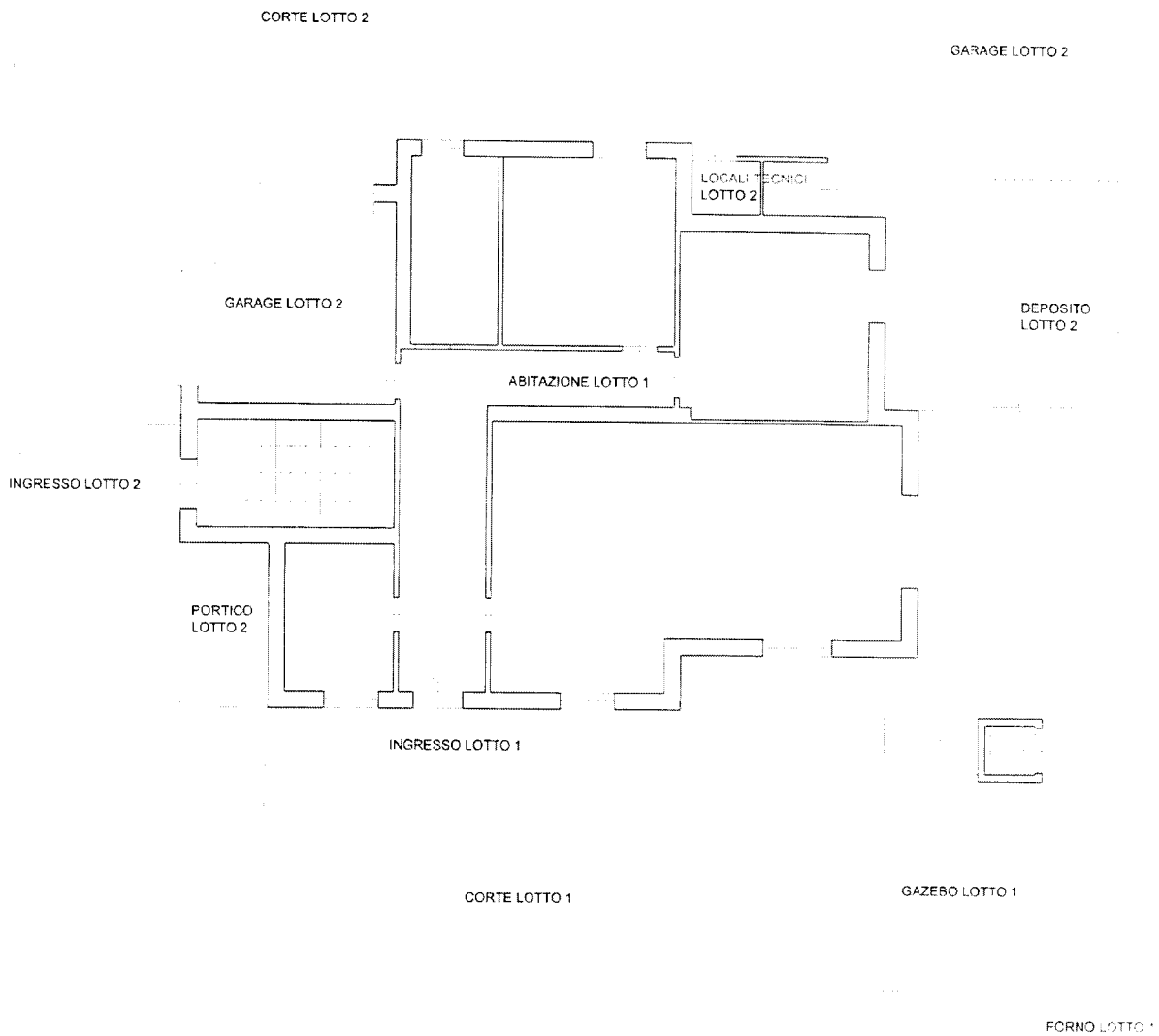
**8.6. Prezzo base d'asta della quota pari ad 1/2 del lotto n°2**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 65.652,30**

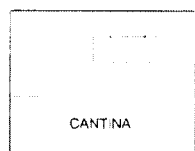
# TRIBUNALE DI TERNI

## Es.Imm. 376/2014

### LOTTO 1

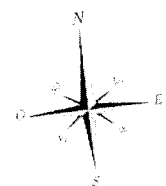


### PIANTA PIANO INTERRATO



LOCALE INTERRATO LOTTO 1

PLANIMETRIA STATO DI FATTO  
VIA I MAGGIO n. 11  
PIANTA PIANO TERRA



scala 1:100

# **ALLEGATO 1**











