



TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
ESEC. IMM. 15/2022 r.g.

PROMOSSA DA:
OMISSIS

CONTRO:
OMISSIS

Giudice **Dr. Francesco ANGELINI**

Custode Avv. Angelica LIBRETTI

ELABORATO PERITALE

Esperto: Geom. Marco VERZURELLI
Iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Terni al N.733
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 134
C.F. VRZMR62T27L117V - P.iva 00766920557

Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Cellulare: 3296356974
Email: m.verzurelli@m5studio.it
Pec: marco.verzurelli@geopec.it

Giudice Dr. Francesco ANGELINI
Custode: Avv. Angelica LIBRETTI
Perito: Geom. Marco VERZURELLI

Lotto 001

A) Appartamento di tipo civile - **Fl. 77 p.lla 31 sub. 11**, Cat. A/2

B) Posto auto - **Fl. 77 p.lla 31 sub. 32**, Cat. C/6

Via Flaminia Ternana n. 233, censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Narni (TR)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A) **Quota pari a 1/1 (in regime di separazione legale dei beni) della piena proprietà di OMISSIS**, nato a Terni (TR) il 3, codice fiscale OMISSIS, di un appartamento di tipo civile in Via Flaminia Ternana n. 233, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Narni (TR) al **Fl. 77 p.lla 31 sub. 11**, Cat. A/2, Classe 7, Consistenza vani 4,5, superficie 100 m² (totale escluse aree scoperte 97 m²), piano T-1, R.C. Euro 360,23.

Catastalmente detto bene risulta essere intestato a:

OMISSIS, nato a Terni (TR) i codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà di 1/1, in regime di separazione dei beni.

L'appartamento è articolato su due livelli (P.T. e P.1) ed è così internamente distribuito: Soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, disimpegno e bagno al piano terra; due camere, disimpegno, bagno e terrazza al piano primo, con annessa area di corte esclusiva sul fronte ovest del fabbricato.

I due piano sono collegati internamente mediante vano scala a rampa singola.

L'accesso alla suddetta unità abitativa avviene dalla pubblica S.S. 3 Via Flaminia Ternana, e successivo passaggio su rata di terreno p.lla 31 sub 1 del Fg. 77, area di corte pedonale e carrabile comune e censita come BCNC (bene comune non censibile a tutti i subalterni).

La suddetta unità immobiliare è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare a schiera.

Confini: L'appartamento confina a nord con abitazione sub 12, a sud con abitazione sub 10 e posto auto sub 31, ad ovest con area comune sub 1, ed a est con abitazione sub 13.

STORICO CATASTALE:

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Narni (TR) al **Fl. 77 p.lla 31 sub. 11**, Cat. A/2, Classe 7, Consistenza vani 4,5, superficie 100 m² (totale escluse aree scoperte 97 m²), piano T-1, R.C. Euro 360,23, ed è derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 13.05.2021, Pratica n. TR0029154, in atti dal 13.05.2021 (19179.1/2021), VARIAZIONE per RETTIFICA CLASSAMENTO INCOERENTE del 16.12.2015, Pratica n. TR0081330, in atti dal 16.12.2015 (n. 21997.1/2015), VARIAZIONE nel CLASSAMENTO del 16.01.2009, Pratica n. TR0007923, in atti dal 16.01.2009 (n. 402.1/2009), VARIAZIONE per DEMOLIZIONE e RICOSTRUZIONE del 08.09.2008, Pratica n. TR0116415, in atti dal 08.09.2008 (n. 4518/2008), VARIAZIONE della DESTINAZIONE del 15.01.1990, in atti dal 20.04.1988 (n. 92/1990).

Impianto meccanografico del 30.06.1987.

B) Quota pari a 1/1 (in regime di separazione legale dei beni) della piena proprietà di OMISSIS, nato a Terni (TR) il _____, codice fiscale OMISSIS, di un posto auto in Via Flaminia Ternana n. 233, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Narni (TR) al **Fl. 77 p.lla 31 sub. 32**, Cat. C/6, Classe 1, consistenza 10 metri², superficie 10 metri², piano T, R.C. Euro 18,59.

Catastalmente detto bene risulta essere intestato a:

OMISSIS, nato a Terni (TR) il _____ codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Trattasi di posto auto scoperto parte integrante e sostanziale dell'abitazione di cui al Punto A.

Lo stesso è adiacente e di fatto accorpato all'area di corte dell'abitazione di cui al Punto A ed adiacente all'ingresso della stessa.

È accessibile mediante cancello pedonale sul fronte ovest.

L'accesso avviene dalla pubblica S.S. 3 Via Flaminia Ternana, e successivo passaggio su rata di terreno p.lla 31 sub 1 del Fg. 77, area di corte pedonale e carrabile comune e censita come BCNC (bene comune non censibile a tutti i subalterni).

La suddetta unità immobiliare è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare a schiera.

Confini: Il posto auto confina a nord con la corte dell'abitazione sub 12, a sud con la corte dell'abitazione sub 11, ad ovest con area comune sub 1, ed a est con la corte dell'abitazione sub 11.

STORICO CATASTALE:

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Narni (TR) al **Fl. 77 p.lla 31 sub. 32**, Cat. C/6, Classe 1, consistenza 10 metri², superficie 10 metri², piano T, R.C. Euro 18,59, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 13.05.2021, Pratica n. TR0029101, in atti dal 13.05.2021 (19179.1/2021), VARIAZIONE per RETTIFICA CLASSAMENTO INCOERENTE del 16.12.2015, Pratica n. TR0081330, in atti dal 16.12.2015 (n. 21997.1/2015), VARIAZIONE nel CLASSAMENTO del 16.01.2009, Pratica n. TR0007924, in atti dal 16.01.2009 (n. 403.1/2009), VARIAZIONE per DEMOLIZIONE e RICOSTRUZIONE del 08.09.2008, Pratica n. TR0116415, in atti dal 08.09.2008 (n. 4518.1/2008), VARIAZIONE della DESTINAZIONE del 15.01.1990, in atti dal 20.04.1988 (n. 92/1990)

Impianto meccanografico del 30.06.1987

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona periferica dell'abitato di Narni, lungo la SS 3 Flaminia Ternana che collega la Città di Terni alla Città di Narni.

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone limitrofe agricole.

Collegamenti pubblici (km): L'abitazione dista circa 100 m dalla fermata bus posta lungo la strada Statale 3.

4.2.2. Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 3289 del 22.04.2022: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni, in data 07.02.2022, repertorio n. 65, a favore di OMISSIS, con sede in C. S. G. (), contro, tra gli altri, il Sig. OMISSIS, nato a Terni (TR) il 15/03/1953, per la quota di proprietà di 1/1 sugli immobili di seguito indicati.

IMMOBILI: Siti in Comune di Narni (TR)

Fl. 77 p.la 31 sub. 11, Cat. A/2 nel C.F.,

Fl. 77 p.la 31 sub. 32, Cat. C/6 nel C.F.

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

Fl. 111 p.la 385 sub. 35, Cat. A/2 nel C.F.,

Fl. 111 p.la 385 sub. 101, Cat. C/6 nel C.F.,

Fl. 111 p.la 385 sub. 115, Cat. C/6 nel C.F.,

Fl. 111 p.la 389 sub. 5, Cat. C/6 nel C.F.

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 20.01.2023

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, dall'accesso documentale espletato si evince che lo stesso è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- P.d.C. prot. n. 19583 del 22/03/2006 rilasciato in data 24/05/2006;
- Variante P.d.C. Prot. n. 19721 del 07/08/2006, rilasciata in data 25/08/2006;
- Variante P.d.C. prot. n. 19901 del 12/02/2007;
- Variante in corso d'opera P.d.C. prot. n. 20395 del 11/08/2008 rilasciata in data 14/11/2008;
- Autorizzazione di Agibilità, prot. 37114 rilasciata in data 21/09/2009.

I beni oggetto di perizia **non ricadono** in zona PAIP o PIIP.

Dalla consultazione dei suddetti titoli ad oggi in possesso dello scrivente, si rilevano difformità edilizie dovute alla diversa distribuzione degli spazi interni; ad una finestra tipo velux leggermente traslata nel locale bagno al piano primo e nello sviluppo del vano scala.

Per le modifiche come sopra descritte, la suddetta può essere oggetto di Accertamento di conformità ai sensi della Legge Regionale n. 1/2015. Il costo della pratica di sanatoria edilizia comprensivo delle sanzioni previste, degli oneri fiscali e relativa agibilità può essere ragionevolmente stimato in circa **€ 2.500,00**

ONERI TOTALI € 2.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, le medesime difformità interne, riportate nel precedente punto 4.3.1., conformità urbanistico edilizia, si rilevano anche catastalmente.

Dette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica DO.C.FA. in variazione ad un costo tra onorario del professionista e diritti di segreteria, oltre oneri fiscali, pari ad **€. 500,00**.

ONERI TOTALI € 500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per il compendio immobiliare di che trattasi risulta costituito un condominio, gestito dalla amministrazione condominiale denominata "CONDOMINIO S. MARIA" di Via S. Maria, n. 10, 00100 Roma, RM.

In data 01/02/2023, lo scrivente Esperto CTU ha trasmesso richiesta a codesta amministrazione di comunicare le informazioni circa:

- La quota millesimale attribuita all'unità immobiliare;
- L'eventuali millesimi di parti comuni;
- Se vi sono oneri condominiali insoluti facenti capo alle unità immobiliari sopra indicate e l'eventuale importo degli stessi;
- Se vi sono spese condominiali straordinarie deliberate dall'assemblea del condominio e l'eventuale quota parte facente capo alla unità immobiliare sopra indicata;
- L'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione;

Con lettera fatta pervenire con pec L'amministratore P.T. ha comunicato che:

- 1) La quota millesimale dell'unità immobiliare in oggetto è la seguente: 31,47 millesimi su un totale di 1000
- 2) Non ci sono millesimi su parti comuni.
- 3) Le spese condominiali maturate e non pagate alla data odierna ammontano ad € 410,58.
- 4) Nell'assemblea del 24.02.2021 sono stati approvati i lavori per la risoluzione delle infiltrazioni esistenti nel condominio.
- 5) L'importo annuo delle spese ordinarie ammonta ad € 260,00
- 6) L'impianto di riscaldamento è autonomo pertanto il libretto di impianto è in possesso del proprietario dell'immobile.

L'immobile di cui al punto A risulta sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica che dovrà essere redatto al fine del futuro trasferimento.

Il Costo di detta prestazione ammonta a complessivi **€ 300,00;**

Relativamente all'immobile di cui al punto B, **non necessita di attestato di prestazione energetica (APE)**

Ulteriori avvertenze:

Non si rileva alcun gravame derivante da censo, livello o uso civico.

Relativamente al quesito n. 13, il sottoscritto non ha competenze nel definire il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento, qualora necessiti si richiede l'autorizzazione al Giudice alla nomina di un ausiliario esperto contabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

In proprietà catastale di:

OMISSIS, nato a Terni (TR) il 06.05.1953, codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà di 1/1, in regime di separazione dei beni.

6.2. Precedenti Proprietari:

PROPRIETÀ al VENTENNIO:

OMISSIS, proprietaria dell'area distinta al **Fl. 77 p.lla 31**.

PROVENIENZE:

Per formalità n. 2548 del 29.03.2006 (Compravendita): con atto a rogito del Notaio Dott.

di Terni, in data 27.03.2006, repertorio n. 2438, la OMISSIS, vende alla OMISSIS, che accetta e acquista i diritti di piena proprietà pari a 1/1, sugli immobili di seguito indicati.

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

Fl. 77 p.lla 31, Cat. D/1 nel C.F.

Fl. 77 p.lla 31 nel C.T.

Per formalità n. 188 del 13.01.2009 (Assegnazione a socio di cooperativa edilizia): con atto a rogito del Notaio Dott. di Terni, in data 24.12.2008, repertorio n. 19874, la OMISSIS, assegna al Sig. OMISSIS, nato a Terni (TR) il 03, il quale accetta e acquista i diritti di piena proprietà pari a 1/1, in regime di separazione dei beni, sugli immobili di seguito indicati.

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

Fl. 77 p.lla 31 sub. 11, cat. A/2 nel C.F.,

Fl. 77 p.lla 31 sub. 32, cat. C/6 nel C.F.

7. PRATICHE EDILIZIE:

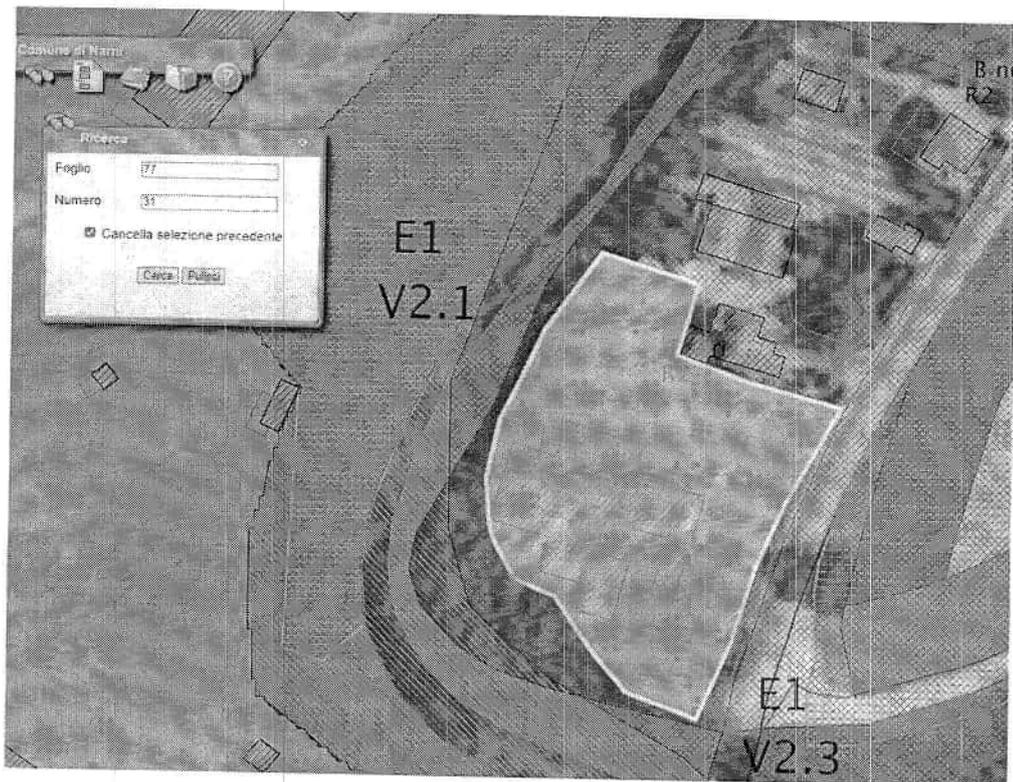
Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, dall'accesso documentale espletato si evince che lo stesso è stata stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- P.d.C. prot. n. 19583 del 22/03/2006 rilasciato in data 24/05/2006;
- Variante P.d.C. Prot. n. 19721 del 07/08/2006, rilasciata in data 25/08/2006;
- Variante P.d.C. prot. n. 19901 del 12/02/2007;
- Variante in corso d'opera P.d.C. prot. n. 20395 del 11/08/2008 rilasciata in data 14/11/2008;
- Autorizzazione di Agibilità, prot. 37114 rilasciata in data 21/09/2009.

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi consegnati dal Comune di Narni allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice, sulla base della richiesta dallo stesso formulate ed evasa con n. 31/2023, in forza dell'incarico ricevuto e che si allegano al presente elaborato peritale e ad evasione dello stesso, e dagli ulteriori titoli edilizi reperiti da approfondite ricerche oltre al formale accesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.

Descrizione
A) Appartamento di tipo civile - Fl. 77 p.lla 31 sub. 11 , Cat. A/2
B) Posto auto - Fl. 77 p.lla 31 sub. 32 , Cat. C/6
Via Flaminia Ternana n. 233, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Narni (TR) di cui ai Punti A e B.

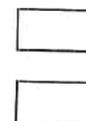
Destinazione urbanistica:



Coordinate
x=2317610.07
y=4710838.96

Sistemi e Subsistemi
R2 residenza - città' in aggiunta

Tipi di Intervento
ri ristrutturazione



Giudice Dr. Francesco ANGELINI
Custode: Avv. Angelica LIBRETTI
Perito: Geom. Marco VERZURELLI

Zone Omogenee

B zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A



Pozzi

aree di rispetto dei pozzi idropotabili



Corsi d'Acqua

fascia di rispetto laghi e corsi d'acqua



Classificazione Acustica

Classe IV



Relativamente al punto A:

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento (P.T-P.1)	Sup. lorda	96,25	1,00	96,25
Terrazza (P.1)	Sup. lorda	4,65	0,25	1,16
Corte Esclusiva (P.T)	Sup. lorda	18,06	0,05	0,90
Totale		118,96		98,31

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: C.A.

Strutture verticali:

materiale: Travi e pilastri in C.A. con tamponature in blocchi termici, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solette in c.a. e latero-cemento e solaio di copertura in legno travi, travetti e tavolato, condizioni: buone,

Copertura:

tipologia: a falde, con elementi in laterizio, condizioni: buone, per quanto visionabile.

Terrazza:

materiale: c.a., condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio verniciato, protezione: persiane, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: normali.

Pareti esterne:

materiale: tamponature in blocchi termici, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: buone per quanto visionabile.

Pavim. Esterna:

materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: blindato ad anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: normali.

Pavim. Interna:

materiale: gress, condizioni: normali.

Impianti:

Gas:

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

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

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

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: Metano con caldaia non rilevabile, diffusori: pavimento radiante con termo-arredo nei bagni condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

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 D.

L'esatta valutazione della stessa potrà essere eseguita con apposita ed accurata verifica.

N.B.: Al momento del sopralluogo, considerato che stava piovendo, si è potuto verificare la presenza di infiltrazioni d'acqua dal tetto di più punti della camera, della cameretta del bagno e del vano scala (Cfr. Documentazione fotografica).

Per una più dettagliata rappresentazione delle finiture dell'unità immobiliare di che trattasi si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

Relativamente al punto B:

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Posto Auto (P.T.)	Sup. lorda	10,00	1,00	10,00
Totale		10,00		10,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: trattasi di posto auto scoperto

Strutture verticali: Assenti

Copertura: Assenti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Assenti.

Pareti esterne: materiale: Muretti perimetrali su due la ti di recinzione con sovrastante ringhiera metallica.

Pavim. Esterna: materiale: Pavimento da esterno tipo marmette con finitura a graniglia

Portone di ingresso: tipologia: Cannello carrabile in metallo verniciato.

Impianti:

Gas: Assente

<i>Elettrico:</i>	Assente
<i>Fognatura:</i>	Assente
<i>Idrico:</i>	Assente
<i>Termico:</i>	Assente

Per una più dettagliata rappresentazione delle finiture dell'unità immobiliare di che trattasi si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

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 quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione nel caso in esame scadente), ampiezza dei vani, estetica, ubicazione e la posizione che la rende appetibile nel segmento di mercato in oggetto. Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) **25% dei balconi e lastrici solari, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- b) **35% dei terrazzi e logge, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- c) **40% dei terrazzi di attici (a tasca), applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- d) **35% dei portici e patii, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.**

Per il computo delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi) devono essere utilizzati i seguenti criteri, stabiliti in quota percentuale.

- a) **20% per cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai dei vani principali), fino ad una altezza minima di mt 1,50;**
- b) **35% per locali accessori (collegati ai dei vani principali) fino ad una altezza minima di mt 2,40;**
- c) **15% per locali tecnici, fino ad una altezza minima di mt 1,50;**

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali, sono previsti i seguenti criteri:

- a) **giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;**
- b) **giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.**

8.2. Fonti di informazione

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

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

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

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento di tipo civile - Fl. 77 p.lla 31 sub. 11, Cat. A/2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.T-P.1)	96,25	€ 1.200,00	€ 115.500,00
Terrazza (P.1)	1,16	€ 1.200,00	€ 1.392,00
Corte Esclusiva (P.T)	0,90	€ 1.200,00	€ 1.080,00
	98,31		€ 117.972,00
- Valore complessivo intero:			€ 117.972,00

B. Posto auto - Fl. 77 p.lla 31 sub. 32, Cat. C/6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto Auto (P.T)	10,00	€ 300,00	€ 3.000,00
	10,00		€ 3.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 3.000,00

Riepilogo:

ID	Lotto 1	Valore intero medio ponderale complessivo	Valore diritto e quota 1/1
A	Appartamento - Fl. 77 p.lla 31 sub. 11	€ 117.972,00	€ 117.972,00
B	Posto auto - Fl. 77 p.lla 31 sub. 32	€ 3.000,00	€ 3.000,00
	TOTALE	€ 120.972,00	€ 120.972,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 18.145,80
Spese per insoluti condominiali alla data odierna:	€ 410,58
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale:	€ 3.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese per n. 1 Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.:	€ 300,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica edilizia e catastale a carico della procedura:	€ 102.826,20
-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica edilizia e catastale a carico dell'acquirente:	€ 99.115,62

Relazione lotto 001 creata in data 14/04/2023

Codice documento: E22-000015-001

L'esperto
Geom. Marco Verzurelli

Lotto 002

A) Appartamento di tipo civile - **Fl. 111 p.lla 385 sub. 35**, Cat. A/2

B) Posto auto - **Fl. 111 p.lla 389 sub. 5**, Cat. C/6

C) Box auto in - **Fl. 111 p.lla 385 sub. 101**, Cat. C/6

Via Marche n. 45 e snc, censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR)

15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A) Quota pari a 1/1 (in regime di separazione legale dei beni) della piena proprietà di OMISSIS, nato a Terni (TR) il53, codice fiscale OMISSIS, di un appartamento di tipo civile in Via Marche n. 45, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **Fl. 111 p.lla 385 sub. 35**, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza vani 7, superficie 140 m² (totale escluse aree scoperte 138 m²), piano T-S1, R.C. Euro 777,27.

Catastalmente detto bene risulta essere intestato a:

OMISSIS, nato a Terni (TR) il53, codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà di 1/1, in regime di separazione dei beni.

L'appartamento è articolato su due livelli (P.T. e P.S1) ed è così internamente distribuito: Soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e due bagni al piano terra; ampia taverna con angolo cottura, e quattro locali bagno/cantina/sgomberi e forazza di aerazione al piano seminterrato.

Sono annessi due portici sui lati est ed ovest del fabbricato ed una corte esclusiva ad uso giardino sul lato ovest del fabbricato.

I due piano sono collegati internamente mediante vano scala a rampa singola.

N.B.: i locali del piano interrato attualmente adibiti ad uso residenziale, per la loro ubicazione (piano interrato) e caratteristiche, secondo quanto stabilito dal R.E.C. non possono essere utilizzati a fini abitativi ne adattabili per tale scopo, quindi al fine della futura vendita dovrà prevedersi al ripristino a cantina in conformità del progetto approvato.

Comunque ad oggi la stima verrà espressa considerando i suddetti come cantine.

L'accesso alla suddetta unità abitativa avviene dalla pubblica Via Marche e successivo passaggio su aree interne comuni a tutte le unità immobiliari della schiera.

La suddetta unità immobiliare è parte integrante di un più ampio compendio immobiliare a schiera.

Confini: L'appartamento confina a nord con abitazione sub 36, a sud con abitazione sub 34 e aree comuni sui restanti due lati.

Considerato che la corte comune all'intero intervento edilizio ha un'estensione maggiore di 5.000 mq, si allega alla presente il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

STORICO CATASTALE:

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **Fl. 111 p.lla 385 sub. 35**, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza vani 7, superficie 140 m² (totale escluse aree scoperte 138 m²), piano T-S1, R.C. Euro 777,27, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14.01.2020, Pratica n. TR0002131, in atti dal 14.01.2020 (n. 000905.1/2020), VARIZIONE del 25.09.2015, in atti

dal 25.09.2015 (n. 017783/2015), COSTITUZIONE del 07.05.2003, Pratica n. 39883, in atti dal 07.05.2003 (n. 608.1/2003)

B) Quota pari a 1/1 (in regime di separazione legale dei beni) della piena proprietà di OMISSIS, nato a Terni (TR) il3, codice fiscale OMISSIS, di un posto auto appartamento di tipo civile in Via Marche, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **Fl. 111 p.lla 389 sub. 5**, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 12 m², superficie 12 m², piano T, R.C. Euro 22,31.

Catastalmente detto bene risulta essere intestato a:

OMISSIS, nato a Terni (TR) il53, codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Trattasi di posto auto scoperto adiacente l'ingresso dell'abitazione di cui al Punto A.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla pubblica Via Marche.

Confini: Il posto auto confina con altro posto auto su un lato e aree a verde e camminamenti su due lati.

STORICO CATASTALE:

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **Fl. 111 p.lla 389 sub. 5**, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 12 m², superficie 12 m², piano T, R.C. Euro 22,31, derivante da COSTITUZIONE del 07.05.2003, Pratica n. 39889, in atti dal 07.05.2003 (n. 609.1/2003).

C) Quota pari a 1/1 (in regime di separazione legale dei beni) della piena proprietà di OMISSIS, nato a Terni (TR) il3, codice fiscale OMISSIS, di un box auto in Via Marche, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **Fl. 111 p.lla 385 sub. 101**, Cat. C/6, Classe 6, consistenza 18 m², piano S1, R.C. Euro 45,55.

Catastalmente detto bene risulta essere intestato a:

OMISSIS, nato a Terni (TR) il3, codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Trattasi di un box auto singolo di forma trapezoidale regolare, posto al piano S1, parte di una autorimessa condominiale comune, con camminamenti e accessi comuni.

L'accesso al suddetto avviene dalla pubblica Via Marche e successivo passaggio su aree interne comuni a tutte le unità immobiliari della schiera.

Confini: Il box auto confina, su due lati con altri due box auto sub 100 e sub 102.

STORICO CATASTALE:

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **Fl. 111 p.lla 385 sub. 101**, Cat. C/6, Classe 6, consistenza 18 m², piano S1, R.C. Euro 45,55, interessato da COSTITUZIONE del 07.05.2003, Pratica n. 39883, in atti dal 07.05.2003 (n. 608.1/2003)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona semicentrale dell'abitato di Terni, nella immediata periferia est della Città.

Caratteristiche zone limitrofe: Prevalentemente residenziali e commerciali con quote direzionali e servizi.

Collegamenti pubblici (km): Gli immobili distano circa 5 m dalla fermata bus posta su Via Romagna, antistante il distributore di carburanti Eni Station.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili così come verbalizzato in sede di sopralluogo dal Custode risultano nel possesso del debitore esecutato e suoi famigliari.

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:

CONVENZIONE formalità n. 5404 del 17.08.1999 (convenzione edilizia): atto pubblico amministrativo segretario generale del Comune di Terni del 22.07.1999, repertorio n. 34588, a favore del Comune di Terni (TR) e contro OMISSIS, gravante sui terreni siti nel Comune di Terni, distinti al **Fl. 111 p.lle 370 e 372**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

n.b. Si riportano per completezza espositiva le trascrizioni dei Regolamenti di Condominio relativi ai fabbricati ubicati nel Comune di Terni (TR) sopra descritti:

Formalità n. 5474 del 25.07.2003, atto a rogito Notaio Dott. F. [redacted] icò del 09.07.2003, repertorio n. 126331, trascrizione regolamento di condominio relativo al fabbricato censito nel Comune di Terni (TR) al **Fl. 111 p.lle 385 e 389**

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE n. 978 del 20.10.2014 (derivante da decreto ingiuntivo): con decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni, in data 06.10.2014, repertorio n. 1124, a favore di OMISSIS, contro, tra gli altri, il Sig. OMISSIS, nato a Terni (TR) il 06.05.1953, per un totale di € 355.000,00, di cui capitale € 258.175,75, per la quota di proprietà di 1/1 sugli immobili di seguito indicati.

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

Fl. 111 p.la 385 sub. 35, cat. A/2 nel C.F.,

Fl. 111 p.la 385 sub. 101, cat. C/6 nel C.F.,

Fl. 111 p.la 385 sub. 115, cat. C/6 nel C.F.,

Fl. 111 p.la 389 sub. 5, cat. C/6 nel C.F.

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

Fl. 77 p.la 31 sub. 11, Cat. A/2 nel C.F.,

Fl. 77 p.la 31 sub. 32, Cat. C/6 nel C.F.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE n. 1552 del 19.11.2019 (derivante da ipoteca volontaria n. 2536 del 29.12.1999 per concessione a garanzia di mutuo condizionato): con atto a rogito del Notaio

Dott. Lu [redacted] di Terni (TR), in data 24.12.1999, repertorio n. 108158, per un totale di € 7.023.813,83, di cui capitale € 3.511.906,91, per la durata di 30 anni, a favore di OMISSIS, contro, tra

gli altri, il Sig. OMISSIS, nato a Terni (TR) il 06.05.1953, per la quota di proprietà di 1/1 sugli immobili di seguito indicati.

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

Fl. 111 p.lla 385 sub. 35, Cat. A/2 nel C.F.,

Fl. 111 p.lla 385 sub. 101, Cat. C/6 nel C.F.,

Fl. 111 p.lla 385 sub. 115, Cat. C/6 nel C.F.,

Fl. 111 p.lla 389 sub. 5, Cat. C/6 nel C.F.

e originario frazionamento **mutuo n. 1059 del 08.07.2004** a carico delle dette particelle per una quota di ipoteca pari a Euro 200.000,00 e capitale Euro 100.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 3289 del 22.04.2022: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni, in data 07.02.2022, repertorio n. 65, a favore di OMISSIS, con sede in Conegliano (TV), contro, tra gli altri, il Sig. OMISSIS, nato a Terni (TR) il 06.05.1953, per la quota di proprietà di 1/1 sugli immobili di seguito indicati.

IMMOBILI: Siti in Comune di Narni (TR)

Fl. 77 p.lla 31 sub. 11, Cat. A/2 nel C.F.,

Fl. 77 p.lla 31 sub. 32, Cat. C/6 nel C.F.

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

Fl. 111 p.lla 385 sub. 35, Cat. A/2 nel C.F.,

Fl. 111 p.lla 385 sub. 101, Cat. C/6 nel C.F.,

Fl. 111 p.lla 385 sub. 115, Cat. C/6 nel C.F.,

Fl. 111 p.lla 389 sub. 5, Cat. C/6 nel C.F.

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 20.01.2023

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, dall'accesso documentale espletato si evince che lo stesso è stata stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia prot. n. 39821 del 05/10/1999;
- Concessione edilizia a completamento prot. N. 76572/02 del 31/01/2003;
- Concessione edilizia a Sanatoria prot. n. 96132/02 del 04/02/2003;
- P.di C. in variante prot. n. 42338 del 08/07/2003;
- Certificato di Agibilità nota n. prot. 194208 rilasciata in data 22/11/2005;
- P.di. C. n. 80/2006 adottato in data 08/03/2006;
- CILA prot. 81785 del 30/05/2021.

I beni oggetto di perizia **non ricadono** in zona PAIP o PIIP.

Dalla consultazione dei suddetti titoli ad oggi in possesso dello scrivente, si rileva una difformità edilizie dovute al cambio d'uso da cantine/sgombero a residenziale dei locali posti al piano interrato dell'immobile di cui al Punto A.

La suddetta modifica come sopra descritta, dal punto di vista edilizio **non è sanabile** in quanto risulta in contrasto con il Regolamento Edilizio di Terni, che non prevede la realizzazione e/o sanatoria di locali residenziali posti al piano interrato e soprattutto non aventi rapporti aero-illuminanti idonei.

Essendo un abuso edilizio **non sanabile**, la presente stima è stata effettuata considerando i suddetti come cantine apportando apposito coefficiente di deprezzamento di mercato ed in conformità al progetto approvato.

Non vengono quindi apportate detrazioni per lavori di ripristino che non sarebbero giustificabili e definibili se non in presenza di una ditta specializzata.

ONERI TOTALI €. 0,00

4.3.2. Conformità catastale:

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

Oneri totali €. 0,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per il compendio immobiliare di che trattasi risulta costituito un condominio denominato "LA PIAZZETTA" gestito dall'Amministratore Pro Tempore Rag. OMISSIS.

Il suddetto a seguito di richiesta pec formulata in data 01/02/2023 dal CTU, circa le informazioni condominiali necessarie, lo stesso con pec del 21/02/23, riferisce quanto segue:

1) Nell'anno 2022 da parte del condomino OMISSIS sono state pagate tutte le quote condominiali richieste per le unità immobiliari possedute.

Le stesse ammontano (come indicate a preventivo per l'esercizio 2022) a complessivi euro 648,03. La scheda allegata indica le varie ripartizioni per ogni singola proprietà detenuta.

2) Per l'esercizio anno 2023 è prevedibile che il preventivo, non ancora approvato, subisca un incremento pari al 10% della quota spese generali dell'esercizio 2022 con ciò raggiungendo la somma da pagare di euro 700,00 ca.

3) È uso in questo condominio, visto che esistono più fabbricati di forma e tipologia diversa, nella convocazione dell'assemblea di Rendiconto presentare la parte/gestione Ordinaria ma anche valutare la parte Straordinaria in cui sono indicate le attività/lavori da eseguire, sia di carattere straordinario sia urgenti, da deliberare per il mantenimento /miglioramento del complesso edilizio.

Al momento non ci sono lavorazioni da eseguire con delibera approvata.

La data probabile della convocazione è compresa all'interno del mese di marzo 2023 e in quella sede potrebbero venir deliberati Lavori straordinari.

4) L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento autonomo e non è sottoposto alle spese di manutenzione autoclave.

L'immobile di cui al punto A risulta sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica che dovrà essere redatto al fine del futuro trasferimento.

Il Costo di detta prestazione ammonta a complessivi **€. 300,00;**

Relativamente all'immobile di cui al punto B, **non necessita di attestato di prestazione energetica (APE)**

Ulteriori avvertenze:

Non si rileva alcun gravame derivante da censo, livello o uso civico.

Relativamente al quesito n. 13, il sottoscritto non ha competenze nel definire il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento, qualora necessiti si richiede l'autorizzazione al Giudice alla nomina di un ausiliario esperto contabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

In proprietà catastale di:

OMISSIS, nato a Terni (TR) il 06.05.1953, codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà di 1/1, in regime di separazione dei beni.

6.2. Precedenti Proprietari:

PROPRIETÀ al VENTENNIO:

OMISSIS

(n.b.: le particelle 385 e 389 derivano dalle originarie 175 e 176)

PROVENIENZE:

Per formalità n. 3730 del 03.06.1997 (Compravendita): con atto a rogito del Notaio 10
C' 11
in data 02.06.1997, repertorio n. 88076, la S 11
PARTE 11
con sede in F 11, vende alla OMISSIS, che accetta e
acquista i diritti di piena proprietà pari a 1/1 sui terreni, tra gli altri, distinti al **Fl. 111 p.lle 175, 176** del
Catasto Terreni del Comune di Terni (TR)

Per formalità n. 5516 del 25.07.2003 (Assegnazione a socio di cooperativa edilizia): con scrittura
privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio 10
Clericò di Terni, in data 10.07.2003,
repertorio n. 126341, la OMISSIS, assegna al Sig. OMISSIS, nato a Terni (TR) 11
3, il quale
accetta e acquista i diritti di piena proprietà pari a 1/1, in regime di separazione dei beni, sugli
immobili di seguito indicati.

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

Fl. 111 p.lla 385 sub. 35, cat. A/2 nel C.F.,

Fl. 111 p.lla 385 sub. 101, cat. C/6 nel C.F.,

Fl. 111 p.lla 385 sub. 115, cat. C/6 nel C.F.,

Fl. 111 p.lla 389 sub. 5, cat. C/6 nel C.F.

n.b.: con la predetta scrittura il socio assegnatario Sig. OMISSIS si accolla e fa propria anche la corrispondente originaria quota del mutuo indicato nella premessa dell'atto medesimo.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, dall'accesso documentale espletato si evince che lo stesso è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia prot. n. 39821 del 05/10/1999;
- Concessione edilizia a completamento prot. N. 76572/02 del 31/01/2003;
- Concessione edilizia a Sanatoria prot. n. 96132/02 del 04/02/2003;
- P.di C. in variante prot. n. 42338 del 08/07/2003;
- Certificato di Agibilità nota n. prot. 194208 rilasciata in data 22/11/2005;
- P.di. C. n. 80/2006 adottato in data 08/03/2006;
- CILA prot. 81785 del 30/05/2021.

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi consegnati dal Comune di Terni allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice, sulla base della richiesta dallo stesso formulate ed evasa, in forza dell'incarico ricevuto e che si allegano al presente elaborato peritale e ad evasione dello stesso, e dagli ulteriori titoli edilizi reperiti da approfondite ricerche oltre al formale accesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.

Descrizione
A) Appartamento di tipo civile - Fl. 111 p.lla 385 sub. 35 , Cat. A/2
B) Posto auto - Fl. 111 p.lla 389 sub. 5 , Cat. C/6
Via Marche n. 45 e snc, censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR) di cui ai Punti A – B – C .

Destinazione urbanistica:

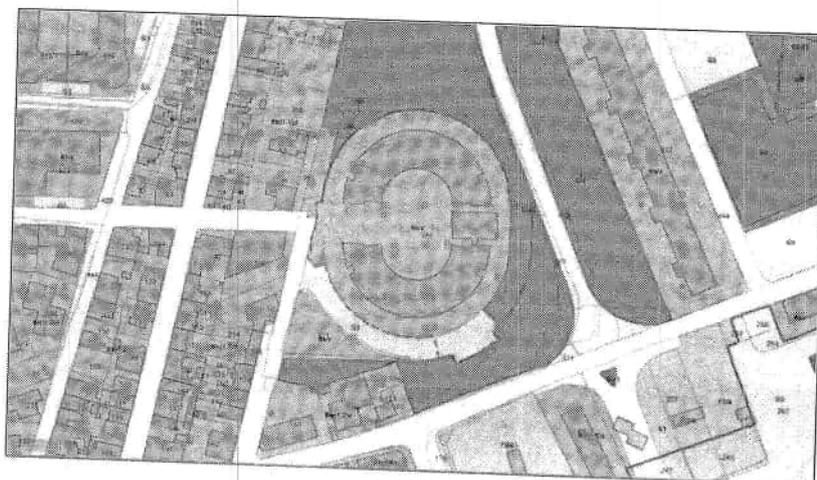


Tavola A –
Zonizzazione Zone di piano regolatore: [BbV] Conservazione dei volumi (art. 57)
Tavola B – Modalità di attuazione
Perimetro aree centrali (art. 132)
Piani Attuativi approvati: [114] (art. 22)
Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [40] (art. 22)
Perimetro centri abitati (art. 28)
Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali
Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)
Tavola D - Zonizzazione acustica
Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)
Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree
Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)
Perimetri macro aree (art. s123-124)
Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)
Gestione del Piano
Monetizzazione DGC.342/2017: [3] Monetizzazione zona 3 (art. monetizz)
Ordinanza sindacale acque (AST) (art. Ordinanza_AST)
Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappрге)
L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)

Relativamente al punto A:

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento (P.T.)	Sup. lorda	88,27	1,00	88,27
Cantina (P.SI)	Sup. lorda	93,59	0,40	37,44
n. 2 Portici (P.T)	Sup. lorda	50,11	0,30	15,03
Corte Esclusiva ad uso giardino (P.T.)	Sup. lorda	90,52	0,05	4,53
Totale		322,49		173,34

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: C.A.

Strutture verticali:

materiale: Travi e pilastri in C.A. con tamponature in laterizio rivestito a faccia vista, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solette in c.a. e latero-cemento, condizioni: buone,

Copertura:

tipologia: a falde, con elementi in laterizio, condizioni: buone, per quanto visionabile.

Portici:

materiale: c.a., condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno verniciato, protezione: persiane, condizioni: buone.

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: normali.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: tamponature in laterizio con rivestimento a faccia vista, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: a faccia vista e parte intonaco con tinteggiatura, condizioni: buone per quanto visionabile.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto erboso con camminamenti, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: blindato ad anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: normali.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gress e lamparquet, condizioni: normali.
Impianti:	
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, 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: non rilevabile.
<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: Metano con caldaia non rilevabile, diffusori: termosifoni, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.

Per una più dettagliata rappresentazione delle finiture dell'unità immobiliare di che trattasi si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

Relativamente al punto B:

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Posto Auto (P.T.)	Sup. lorda	12,00	1,00	12,00
Totale		12,00		12,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: Pavimentazione stradale asfaltata.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Assenti.

Pareti esterne: materiale: Nessuno

Pavim. Esterna: materiale: Asfalto

Portone di ingresso: tipologia: Libero.

Impianti:
Gas: Assente
Elettrico: Assente
Fognatura: Assente
Idrico: Assente
Termico: Assente

Per una più dettagliata rappresentazione delle finiture dell'unità immobiliare di che trattasi si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

Relativamente al punto C:

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Box Auto (P.s1)	Sup. lorda	18,00	1,00	18,00
Totale		18,00		18,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: Struttura in C.A.
Strutture verticali: materiale: Struttura in C.A., condizioni: buone, per quanto visionabile.
Tamponature: tipologia: Pareti in blocchetti di CLS, condizioni: buone, per quanto visionabile.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Porta di accesso carrabile del tipo basculante, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: CLS liscio, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: Mattonelle in gres ceramico, condizioni: normali.

Impianti:
Gas: Assente
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
Fognatura: Assente
Idrico: Assente
Termio: Assente

Per una più dettagliata rappresentazione delle finiture dell'unità immobiliare di che trattasi si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

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 quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione nel caso in esame scadente), ampiezza dei vani, estetica, ubicazione e la posizione che la rende appetibile nel segmento di mercato in oggetto. Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

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

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

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

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

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

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

1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superfici Principali);

2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (Superfici di ornamento);

3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi).

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

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

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) **25% dei balconi e lastrici solari, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- b) **35% dei terrazzi e logge, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- c) **40% dei terrazzi di attici (a tasca), applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- d) **35% dei portici e patii, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.**

Per il computo delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi) devono essere utilizzati i seguenti criteri, stabiliti in quota percentuale.

- a) **20% per cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai dei vani principali), fino ad una altezza minima di mt 1,50;**
- b) **35% per locali accessori (collegati ai dei vani principali) fino ad una altezza minima di mt 2,40;**
- c) **15% per locali tecnici, fino ad una altezza minima di mt 1,50;**

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali, sono previsti i seguenti criteri:

- a) **giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;**
- b) **giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.**

8.2. Fonti di informazione

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

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

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

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento di tipo civile - Fl. 111 p.lla 385 sub. 35, Cat. A/2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.T.)	88,27	€ 1.200,00	€ 105.924,00
Cantina (P.S1)	37,44	€ 1.200,00	€ 44.928,00
n. 2 Portici (P.T.)	15,03	€ 1.200,00	€ 18.036,00
Corte esclusiva ad uso giardino (P.T.)	4,53	€ 1.200,00	€ 5.436,00
			€ 174.324,00

- Valore complessivo intero: € 174.324,00

B. Posto auto - Fl. 111 p.lla 389 sub. 5, Cat. C/6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto Auto (P.T)	12,00	€ 300,00	€ 3.600,00
			€ 3.600,00

- Valore complessivo intero: € 3.600,00

C. Box auto - Fl. 111 p.lla 385 sub. 101, Cat. C/6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box Auto (P.T)	18,00	€ 600,00	€ 10.800,00
	18,00		€ 10.800,00

- Valore complessivo intero: € 10.800,00

Riepilogo:

ID	Lotto 2	Valore intero medio ponderale complessivo	Valore diritto e quota 1/2 complessivo ciascuno
A	Abitazione - Fl. 111 p.lla 385 sub. 35	€ 174.324,00	€ 174.324,00
B	Posto auto - Fl. 111 p.lla 389 sub. 5	€ 3.600,00	€ 3.600,00
C	Box auto - Fl. 111 p.lla 385 sub. 101	€ 10.800,00	€ 10.800,00
TOTALE		€ 188.724,00	€ 188.724,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ **28.308,60**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale:

€ **0,00**

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

€ **0,00**

Spese per n. 2 Attestati di Prestazione Energetica A.P.E.:

€ **300,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ **160.415,40**

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

€ **160.115,40**

Relazione lotto 002 creata in data 14/04/2023

Codice documento: E22-000015-002

L'esperto
Geom. Marco Verzurelli

Lotto 003

Box auto in Via Marche, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR)
al Fl. 111 p.lla 385 sub. 115, Cat. C/6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A) Quota pari a 1/1 (in regime di separazione legale dei beni) della piena proprietà di OMISSIS, nato a Terni (TR) il _____, codice fiscale OMISSIS, di un box auto in Via Marche, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **Fl. 111 p.lla 385 sub. 115**, Cat. C/6, classe 6, Consistenza 14 m², superficie 15 m², piano S1, R.C. Euro 35,43.

Catastralmente detto bene risulta essere intestato a:

OMISSIS, nato a Terni (TR) il _____, codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Trattasi di un box auto singolo di forma rettangolare, posto al piano S1, parte di una autorimessa condominiale comune, con camminamenti e accessi comuni.

L'accesso al suddetto avviene dalla pubblica Via Marche e successivo passaggio su aree interne comuni a tutte le unità immobiliari della schiera.

Confini: Il box auto confina, su due lati con altri due box auto sub 114 e sub 116.

STORICO CATASTALE:

L'unità immobiliare è distinta Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR) al **Fl. 111 p.lla 385 sub. 115**, Cat. C/6, classe 6, Consistenza 14 m², superficie 15 m², piano S1, R.C. Euro 35,43, interessato da COSTITUZIONE del 07.05.2003, Pratica n. 39883, in atti dal 07.05.2003 (n. 608.1/2003)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona semicentrale dell'abitato di Terni, nella immediata periferia est della Città.

Caratteristiche zone limitrofe: Prevalentemente residenziali e commerciali con quote direzionali e servizi.

Collegamenti pubblici (km): Gli immobili distano circa 5 m dalla fermata bus posta su Via Romagna, antistante il distributore di carburanti Eni Station.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile così come verbalizzato in sede di sopralluogo dal Custode, risulta nella disponibilità del debitore esecutato.

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:

CONVENZIONE formalità n. 5404 del 17.08.1999 (convenzione edilizia): atto pubblico amministrativo segretario generale del Comune di Terni del 22.07.1999, repertorio n. 34588, a favore del Comune di Terni (TR) e contro OMISSIS, gravante sui terreni siti nel Comune di Terni, distinti al Fl. 111 p.lle 370 e 372

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

n.b. Si riportano per completezza espositiva le trascrizioni dei Regolamenti di Condominio relativi ai fabbricati ubicati nel Comune di Terni (TR) sopra descritti:

Formalità n. 5474 del 25.07.2003, atto a rogito Notaio Dott. ... icò del 09.07.2003, repertorio n. 126331, trascrizione regolamento di condominio relativo al fabbricato censito nel Comune di Terni (TR) al Fl. 111 p.lle 385 e 389

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE n. 978 del 20.10.2014 (derivante da decreto ingiuntivo): con decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni, in data 06.10.2014, repertorio n. 1124, a favore di OMISSIS, contro, tra gli altri, il Sig. OMISSIS, nato a Terni (TR) il ... , per un totale di € 355.000,00, di cui capitale € 258.175,75, per la quota di proprietà di 1/1 sugli immobili di seguito indicati.

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

Fl. 111 p.la 385 sub. 35, cat. A/2 nel C.F.,

Fl. 111 p.la 385 sub. 101, cat. C/6 nel C.F.,

Fl. 111 p.la 385 sub. 115, cat. C/6 nel C.F.,

Fl. 111 p.la 389 sub. 5, cat. C/6 nel C.F.

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

Fl. 77 p.la 31 sub. 11, Cat. A/2 nel C.F.,

Fl. 77 p.la 31 sub. 32, Cat. C/6 nel C.F.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE n. 1552 del 19.11.2019 (derivante da ipoteca volontaria n. 2536 del 29.12.1999 per concessione a garanzia di mutuo condizionato): con atto a rogito del Notaio Dott. L. ... cò di Terni (TR), in data 24.12.1999, repertorio n. 108158, per un totale di € 7.023.813,83, di cui capitale € 3.511.906,91, per la durata di 30 anni, a favore di OMISSIS, contro, tra gli altri, il Sig. OMISSIS, nato a Terni (TR) il ... 53, per la quota di proprietà di 1/1 sugli immobili di seguito indicati.

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

Fl. 111 p.la 385 sub. 35, Cat. A/2 nel C.F.,

Fl. 111 p.la 385 sub. 101, Cat. C/6 nel C.F.,

Fl. 111 p.la 385 sub. 115, Cat. C/6 nel C.F.,

Fl. 111 p.la 389 sub. 5, Cat. C/6 nel C.F.

e originario frazionamento **mutuo n. 1059 del 08.07.2004** a carico delle dette particelle per una quota di ipoteca pari a Euro 200.000,00 e capitale Euro 100.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 3289 del 22.04.2022: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni, in data 07.02.2022, repertorio n. 65, a favore di OMISSIS, con sede in Conegliano (TV), contro, tra gli altri, il Sig. OMISSIS, nato a Terni (TR) il 3, per la quota di proprietà di 1/1 sugli immobili di seguito indicati.

IMMOBILI: Siti in Comune di Narni (TR)

Fl. 77 p.lla 31 sub. 11, Cat. A/2 nel C.F.,

Fl. 77 p.lla 31 sub. 32, Cat. C/6 nel C.F.

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

Fl. 111 p.lla 385 sub. 35, Cat. A/2 nel C.F.,

Fl. 111 p.lla 385 sub. 101, Cat. C/6 nel C.F.,

Fl. 111 p.lla 385 sub. 115, Cat. C/6 nel C.F.,

Fl. 111 p.lla 389 sub. 5, Cat. C/6 nel C.F.

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 20.01.2023

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, dall'accesso documentale espletato si evince che lo stesso è stata stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia prot. n. 39821 del 05/10/1999;
- Concessione edilizia a completamento prot. N. 76572/02 del 31/01/2003;
- Concessione edilizia a Sanatoria prot. n. 96132/02 del 04/02/2003;
- P.di C. in variante prot. n. 42338 del 08/07/2003;
- Certificato di Agibilità nota n. prot. 194208 rilasciata in data 22/11/2005;
- P.di. C. n. 80/2006 adottato in data 08/03/2006;
- CILA prot. 81785 del 30/05/2021.

I beni oggetto di perizia **non ricadono** in zona PAIP o PIIP.

Dalla consultazione dei suddetti titoli ad oggi in possesso dello scrivente, si rileva una difformità edilizia dovuta all'ampliamento del locale garage, realizzato con mero spostamento della porta di ingresso su area comune ad uso corsia.

Detta difformità dovrà essere ripristinata come da caratteristiche dimensionali del locale riportate nell'elaborato grafico di progetto approvato.

I costi stimabili per le operazioni di ripristino dei luoghi, essendo opere edilizie abusive e **non essendo comunque sanabili** ammontano a circa **€. 500,00**.

ONERI TOTALI €. 500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Relativamente all'allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ai fini della commerciabilità futura del bene da parte dell'acquirente e della finanziabilità dell'operazione di acquisto, **non si rilevano difformità**, in quanto per le opere abusivamente realizzate se ne prevede il ripristino.

ONERI TOTALI €. 0,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per il compendio immobiliare di che trattasi risulta costituito un condominio denominato " [TA" gestito dall'Amministratore Pro Tempore Rag. OMISSIS.

Il suddetto a seguito di richiesta pec formulata in data 01/02/2023 dal CTU, circa le informazioni condominiali necessarie, lo stesso con pec del 21/02/23, riferisce quanto segue:

5) Nell'anno 2022 da parte del condomino OMISSIS sono state pagate tutte le quote condominiali richieste per le unità immobiliari possedute.

Le stesse ammontano (come indicate a preventivo per l'esercizio 2022) a complessivi euro 648,03 La scheda allegata indica le varie ripartizioni per ogni singola proprietà detenuta.

6) Per l'esercizio anno 2023 è prevedibile che il preventivo, non ancora approvato, subisca un incremento pari al 10% della quota spese generali dell'esercizio 2022 con ciò raggiungendo la somma da pagare di euro 700,00 ca.

7) È uso in questo condominio, visto che esistono più fabbricati di forma e tipologia diversa , nella convocazione dell'assemblea di Rendiconto presentare la parte/gestione Ordinaria ma anche valutare la parte Straordinaria in cui sono indicate le attività/lavori da eseguire, sia di carattere straordinario sia urgenti, da deliberare per il mantenimento /miglioramento del complesso edilizio.

Al momento non ci sono lavorazioni da eseguire con delibera approvata.

La data probabile della convocazione è compresa all'interno del mese di marzo 2023 e in quella sede potrebbero venir deliberati Lavori straordinari.

8) L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento autonomo e non è sottoposto alle spese di manutenzione autoclave.

Relativamente all'immobile di cui al punto A, **non necessita di attestato di prestazione energetica (APE)**

Ulteriori avvertenze:

Non si rileva alcun gravame derivante da censo, livello o uso civico.

Relativamente al quesito n. 13, il sottoscritto non ha competenze nel definire il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento, qualora necessiti si richiede l'autorizzazione al Giudice alla nomina di un ausiliario esperto contabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

In proprietà catastale di:

OMISSIS, nato a Terni (TR) il 0....., codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà di 1/1, in regime di separazione dei beni.

6.2. Precedenti Proprietari:

PROPRIETÀ al VENTENNIO:

OMISSIS

(n.b.: le particelle 385 e 389 derivano dalle originarie 175 e 176)

PROVENIENZE:

Per formalità n. 3730 del 03.06.1997 (Compravendita): con atto a rogito del Notaio Dott. Luciano Clericò di Terni, in data 02.06.1997, repertorio n. 88076, la S.....
P.A. S.p.A., con sede in R..... (4), vende alla OMISSIS, che accetta e acquista i diritti di piena proprietà pari a 1/1 sui terreni, tra gli altri, distinti al **Fl. 111 p.lle 175, 176** del Catasto Terreni del Comune di Terni (TR)

Per formalità n. 5516 del 25.07.2003 (Assegnazione a socio di cooperativa edilizia): con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Dott. L..... di Terni, in data 10.07.2003, repertorio n. 126341, la OMISSIS, assegna al Sig. OMISSIS, nato a Terni (TR) il 06.05.1953, il quale accetta e acquista i diritti di piena proprietà pari a 1/1, in regime di separazione dei beni, sugli immobili di seguito indicati.

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

Fl. 111 p.la 385 sub. 35, cat. A/2 nel C.F.,

Fl. 111 p.la 385 sub. 101, cat. C/6 nel C.F.,

Fl. 111 p.la 385 sub. 115, cat. C/6 nel C.F.,

Fl. 111 p.la 389 sub. 5, cat. C/6 nel C.F.

n.b.: con la predetta scrittura il socio assegnatario Sig. OMISSIS si accolla e fa propria anche la corrispondente originaria quota del mutuo indicato nella premessa dell'atto medesimo.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, dall'accesso documentale espletato si evince che lo stesso è stata stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

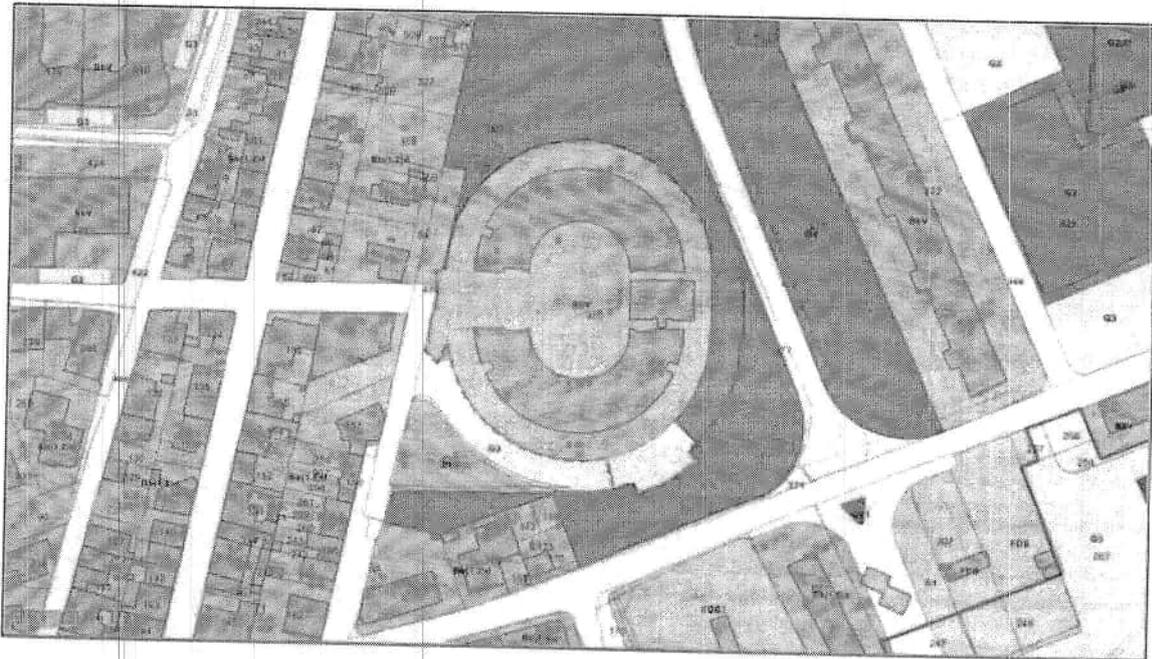
- Concessione edilizia prot. n. 39821 del 05/10/1999;
- Concessione edilizia a completamento prot. N. 76572/02 del 31/01/2003;
- Concessione edilizia a Sanatoria prot. n. 96132/02 del 04/02/2003;
- P.di C. in variante prot. n. 42338 del 08/07/2003;
- Certificato di Agibilità nota n. prot. 194208 rilasciata in data 22/11/2005;
- P.di C. n. 80/2006 adottato in data 08/03/2006;
- CILA prot. 81785 del 30/05/2021.

Lo scrivente precisa inoltre che la risposta al presente quesito è stata redatta sulla base degli unici documenti probatori reperiti ad oggi consegnati dal Comune di Terni allo scrivente Esperto ausiliario del Giudice, sulla base della richiesta dallo stesso formulate ed evasa, in forza dell'incarico ricevuto e che si allegano al presente elaborato peritale e ad evasione dello stesso, e dagli ulteriori titoli edilizi reperiti da approfondite ricerche oltre al formale accesso, escludendosi ogni assunzione di responsabilità da parte del sottoscritto derivante da una successiva eventuale documentazione che dovesse in seguito risultare presente agli atti del Comune medesimo.

34

Descrizione
Box auto in Via Marche, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR) al Fl. 111 p.lla 385 sub. 115, Cat. C/6 di cui al Punto A.

Destinazione urbanistica:



- Tavola A –
Zonizzazione Zone di piano regolatore: [BbV] Conservazione dei volumi (art. 57)
- Tavola B – Modalità di attuazione
Perimetro aree centrali (art. 132)
- Piani Attuativi approvati: [114] (art. 22)
- Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [40] (art. 22)
- Perimetro centri abitati (art. 28)
- Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali
Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)
- Tavola D - Zonizzazione acustica
Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)
- Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree
Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Giudice Dr. Francesco ANGELINI
Custode: Avv. Angelica LIBRETTI
Perito: Geom. Marco VERZURELLI

Perimetri macro aree (art. s123-124)
Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)
Gestione del Piano
Monetizzazione DGC.342/2017: [3] Monetizzazione zona 3 (art. monetizz)
Ordinanza sindacale acque (AST) (art. Ordinanza_AST)
Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappрге)
L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)

Relativamente al punto A:

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Box Auto (S.1)	Sup. lorda	15,00	1,00	15,00
Totale		15,00		15,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: Struttura in C.A.
Strutture verticali: materiale: Struttura in C.A., condizioni: buone, per quanto visionabile.
Tamponature: tipologia: Pareti in blocchetti di CLS, condizioni: buone, per quanto visionabile.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Porta di accesso carrabile del tipo basculante, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: CLS liscio, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: Mattonelle in gres ceramico, condizioni: normali.

Impianti:

Gas: Assente
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.
Fognatura: Assente
Idrico: Assente
Termico: Assente

Per una più dettagliata rappresentazione delle finiture dell'unità immobiliare di che trattasi si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

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 quello da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione nel caso in esame scadente), ampiezza dei vani, estetica, ubicazione e la posizione che la rende appetibile nel segmento di mercato in oggetto. Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

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

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

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

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

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

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

- 1) **la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superfici Principali);**
- 2) **le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (Superfici di ornamento);**

3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi).

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

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

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- b) 35% dei terrazzi e logge, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- c) 40% dei terrazzi di attici (a tasca), applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;**
- d) 35% dei portici e patii, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.**

Per il computo delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.) (Superfici Vani accessori e parcheggi) devono essere utilizzati i seguenti criteri, stabiliti in quota percentuale.

- a) 20% per cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai dei vani principali), fino ad una altezza minima di mt 1,50;**
- b) 35% per locali accessori (collegati ai dei vani principali) fino ad una altezza minima di mt 2,40;**
- c) 15% per locali tecnici, fino ad una altezza minima di mt 1,50;**

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali, sono previsti i seguenti criteri:

- a) giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;**
- b) giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.**

8.2. Fonti di informazione

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

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

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

8.3. Valutazione corpi

A. Box auto - Fl. 111 p.lla 385 sub. 115, Cat. C/6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box Auto (S.1)	15,00	€ 600,00	€ 9.000,00
	15,00		€ 9.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 9.000,00

Riepilogo:

ID	Lotto 3	Valore intero complessivo	Valore diritto e quota 1/1
A	Box auto - Fl. 111 p.lla 385 sub. 115	€ 9.000,00	€ 9.000,00
TOTALE		€ 9.000,00	€ 9.000,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale:	€ 1.350,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 500,00
Spese per Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.:	€ 0,00
	€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica edilizia e catastale a carico della procedura:	€ 7.650,00
-Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica edilizia e catastale a carico dell'acquirente:	€ 7.150,00

Relazione lotto 003 creata in data 14/04/2023

Codice documento: E22-000015-003

L'esperto
Geom. Marco Verzurelli

	<p>millesimale pari a 31,47 millesimi su un totale di 1000, è pari a: € 414,00 x $31,47 / 1000 =$ € 13,03 che aggiornata con l'indice ISTAT a partire dalla data di stipula della concessione fino al settembre 2022 per pari ad € 16,07. Quanto sopra, fatti salvi eventuali aggiornamenti della quota annua, in fase di rilascio della nuova concessione.</p>
--	--



Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidatomi.

Terni li 06.06.2023

L'Esperto
Geom. Marco Verzurelli

Allegati:

- Allegato n. 1 – Convenzione tra il Comune di Terni e [REDACTED]
- Allegato n. 2 – Autorizzazione ai fini idraulici della Provincia di Terni;
- Allegato n. 3 – Convenzione tra la Provincia di Terni e [REDACTED]
- Allegato n. 4 – Determinazione Dirigenziale della Regione Umbria;
- Allegato n. 5 – Pec inviata dalla regione Umbria all'Amministratore di condominio.





INTERNO ABITAZIONE

INTERNO ABITAZIONE







ESTERNO ABITAZIONE



ESTERNO ABITAZIONE



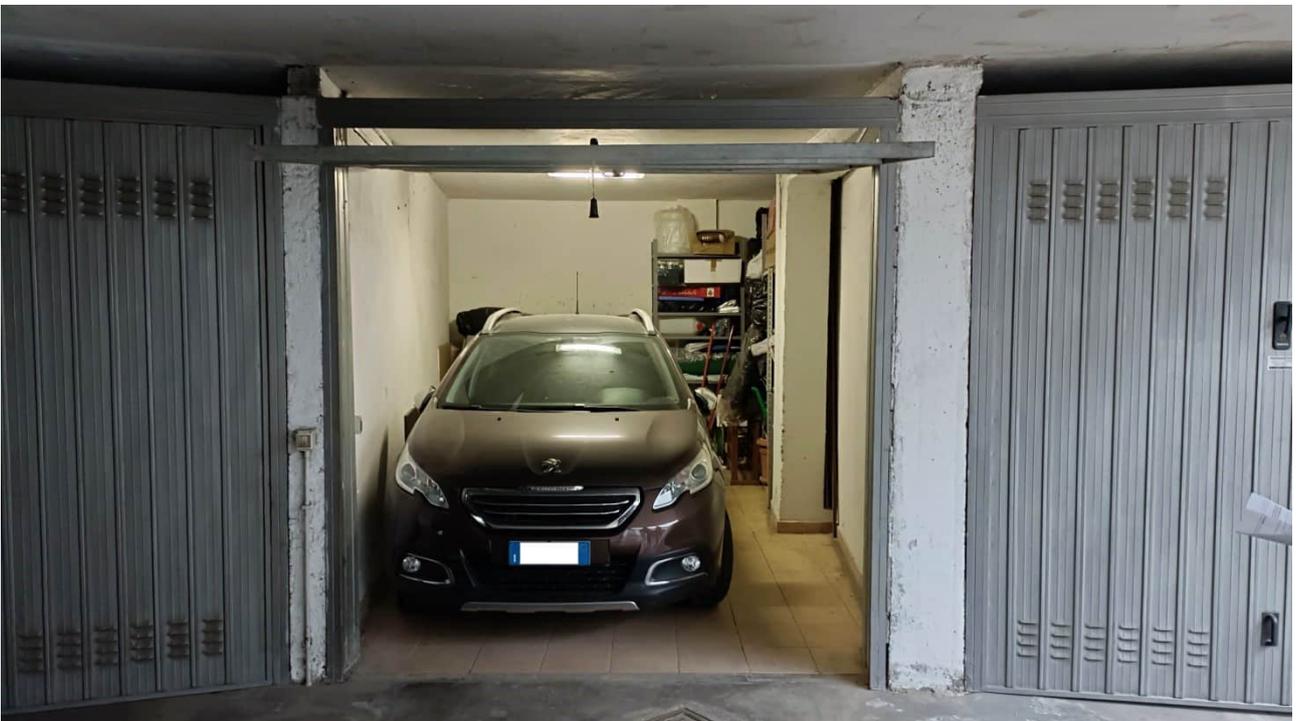
INTERNO ABITAZIONE



INTERNO ABITAZIONE



INTERNO ABITAZIONE



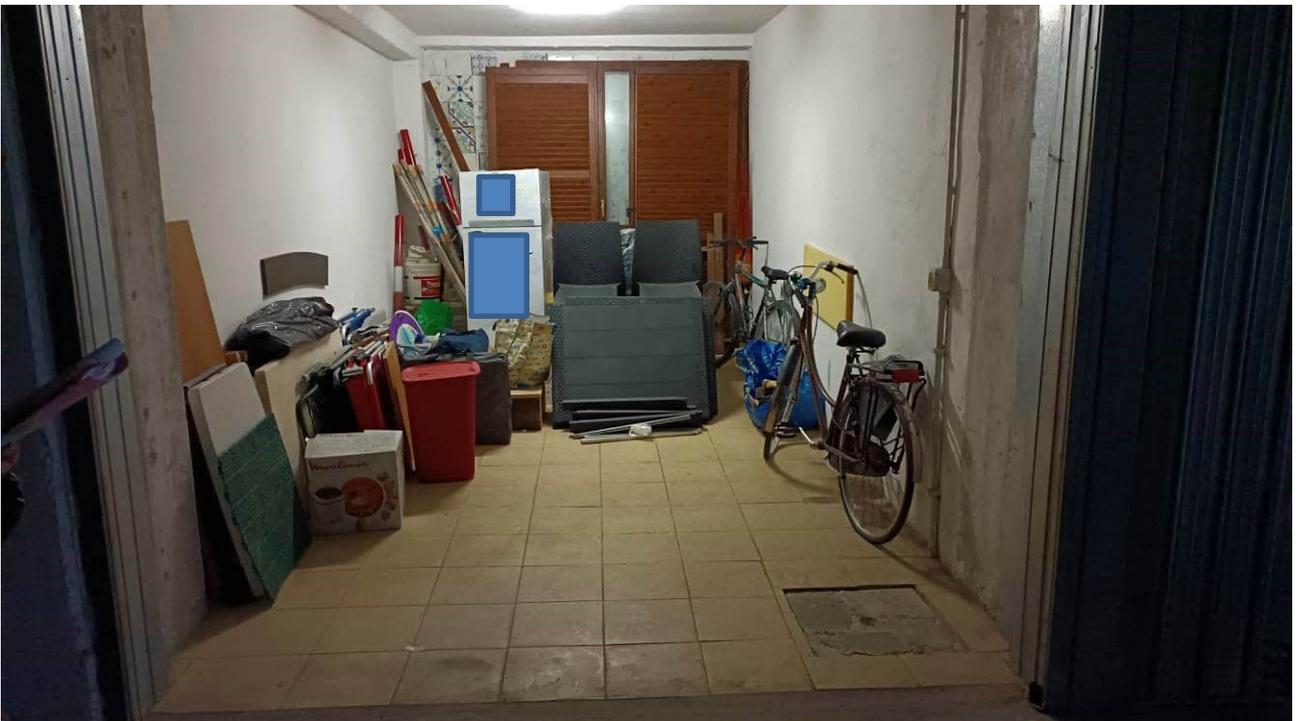
BOX AUTO



POSTO AUTO



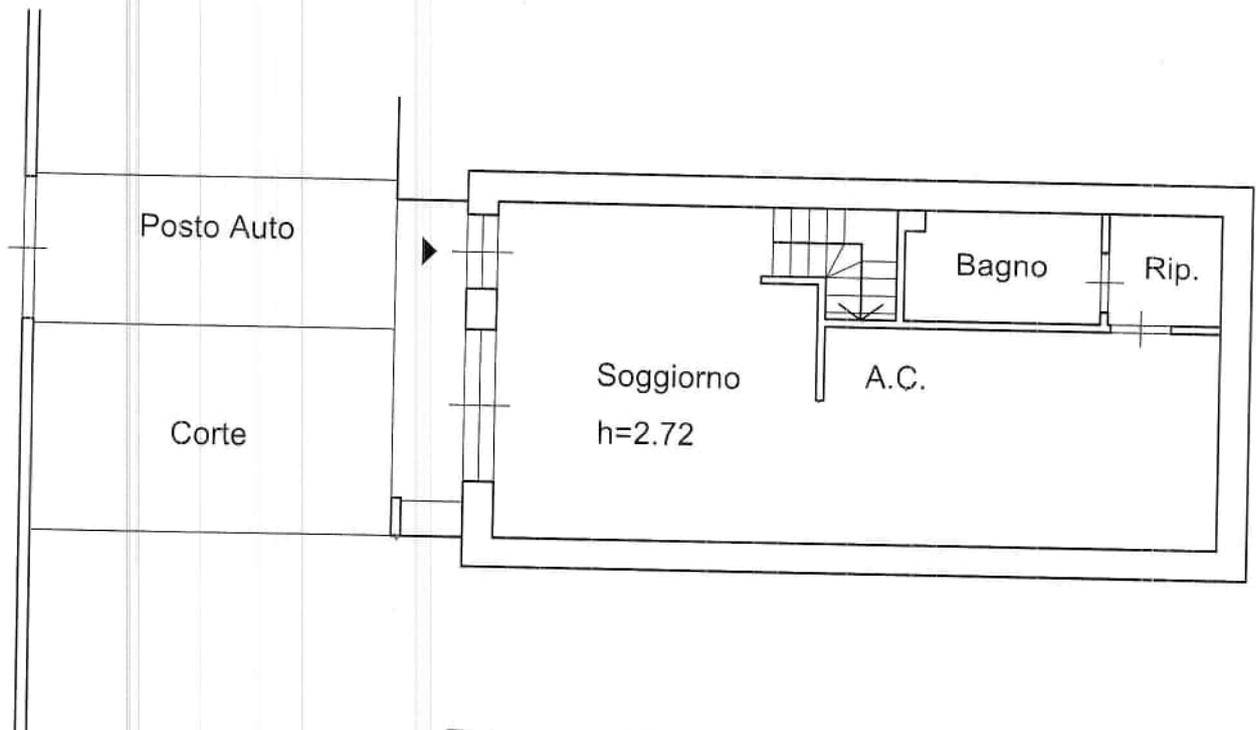
ESTERNO BOX AUTO



INTERNO BOX AUTO

RILIEVO STATO DI FATTO

SCALA 1:100



Piano Terra



Piano Primo



Data: 08/01/2023 - n. T131037 - Richiedente: VRZMRC62T27L117V

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollata n. TR0116415 del 08/09/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Flaminia Ternana

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 77

Particella: 31

Subalterno: 11

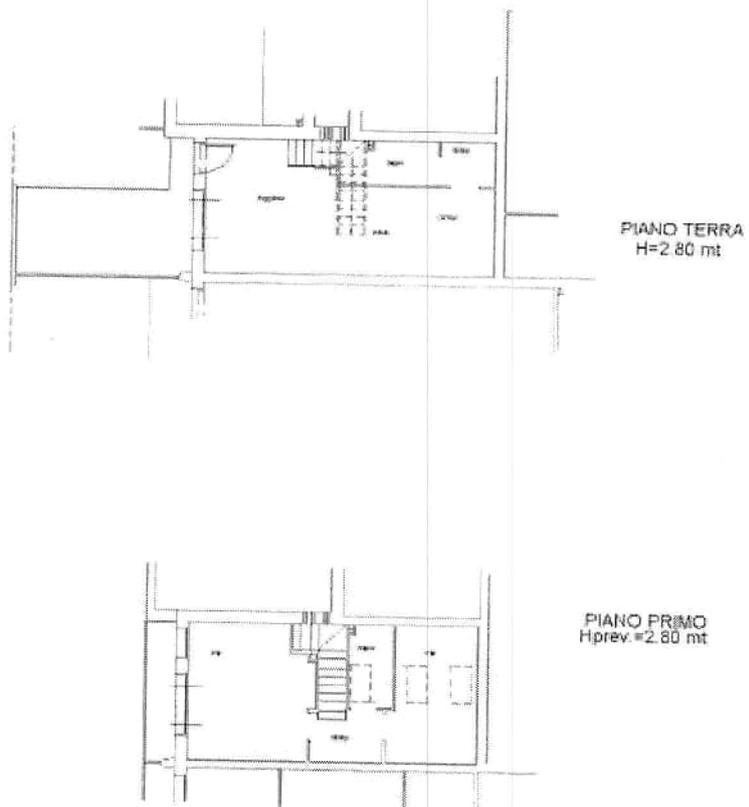
Comitato di

iscritto all'albo:
Geometri

N. 1182

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 08/01/2023 - n. T131037 - Richiedente: VR

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2023 - Comune di NARNI (FR84) - Foglio 77 - Particella 31 - Subalterno 11 - VIA FLAMINIA TERNANA n. 233 Piano F.1

Data: 08/01/2023 - n. TI31038 - Richiedente: VRZMRC62T07L117V

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Disposizione prototipo n. TK0116415 del 08/09/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Flaminia Ternana

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 77

Particella: 31

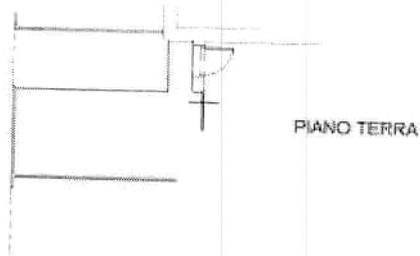
Subalterno: 32

iscritto all'albo:
Geometri

N. 1182

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 08/01/2023 - n. TI31038 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2023 - Comune di NA (NA) (F. 77) - s. Foglio 77 - Particella 31 - Subalterno 32 >
VIA FLAMINIA TERNANA n. 233 Piano T



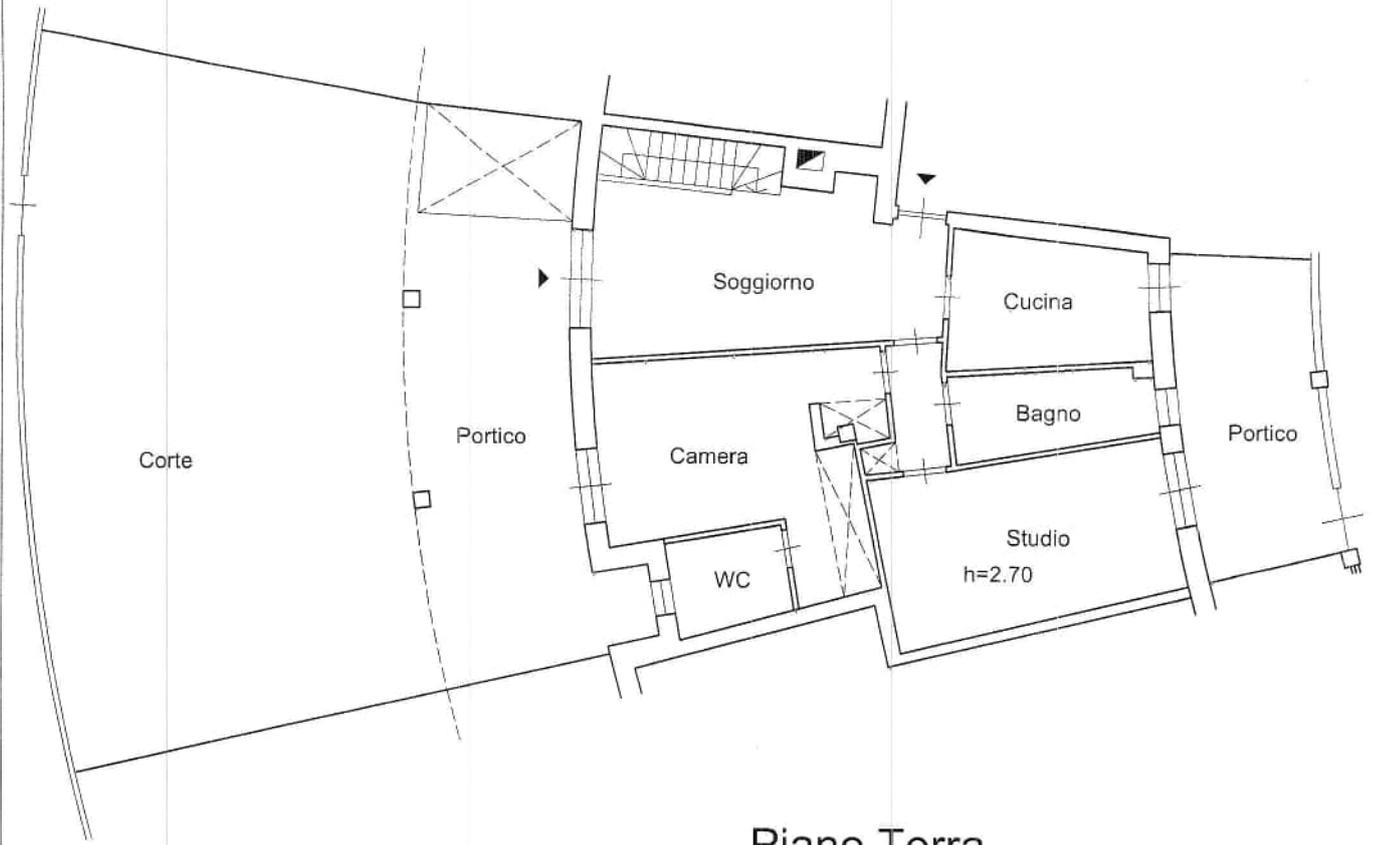
Comune (PR) NARNI
Foglio 77

Scala originale 1:2000
Dimensioni cartacee: 584.000 x 378.000 millimetri
Data: 4 Mag 2022 15:41:48
Dimensioni digitali: 1271304 x 802550

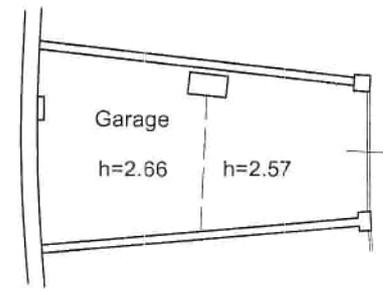
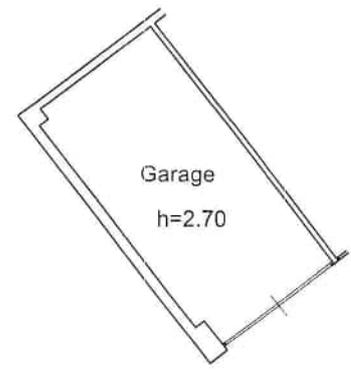
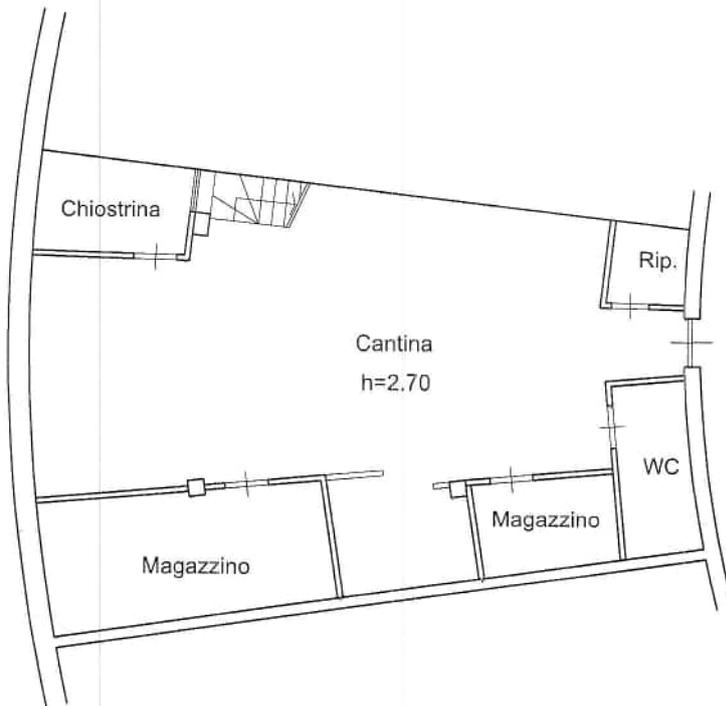
Regione Provinciale di Terni - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CHIARA MANIACONI

I Particella 31

Via. L. 60 (n. 60) 1945



Piano Terra



Piano Interrato



Data: 08/01/2023 - n. T131034 - Richiedente: VRZMRC62T27L117V

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollata n. 000039853 del 07/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Marzotto

civ. 43B

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 111
Particella: 385
Subalterno: 35

Comune:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

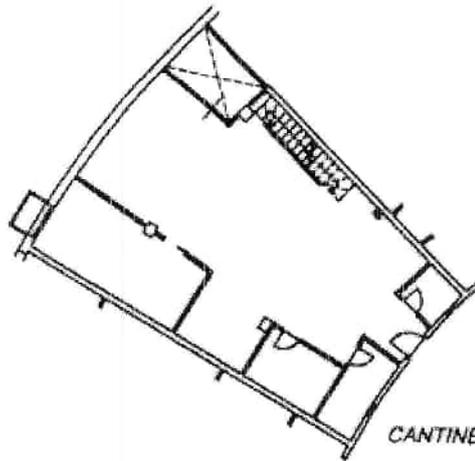
N. 716

Scheda n. 1 Scala 1:200



H:270

PIANO TERRA



CANTINE H:270

PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

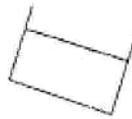
Data: 08/01/2023 - n. T131034 - Richiedente: VRZMRC62T27L117V

Formato schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Richiesta protocollo n. 000039689 del 07/05/2003	
Pianimetria di U.I.G. in Comune di TORRI	
Via Marche	01V.
Localizzazione Catastrale	
Sezione	Iscritto All'anno
Foglio: 111	Geometri
Particella: 355	Prov. Terni
Subalterno: 5	n. 716

Scheda n. 1 Scala 1/200



PIANO TERRA
POSTO AUTO



Data: 08/01/2023 - n. T131035 - Richiedente: VRZMRCSTP7L117V

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. 000039883 del 07/05/2003

Planimetria di u.i.n. in Comune di Terni

Via Marche

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 385

Subalterno: 101

Comune

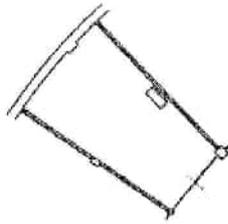
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 716

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO
GARAGE h = 2,70



Ultima planimetria in atti

Data: 08/01/2023 - n. T131035 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Comune di Terni (L.117) - Comune di Terni (L.117) - Foglio 111 - Particella 385 - Subalterno 101 -
 VIA MARCHE Piano S1

RR/pn AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI TERNI

Rep. n. 34588

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI TERNI E LA COOPERATIVA EDILIZIA " [REDACTED] " A R.L. PER L'UTILIZZO EDIFICATORIO DI UN'AREA SITA IN TERNI, VIA ROMAGNA COMPRESA NEL NUCLEO IC2 DALLA " VARIANTE AL P.R.G. DELLE AREE CENTRALI " APPROVATA CON D.P.G.R. 376 DEL 20.06.1997.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantanove, il giorno Venticinque del mese di luglio nella Residenza Comunale di Terni.

Avanti a me, Dott. [REDACTED] NI, Segretario Generale del Comune di Terni, autorizzato a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma pubblica Amministrativa, sono comparsi i Signori:

- 1) Arch. [REDACTED] NI, nato a Terni il [REDACTED], Dirigente del Comune di Terni (C.F. 00175660554) il quale interviene esclusivamente nel nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo, per la suespressa qualifica e in esecuzione delle deliberazioni Consiglio Comunale n. 231 del 9.12.1998 e Commissario Straordinario n. 391 del 4.6.1999, esecutive ai sensi di legge, atti che in copia autentica si allegano sotto le lettere A) e B);
- 2) Sig. [REDACTED] NI, nato a [REDACTED], il quale interviene, agisce e stipula in qualità di Presidente della Cooperativa [REDACTED], con sede in Terni, [REDACTED]

I predetti componenti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario rogante sono certo, rinunciano col mio consenso all'assistenza dei

All. 1

MARCA DA BOLLO
10.55 Lire
20000
UFFICIO DELLE ENTRATE DI TERNI
Pubb. 1392
753
1999
Liquitate L. 250.000
Ducenoticiquarta
vile
di cui L.
L. per
L.

testimoni, come ne hanno facoltà per l'art. 48 della Legge Notarile e premettono:

che la Cooperativa [REDACTED] ha presentato al Comune di Terni una proposta di Piano Attuativo per l'utilizzo edificatorio del Nucleo IC2 sito in Via Romagna compreso nella "Variante al P.R.G. delle Aree Centrali approvata con D.P.G.R. 376 del 20/6/97;

che il progetto planivolumetrico composto da:

- Relazione e documentazione fotografica;
- Planimetria - Stato di Fatto Tav. 1 rapp. 1:500;
- Planovolumetrico Tav. 2 rapp. 1:500;
- Planimetria Tav. 3 rapp. 1:200;
- Tipologie edilizie Tav. 4 rapp. 1:100;
- Planimetria con individuazione aree da cedere Tav. 6 rapp. 1:500;
- Individuazione spazi per cassonetti N.U. e fermata mezzi pubblici Tav. 7 rapp. 1:200;

relativo al Piano Attuativo del Nucleo IC2 è stato esaminato dal GRUPPO DI LAVORO TECNICO PERMANENTE nella seduta del 4 marzo 1998 n.5 con parere "favorevole a condizione":

1. che gli elaborati di progetto contengano soltanto le indicazioni delle opere da realizzare e convenzionare; in particolare, con riferimento a quanto annotato a margine della richiesta di intervento, va eliminata l'indicazione degli ulteriori parcheggi aggiuntivi sovrapposta alla zonizzazione di verde pubblico;
2. che la rappresentazione degli elementi distributivi interni agli edifici siano da considerare puramente indicativi e che in particolare per quanto riguarda

l'edificio di mc. 750 ubicato a sud-ovest dell'intervento, le indicazioni grafiche debbano considerarsi riferite soltanto al sedime di massimo ingombro;

3. che venga data più esatta e motivata indicazione circa il rispetto delle prescrizioni contenute al punto 9) della scheda relativa al nucleo IC2, allegata alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, relativamente alla **barriera antirumore**;

4. che venga rivista l'ubicazione delle attrezzature sportive garantendo una più funzionale localizzazione in riferimento sia alle alberature esistenti, sia alla possibilità di un più diretto accesso dalla viabilità prevista;

5. che venga modificata l'indicazione della rampa di accesso ed uscita alle autorimesse interrato, per renderla funzionale a tutti i diversi possibili accessi dalla viabilità prevista;

6. che il nuovo tratto di strada a fondo cieco previsto in prosecuzione di Via Marche, venga concluso con un'idonea piazzola di ritorno;

che in data 11 marzo 1998 nota n. 11451 la Cooperativa lottizzante ha inviato i nuovi elaborati, Tav. le 2 - 3 - 6 - 7 modificati a seguito del parere espresso dal G.L.T.P. nella seduta n. 5/98 e la Tav. 5 "Visualizzazioni Prospettiche" in aggiunta alle precedenti documentazioni;

che la proposta di Piano Attuativo prevede la realizzazione di un intervento edilizio ad uso residenziale per una volumetria totale di mc. 16.788 e la creazione di un grosso spazio di verde pubblico attrezzato oggetto di cessione al Comune di Terni nonché la sistemazione ed il prolungamento di Via Marche quale unico accesso alle residenze;

che gli immobili oggetto di Piano Attuativo oggetto di convenzione risultano

le particelle 175 e 176/p Foglio n. 111 (ora particelle 370 e 372 a seguito di frazionamento a cura del Geom. [REDACTED], approvato dall'Ufficio del Territorio in data 29.10.98 al n° 2588) di proprietà della Cooperativa lottizzante come dichiarato dalla medesima che garantisce la legittima proprietà delle aree oggetto di intervento, la libertà da vincoli, pesi ed ipoteche di qualsiasi tipo;

che il progetto delle opere di urbanizzazione primaria di cui agli elaborati A-B1-B2-C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7C-D1-D2-E-F1-F2-F3, presentato dalla Cooperativa lottizzante è stato esaminato dal Gruppo di Lavoro Tecnico Permanente nella seduta del 2/7/98 n. 12 con "parere favorevole a condizione", ed in data 30/7/98 la Cooperativa medesima ha rimesso i nuovi elaborati relativi alle O.U.P. modificati ed integrati a seguito del parere espresso dal G.L.T.P., ad eccezione del progetto della **barriera antirumore**, dai quali risulta che il totale dei lavori da eseguire ammonta a L. 588.000.000 (cinquecentoottantottomilioni) (EURO 303676,65), importo che dovrà essere garantito da polizza fideiussoria come appresso specificato e verrà scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione primaria:

che in ordine agli adempimenti previsti per il ritiro della concessione edilizia la Cooperativa lottizzante si impegna a versare gli importi derivanti dall'applicazione degli oneri tabellari di cui alla Legge 28.1.1977 n. 10 e relativi alle quote del costo di costruzione, nonché al versamento degli importi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria, assumendo a proprie spese la totale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

che ai sensi della L.R. del 21.10.97 n. 31 (art. 18 comma 3) la Cooperativa lottizzante ha proposto il Piano Attuativo da convenzionare limitatamente



alle particelle n. 175 e 176/p comprese nel Foglio 111 di superficie pari a mq. 20.805,44, mancando la disponibilità di parte delle particelle 40-41-247-248-249-250 di complessivi mq. 973.56 comprese nel nucleo IC2, riservando tuttavia una parte edificabile nell'ambito del nucleo edificatorio relativa e pertinente alle proprietà delle aree non interessate dalla proposta di Piano Attuativo, di entità volumetrica pari a mc. 750, come rappresentato negli elaborati grafici di progetto;

che ai sensi dell'art. 21 comma 8 L.R. 31/97 il P.A. è stato esaminato preliminarmente dalla Commissione Edilizia, in merito agli aspetti geologici ed idrogeologici nella seduta del 02.06.98 con **parere favorevole** ed è stato successivamente adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.231 del 09.12.1998 (All. A), successivamente pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione ed approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 391 del 4.6.1999 (All. B);

che la Cooperativa lottizzante ratifica ed accetta integralmente i presenti accordi che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

Tutto ciò premesso

tra la  che rimane solidalmente responsabile e si impegna per se stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare, ed il Comune di Terni come appresso rappresentato

si conviene quanto segue

Articolo 1

Le premesse formano parte integrale e sostanziale del presente atto e si intendono riportate e trascritte nel presente atto a tutti gli effetti di legge.

Articolo 2

Il Sig. [REDACTED] per nome e per conto della Cooperativa lottizzante si impegna per se stesso ed aventi causa: a riservare a favore dei proprietari degli immobili inclusi nel Nucleo 1C2 che non hanno aderito al Piano Attuativo la porzione di area utile alla realizzazione di mc. 750 derivanti dalla quota di edificabilità loro spettante in rapporto ai mc. 16788 edificabili. La messa a disposizione da parte della Cooperativa dell'area suddetta meglio identificata nel Planovolumetrico Tav. 2 dovrà essere concomitante alla cessione da parte dei proprietari medesimi al Comune di Terni dell'area interessata dal Nucleo 1C2, identificata con le particelle 40-41-247-248-249 di mq. 973.56 opportunamente sistemata a verde pubblico secondo le indicazioni che verranno impartite dall'Amministrazione comunale.

Quanto sopra nell'ambito della validità del presente atto.

Articolo 3

Ai sensi dell'art. 18 della legge 28.2.1985, n° 47 si allega (All. C) il certificato di destinazione urbanistica prot. n° 336 dell'8.7.1999 e annessa planimetria catastale, rilasciato dal Comune di Terni.

Dalla suddetta data ad oggi non sono intervenute variazioni nella destinazione urbanistica dell'immobile.

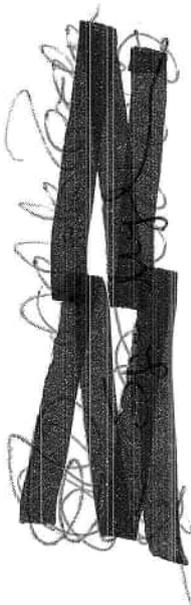
Articolo 4

La Cooperativa lottizzante si obbliga ad assumere a proprio completo carico l'esecuzione delle seguenti opere esaminate con parere **favorevole a condizione** dal Gruppo di Lavoro Tecnico Permanente nella seduta del 02.07.98, ed a seguito del medesimo modificate ed integrate:

- Relazione Tecnica

TAV. A (All. D);

- Computo Metrico Estimativo O. Pubbliche	TAV. B1 (All. E);
- Computo Metrico Estimativo O. Interne al Nucleo	TAV. B2 (All. F);
- Planimetria Stradale	TAV. C1(All. G);
- Planimetria delle Fognature	TAV. C2 (All. H);
- Planimetria del verde	TAV. C3(All. I);
- Impianto di sollevamento e irrigazione	TAV. C4 (All. L);
- Planimetria rete gas metano	TAV. C5 (All. M);
- Planimetria rete idrica	TAV. C6 (All. N);
- Planimetria rete telecom	TAV. C7 (All. O);
- Elenco prezzi unitari Opere Pubbliche	TAV. D1 (All. P);
- Elenco prezzi unitari Opere Interne Nucleo	TAV. D2 (All. Q);
- Calcolo portata fognature	TAV. E(All. R).
IMPIANTI ELETTRICI	
- Relazione Tecnica	TAV. F1 (All. S);
- Impianto distribuzione B.T. e P.I.	TAV. F2 (All. T);
- Computo Metrico Estimativo	TAV. F3 (All. U).



La Cooperativa lottizzante si obbliga altresì a realizzare la prevista **barriera antirumore** in osservanza alle disposizioni della **Legge Quadro n. 447/95 sull'inquinamento acustico**, e del **D.P.C.M. 14.11.97 sui valori limite delle sorgenti sonore**, secondo apposito progetto, che dovrà essere redatto in funzione del tracciato della strada di Piano che fronteggia il nucleo edificatorio, prima dell'approvazione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale;

Prima dell'inizio delle suddette opere di urbanizzazione, la Cooperativa lottizzante dovrà dare per iscritto comunicazione al Sindaco dei nominativi

del Direttore dei Lavori e dell'impresa di costruzione, allegando le rispettive dichiarazioni di accettazione, che possono essere espresse in calce alla comunicazione medesima.

La Cooperativa lottizzante dovrà comunicare al Sindaco con lettera raccomandata l'avvenuto inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione ed allaccio ai pubblici servizi entro e non oltre i dieci giorni successivi, come pure, nello stesso termine, le eventuali date di sospensione e ripresa dei lavori.

Il direttore dei Lavori dovrà dare tempestiva comunicazione al Comune di qualsiasi variazione si rendesse necessaria rispetto a quanto previsto nei progetti esecutivi approvati.

In tal caso le variazioni dovranno essere preventivamente approvate secondo le procedure vigenti dai competenti organi dell'A.C.

Articolo 5

E' facoltà del Comune effettuare il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dei funzionari dei competenti uffici tecnici Comunali, le prescrizioni relative alla esecuzione delle opere dovranno risultare da specifici verbali.

Entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori (data che risulterà da un apposito certificato rilasciato dall'ufficio Tecnico Comunale su istanza dell'operatore entro e non oltre 20 giorni dalla data dell'istanza medesima) il Direttore dei Lavori dovrà trasmettere al Comune una dichiarazione con la quale attesti, sotto la propria personale responsabilità, che i lavori sono stati realizzati in conformità ai progetti esecutivi ed alle eventuali varianti approvate, resei necessarie in corso d'opera.



La Cooperativa lottizzante si impegna a produrre, prima del rilascio del certificato comunale di ultimazione dei lavori, le tavole tecnologiche, firmate dal Direttore dei Lavori, con l'indicazione di tutti i tracciati definitivi degli impianti, degli allacciamenti e delle reti dei servizi. Sarà a carico del Direttore dei Lavori il controllo di funzionalità delle suddette opere di U.P. per un periodo di mesi 6 (sei) e decorrere dalla data di completa ultimazione dei lavori, diretto ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse; al termine di tale periodo dovrà essere redatto dal Direttore dei Lavori sotto la propria personale responsabilità, e trasmesso al Comune, apposito verbale attestante l'avvenuto controllo e le eventuali anomalie riscontrate che, nel caso, dovranno essere eliminate a cura e spese dei concessionari. In tale periodo i lavori di manutenzione, riparazione e completamento eventualmente necessari saranno compiuti dall'operatore a sua cura e spese e sarà pure a carico dello stesso operatore la responsabilità civile per eventuali danni.

[Handwritten signature]

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate in attuazione della presente convenzione saranno soggette a collaudo da parte di uno o più tecnici a ciò abilitati nominati dalle ditte concessionarie ed i cui nominativi saranno comunicati all'Amministrazione Comunale. Il verbale di collaudo in originale, dovrà essere inviato tempestivamente al Comune.

Tutti gli oneri relativi al collaudo, ivi compresi i compensi per i collaudatori, sono a totale carico dei concessionari.

Per l'ipotesi di inadempimento degli impegni di cui alla presente Convenzione la Cooperativa lottizzante autorizza il Comune a disporre delle garanzie di cui al successivo art. 7 nel modo più ampio e immediato.

La Cooperativa lottizzante rinuncia inoltre espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale ed esonera il Comune da ogni responsabilità per i prelievi che su detta garanzia effettuerà per intervenire direttamente, in caso di inadempimento nei lavori di costruzione, ricostruzione e/o adeguamento al progetto approvato e/o alle indicazioni eventualmente riportate nel verbale di collaudo.

Articolo 6

La Cooperativa lottizzante come sopra rappresentata cederà gratuitamente al Comune di Terni come sopra rappresentato le aree evidenziate nella planimetria (Tav. n. 6) sistemate come in precedenza specificato.

L'onere della manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle predette aree e dei predetti impianti rimane a carico della lottizzante fino a quando non ne sia avvenuto il passaggio in proprietà al Comune di Terni con specifico atto.

La Cooperativa lottizzante assume a proprio completo carico la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere ed aree private soggette a vincolo di pubblico uso esonerando il Comune da ogni onere e da ogni responsabilità verso terzi per eventuali danni derivanti da cattiva esecuzione delle opere medesime o carenza di manutenzione delle stesse.

La Cooperativa lottizzante si impegna a realizzare tutte le opere di sistemazione esterna e quelle relative ai fabbricati nel rispetto della Legge 09.01.1989 n. 13 e successivo D.M. del 14/06/1989 n. 236, L. 05/02/92 n. 104, D.P.R. 24/06/96 n. 503 ed eventuali successive integrazioni o modifiche, relative al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche previo accordo preliminare con gli uffici competenti.

La Cooperativa lottizzante resterà sempre responsabile sia verso il Comune

sia verso terzi di eventuali danni a persone ed a cose derivanti da difetti di strutture e carenze di manutenzione delle opere.

La Cooperativa lottizzante non potrà mai accampare pretese per danni od altro contro il Comune di Terni sia per i casi di cambiamento di quota, sia per eventuali infiltrazioni di acque nelle murature o nei piani interrati delle costruzioni, quale possa essere l'origine delle infiltrazioni stesse.

Articolo 7

Le opere di urbanizzazione e di allaccio ai pubblici servizi di cui all'art. 4 poste a carico della Cooperativa lottizzante dovranno essere attuate contemporaneamente alle costruzioni oggetto delle concessioni ed ultimate entro il termine massimo di, 10 anni a far tempo dal momento in cui la presente convenzione diventa operante ed impegnativa a tutti gli effetti.

A garanzia dell'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nei progetti approvati, ivi comprese quelle di cui agli accordi preliminari intervenuti con l' ~~_____~~ e ~~_____~~, la Cooperativa lottizzante presenta fideiussione 294643/54 di importo pari a L. 588.000.000 vincolata a favore del Comune di Terni, giusto quanto risulta dall'atto di fideiussione della ~~_____~~ di Terni, emesso in data 6.7.1999, atto che si allega alla presente convenzione sotto la lettera V).

Il Comune di Terni rinuncerà alla garanzia pestata solo quando avrà accertato nelle forme dovute, l'esatto adempimento da parte della Cooperativa lottizzante di tutti gli impegni assunti con la presente convenzione.

Per l'ipotesi di inadempienza la Cooperativa lottizzante autorizza il Comune di Terni a disporre delle cauzioni nel modo più immediato e più ampio,

rinuncia inoltre espressamente a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale, ed esonera da ogni responsabilità a qualsiasi titolo per i prelievi che su dette fideiussione il Comune effettuerà in caso di inadempienza.

Articolo 8

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione in sostituzione della Cooperativa lottizzante inadempiente ed a spese della medesima previo avviso in ogni caso non inferiore a 90 (novanta) giorni, da comunicarsi mediante lettera raccomandata con A.R.

La rivalsa avverrà in conformità alle norme di Legge.

Lo svincolo delle garanzie fideiussorie avverrà ad acquisizione avvenuta da parte del Comune di Terni delle aree ed opere comprese nel nucleo edificatorio.

Articolo 9

Nel caso la Cooperativa lottizzante alieni l'area lottizzata, esse si impegna fin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti dagli impegni assunti nei riguardi del Comune di Terni e non ancora soddisfatti, alla data della alienazione.

La predetta circostanza deve risultare nell'atto di vendita, unitamente all'esplicita accettazione dell'acquirente di subentrare in tutto alla Cooperativa lottizzante nella assunzione degli impegni ed oneri sopra citati.

Indipendentemente da quanto sopra, la Cooperativa lottizzante rimarrà comunque responsabile con l'acquirente per i suddetti oneri.

Articolo 10



Per tutto quanto convenuto si fa espresso richiamo a:

- Progetti planovolumetrici Tav. nn. 1-2-3-4-5-6-7
- Elaborati di progetto concernenti le opere di urbanizzazione primaria (Art. 4).

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula della presente convenzione sono a totale carico della Cooperativa lottizzante.

Articolo 11

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese della Cooperativa lottizzante.

Le spese di trascrizione devono essere versate dall'operatore contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

E richiesto io Segretario Generale del Comune di Terni ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, dispensandomi dalla lettura degli allegati, dei quali prendono visione e confermano l'esattezza.

Dopo di che il presente contratto, la planimetria allegata al certificato di destinazione urbanistica e gli elaborati di cui all'art. 4 vengono sottoscritti dai Signori Contraenti e da me Segretario rogante.

Questo atto scritto a macchina da persona di mia fiducia in fogli di carta bollata, occupa pagine intere dodici e parte della tredicesima fin qui.

[Redacted signature area]



PROVINCIA DI TERNI

Cod. Fisc. / Part. I.V.A. 00179350558

Servizio Programmazione Ittico-Faunistica, Ambiente e Mobilità Sostenibile
U.O. Difesa del Suolo e Gestione Idraulica - Tel.0744/4831 - 0744/483551 - Fax 0744/58341
Via Plinio il Giovane, 21 - 05100 TERNI

Prot. n. 56314

Terni li, 18 AGO. 2009

All. 3

OGGETTO: Autorizzazione ai fini idraulici alla
per la realizzazione di una protezione spondale e nulla osta ai fini idraulici al rilascio della concessione per
l'occupazione di una porzione di area demaniale in destra idraulica del Torrente Aia in loc. Ponte Aia in
Comune di Nami.

IL DIRIGENTE

VISTO:

- il R.D. 25 luglio 1904, n.523 e successive modifiche ed integrazioni;
- il D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 e successivi D.P.C.M di attuazione, con il quale il complesso delle funzioni delle attività inerenti al demanio idrico, sono state trasferite alle regioni e agli enti locali;
- il D.P.C.M. 22/12/2000, recante "Trasferimento dei beni e delle risorse finanziarie umane, strumentali e organizzative per l'esercizio delle funzioni conferite dal decreto legislativo 31/03/1998, n. 112 alla Regione Umbria e agli enti locali";
- la D.G.R. n. 925 del 01/07/2003 avente per oggetto: "Procedure tecnico amministrative per il rilascio delle concessioni in materia di demanio idrico e determinazione e riscossione dei relativi canoni concessori";
- la L.R. n. 3 del 1999 che all'art. 68 trasferisce alle province le funzioni amministrative in materia di difesa del suolo, tutela e valorizzazione delle risorse idriche, di cui agli artt. 86 e 89 del D. Lgs. 112/98;
- lo studio idraulico relativo ai corsi d'acqua F. Rio, F. di Massa Martana, T. Naia, T. Amata, F. di Monterivoso, T. Aia, T. Tarquinio, Rio Vorgone redatto dal Consorzio per la Bonifica Tevere-Nera con la collaborazione della Provincia di Roma, approvato in data 12.12.2008 dal Gruppo di Lavoro istituito dalla Regione Umbria con D.G.R. n. 423 del 09.03.2005;

CONSIDERATO che:

l'art.86 del D.Lgs.112/98 stabilisce, che alla gestione dei beni del demanio provvedono le regioni e gli enti locali competenti per territorio e altresì, che i proventi dei canoni versati per l'utilizzazione del demanio idrico, sono introitati dalle regioni;

VISTA la richiesta presentata dalla ditta **S...** a firma del Presidente il Sig. **G...** anni nato a Terni (TR) prot. n. 128 del 17.09.2008, acquisita al prot. n. **50067** del 19.09.2008, tendente ad ottenere, ai sensi del R.D. n. 523 del 25/07/1904, il rilascio della concessione, ai soli fini idraulici, per l'occupazione di 138 mq di ex-alveo del Torrente Aia in destra idraulica in loc. Ponte Aia in Comune di Nami;

ESAMINATI gli elaborati trasmessi dalla ditta richiedente consistenti in: Cartografia catastale con indicazioni dell'area oggetto di richiesta, planimetria con le fasce di allagabilità del Torrente Aia, certificato di destinazione urbanistica, stralcio di P.R.G., relazione tecnica sulle modalità di utilizzo dell'area a firma dell'Arch. **...** (Ord. Arch Prov Terni **...**);

CONSIDERATO che in seguito ad una prima richiesta d'integrazione riguardante gli aspetti idraulici, prot. n. 58893 del 06.10.2008 (integrazione trasmessa con nota acquisita al prot. con n. 70157 del 13.11.2008), in data 12.12.2008 è stato definitivamente approvato dal Gruppo di Lavoro istituito da parte della Regione Umbria lo studio e le relative mappe di allagabilità dei corsi d'acqua: F. Rio, F. di Massa Martana, T. Naia, T. Amata, F. di Monterivoso, T. Aia, T. Tarquinio, Rio Vorgone; pertanto il rilascio della concessione è stato subordinato, con nota del Servizio prot. n. 7738 del 05.02.2009, alla messa in sicurezza dell'area mediante un opera di contenimento da ubicarsi a ridosso dell'area previa autorizzazione ai fini idraulici;

VISTO il documento di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Nami, prot. n. 1599 del 17.01.09, dell'istanza per il rilascio della concessione in uso di terreni appartenenti al demanio idrico della

ditta in argomento dal 19.12.2008 al 03.01.2009 con dichiarazione di assenza di opposizioni richiesta con nota prot. n. 77866 del 11.12.2008 come previsto dalla D.G.R. n. 925 del 2003;

VISTO il parere favorevole sulla congruità del calcolo del canone da parte della Regione dell'Umbria, prot. n. 62751 del 20.04.2009, dovuto per l'occupazione di mq 138 di suolo demaniale richiesti in concessione con maggiorazione del 20% come previsto della D.G.R. n. 925 del 2003 al punto 3A, pari ad euro 414,00 da versare al momento della sottoscrizione dell'atto di concessione, richiesto con nota prot. n. 12250 del 23.02.2009;

VISTA la richiesta presentata dalla ditta S. Due a firma del Presidente il Sig. a Terni (TF) acquisita al prot. n. 43739 del 23.06.2009, tendente ad ottenere, ai sensi del R.D. n. 523 del 25/07/1904, l'autorizzazione, ai soli fini idraulici, per la realizzazione di una protezione spondale in destra idraulica del Torrente Aia in loc. Ponte Aia in Comune di Narni;

ESAMINATI gli elaborati progettuali relativi all'opera suddetta trasmessi dalla ditta richiedente consistenti in: Relazione Idraulica, Tav. 1, Planimetria sezioni e profilo stato ante-operam, Tav. 2 Planimetria sezioni e profilo stato post-operam a firma del Geol. (Ordine Geol. Regione Urr ...) e Tavola Unica planimetria e sezioni in scala 1:50 a firma dell'Arch. Patrizia Campili (Ord. Arch. Prov. Terni n. A 180);

VISTO il rapporto istruttorio dal quale risulta che il rilascio della concessione e l'intervento in progetto sono compatibili con le caratteristiche idrauliche del corso d'acqua;

Tenuto conto che: i lavori di realizzazione della protezione spondale rientrano tra le opere di regimazione idraulica, e pertanto, non sono soggetti al pagamento del canone per l'occupazione di suolo demaniale;

Tenuto conto che:

- il rilascio della concessione di aree appartenenti al demanio idrico è subordinato alla sottoscrizione dell'atto di concessione tra i soggetti richiedenti e l'Amministrazione Provinciale di Terni, ed alla corresponsione di una annualità del canone di concessione, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, mediante versamento sul C/C bancario intestato a Regione Umbria - Tesoreria c/... S.p.A. Agenzia Fontivegge, Perugia IT - Check 75 - Cin F - A ... 13 conto n. ... con causale "Concessione demanio idrico - deposito cauzionale" ed al pagamento dell'indennità di occupazione di suolo demaniale dalla data dell'autorizzazione ai fini idraulici e nulla osta al rilascio della concessione per l'occupazione di una porzione di area demaniale al 31.12.2009;
- il canone annuo, determinato in € 414,00 (quattrocentoquattordici/00), è dovuto per anno solare, per tutta la durata della concessione ed è soggetto a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati calcolato in base alle variazioni percentuali determinate nell'anno precedente.

AUTORIZZA

1. ai sensi degli artt. 57, 98 lett. d) e 99 del richiamato T.U. 25 luglio 1904 n. 523 e, quindi, ai soli fini idraulici, la ditta ... con sede in via Bramante 3/1, per la realizzazione di una protezione spondale in destra idraulica del Torrente Aia in loc. Ponte Aia in Comune di Narni, a condizione che siano rispettate le seguenti condizioni e prescrizioni:
 - a. nella posa dell'opera non dovranno essere apportati danno o riduzioni alla sagoma dell'alveo;
 - b. la quota di progetto del coronamento arginale, derivante dalla Relazione Idraulica, tra le sezioni 4 e 3 dovrà comunque garantire un franco idraulico di almeno mezzo metro sulla piena duecentennale del Torrente Aia; alla sez. 3, dalla quota di 97,69 m slm, dovrà essere raccordata con la quota di 97,40 m slm all'altezza della sez. n. 2 e proseguire fino a raccordarsi con il piano campagna mantenendo lo stesso franco fino al confine di proprietà;
 - c. nell'area retroarginale oggetto di concessione dovrà essere previsto un sistema per lo smaltimento e lo scarico delle acque meteoriche confinate dall'opera di contenimento;
 - d. l'opera di scarico, se recapitante su corso d'acqua demaniale, dovrà acquisire ulteriore apposita autorizzazione ai fini idraulici e relativa concessione per l'occupazione del demanio idrico;

- e. il progetto esecutivo dell'opera dovrà essere conforme a quanto previsto dalla normativa tecnica specifica con particolare riguardo alla qualità delle terre arginali (Norme UNI EN 14688), alle verifiche sulla stabilità dei rilevati in terra, nonché alle indicazioni sulla posa e costipamento degli strati terrosi;
- f. l'intervento dovrà essere realizzato conformemente a quanto rappresentato negli atti tecnici prodotti, nessuna modifica in merito dovrà essere apportata, oltre quelle prescritte, senza un'ulteriore specifica autorizzazione, pena la revoca immediata della stessa e la rimozione completa o parziale delle strutture eseguite od in corso di esecuzione senza che la ditta richiedente possa avanzare alcuna richiesta d'indennizzo o compenso di qualsiasi genere o natura; resta altresì impregiudicato il risarcimento di eventuali danni arrecati alle proprietà pubbliche e private, nonché l'eventuale provvedimento penale a carico dei trasgressori;
- g. l'autorizzazione ha validità per mesi 12 (dodici), salvo motivata richiesta di proroga; pertanto i lavori autorizzati dovranno essere completati, a pena di decadenza della stessa, entro il termine assegnato, con la condizione che, una volta iniziati, dovranno essere eseguiti senza interruzione, salvo sospensioni dovute a causa di forza maggiore, quali eventi di piena e condizioni climatologiche avverse;
- h. La ditta autorizzata dovrà comunicare, a mezzo lettera raccomandata, l'inizio dei lavori al fine di consentire eventuali accertamenti tesi a verificare la rispondenza tra quanto previsto progettualmente e quanto realizzato, nonché il rispetto delle prescrizioni e condizioni impartite con l'autorizzazione ed il nominativo del tecnico incaricato alla direzione dei lavori. Ad avvenuta ultimazione l'attuatore dovrà comunicare, sempre a mezzo lettera raccomandata, entro 30 giorni, una dichiarazione del Direttore dei lavori, attestante la data di ultimazione delle opere e che le stesse sono state eseguite conformemente al progetto approvato;
- i. La ditta autorizzata rimane obbligata, a propria esclusiva cura e spese, al mantenimento di quanto realizzato in perfetto stato, e ad eseguire tutti quei lavori protettivi o aggiuntivi in alveo che, nell'interesse della stabilità delle opere stesse e del buon regime del corso d'acqua, fossero disposti a mezzo di specifico provvedimento;
- j. tutti i lavori dovranno essere eseguiti a regola d'arte in modo che le opere risultino idonee in ogni sua parte, e inoltre, qualora sia necessario, dovrà essere rispettata la legge 2 febbraio 1974 n. 64 e sue modifiche ed integrazioni (normativa per le costruzioni in zone definite sismiche); nonché, dovrà essere rispettata, la normativa di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 sue modifiche ed integrazioni, trattandosi di corso d'acqua iscritto nell'elenco delle acque pubbliche;
- k. dovrà essere garantito il libero accesso ai funzionari del Servizio Programmazione Ittico-Faunistica, Ambiente e Mobilità Sostenibile per consentire l'espletamento degli eventuali controlli durante l'esecuzione delle opere;
- l. saranno a carico della ditta autorizzata tutte le ulteriori eventuali autorizzazioni o obblighi di legge riguardanti la realizzazione dell'opera;
- m. la ditta autorizzata rimane interamente ed esclusivamente responsabile della buona riuscita delle opere e dei danni alle persone, cose o animali che eventualmente dovessero verificarsi durante la costruzione e l'esercizio delle stesse; si obbliga, inoltre, a tenere sollevata e indenne l'Amministrazione Provinciale da qualsiasi rapporto che la stessa dovesse instaurare con propri collaboratori o terzi aventi causa;
2. l'occupazione del sedime demaniale per la realizzazione delle opere provvisoriale per l'intera durata dei lavori.

RILASCIA

- nulla osta alla sottoscrizione dell'atto di concessione ai fini idraulici per l'occupazione di 138 mq di ex-alveo del Torrente Aia in destra idraulica appartenente al demanio idrico

Avverso la presente autorizzazione è ammesso ricorso entro il termine di 60 giorni innanzi al Tribunale Superiore delle Acque oppure innanzi al Tribunale Regionale delle Acque con sede in Roma, secondo le rispettive competenze.

IL DIRIGENTE

(Dott.

i)

