



TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
ESEC. IMM.RE R.G. N.116/2022

PROMOSSA DA:

OMISSIS

CONTRO:

OMISSIS

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI
Esperto: Geom. Marco DELLA SALA
Custode: Avv. Emiliano STRINATI

ELABORATO PERITALE

Lotto n. 001 (Abitazione Civile)

Lotto n. 002 (Terreni)

**CON LE INTEGRAZIONI DI CUI ALLE ISTRUZIONI DEL G.E. FORMULATE
NELL'UDIENZA DEL 13/09/2023**

Tecnico incaricato: Geom. MARCO DELLA SALA
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 661
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 134
C.F. DLLMRC59M03L117Q – P.iva 00766920557
Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Cellulare: 3296356974
Email: m.dellasala@m5studio.it
Pec: marco.dellasala@geopec.it

Terni li 10/11/2023

Giudice Dr. Francesco ANGELINI
Custode: Avv. Emiliano STRINATI
Esperto: Geom. Marco DELLA SALA

Lotto 001

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN TERNI VIA SAN LIBERATORE N°32
(ex Voc. San Liberatore n°35)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota pari a 1/1 della piena proprietà del sig. OMISSIS dell'intera proprietà, di una porzione del fabbricato civile sito in Comune di Terni, Via San Liberatore n°32 (ex Voc. San Liberatore n°35) costituito da un appartamento di civile abitazione ubicato al Piano Terreno cantina di proprietà esclusiva ubicata al piano seminterrato con area esterna di corte comune al altra unità immobiliare gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'altra unità immobiliare di proprietà diversa (OMISSIS).

L'immobile di che trattasi è parte del fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Terni Loc. San Liberatore di Collestatte, Via San Liberatore n°32.

Alla proprietà di accede direttamente dalla via Pubblica, via San Liberatore che catastalmente risulta indicata come “ strada vicinale S.Liberatore.

L'immobile di che trattasi è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **Foglio 94 p.lla 38 sub. 3 e 4 graffate, zona cen. 2[^], cat. A/4, classe 9[^], metri quadri 169 (totale escluse aree scoperte 159 metri quadri), vani 7, r.c. Euro 361,52** Via San Liberatore n°32 (P.T. – S1).

Intestatari Attuali:OMISSIS

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

- Al Piano Terra, doppio ingresso corridoio, Piccolo Portico di ingresso, Cucina abitabile, Salotto, Soggiorno, tre camere da letto, due bagni, terrazzo (lastrico solare di copertura di parte del piano seminterrato), area di corte recintata comune al altra unità immobiliare; al piano seminterrato cantina composta da due locali comunicanti tra loro alla quale si accede dalla corte comune.

Relativamente a quanto sopra detto si precisa quanto segue.

- L'appartamento come si presenta allo stato attuale (in modo particolare per il doppio ingresso) è il risultato della fusione dei originari due appartamenti;
- L'area comune di corte è circostante l'intero fabbricato sviluppato su due livelli e composto da due unità immobiliari di civile abitazione;
- La cantina ubicata al piano seminterrato risulta comunicante internamente con altri locali di proprietà diversa e per la stessa, prima dell'eventuale trasferimento del bene si dovrà procedere alla divisione fisica della stessa con la realizzazione di un muro divisorio e alla separazione degli impianti.

L'appartamento di piano terra di che trattasi sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 155,00** il portico una superficie di **mq.5,50** e la terrazza (lastrico solare) una superficie di **mq.41,00**; la cantina al piano Seminterrato ha una superficie di **mq. 53,00**

Confini: Spazi comuni su più lati – Via San Liberatore, particelle 178 – 284 – 400.

STORICO CATASTALE:

L'unità immobiliare attualmente distinta al Catasto Fabbricati del Comune di **Terni** al Foglio 94 p.lla 38 sub. 3 e 4 graffate, zona cen. 2[^], cat. A/4, classe 9[^], metri quadri 169 (totale escluse aree scoperte 159 metri quadri), vani 7, r.c. Euro 361,52 Via San Liberatore n°32 (P.T. – S1), interessato da VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 25.06.2019, Pratica n. TR0032259, in atti dal 25.06.2019 (n. 8666.1/2019), da VARIAZIOE del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC del 15.08.2014,

Pratica n. TR0093020, in atti dal 15.08.2014 (n. 49057.1/2014), da DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILE (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 08.03.1995, in atti dal 26.05.1997 (n. 2245.1/1997), da VARIAZIONE del 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario, e da VARIAZIONE per FRF,AMP,CLS del 12.03.1987, in atti dal 25.02.1995 (n. 1139B/1987).

1. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona Periferica, Frazione San Liberatore di Collestatte; fabbricato prospiciente Via San Liberatore al quale si accede dai cancelli carrabile e pedonale.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole con abitazioni sparse.

Collegamenti pubblici : al centro cittadino Km.8 – piuttosto ben collegato. La fermata è nelle vicinanze di tre linee urbane di autobus (n.ri 7- 14/ e 621).

Servizi inesistenti in zona.

3. STATO DI POSSESSO:

Come dichiarato al Custode dal sig. OMISSIS che consente l'accesso per le verifiche di rito all'unità immobiliare in oggetto, la stessa risulta attualmente occupata genitori del medesimo, signori OMISSIS e OMISSIS.

Detta dichiarazione risulta verbalizzata nel 1° accesso in loco.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **FORMALITA' n. 679 del 25.01.2019 (Servitù)**: con atto pubblico a rogito del Notaio Dott. SBROLLI Fulvio di Terni (TR), in data 22.01.2019, repertorio n. 202186, costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del Sig. OMISSIS, e della Sig.ra OMISSIS, in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità immobiliare sita in Comune di Terni (TR), censita al Fl. 94 p.lla 38, sub 5 e 6 graffati, C.F., e contro il Sig. OMISSIS, relativamente all'unità immobiliare sita in Comune di Terni (TR), censita al **Fl. 94 p.lla 38, sub 3 e 4 graffati**.

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA n. 1337 del 15.07.2011 (Concessione a garanzia di mutuo): con atto pubblico a rogito del Notaio Dott. SBROLLI Fulvio di Terni (TR), in data 08.07.2011, repertorio n. 181875, per un totale di € 132.000,00, di cui capitale € 66.000,00 per la durata di 15 anni, a favore di OMISSIS, contro il Sig. OMISSIS, in regime di bene personale, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, relativamente, agli immobili di seguito indicati.

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

Fl. 94 p.lla 38 sub. 3 e 4 graffate, cat. A/4, C.F.

Fl. 94 p.lla 83 e 179, C.T.

N.b. Intervengono nel citato atto di mutuo, quali debitori non datori di ipoteca, i Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS.

IPOTECA VOLONTARIA n. 1338 del 15.07.2011 (Concessione a garanzia di mutuo): con atto pubblico a rogito del Notaio Dott. SBROLLI Fulvio di Terni (TR), in data 08.07.2011, repertorio n. 181876, per un totale

di € 210.000,00, di cui capitale € 105.000,00 per la durata di 15 anni, a favore di OMISSIS, contro il Sig. OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, relativamente, agli immobili di seguito indicati.

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

Fl. 94 p.lla 38 sub. 3 e 4 graffate, cat. A/4, C.F.

Fl. 94 p.lle 83 e 179, C.T.

N.b. Intervengono nel citato atto di mutuo, quali debitori non datori di ipoteca, i Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS.

4.2.2. Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 8331 del 04.10.2022: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni, in data 13.09.2022, repertorio n. 1674, a favore di OMISSIS, contro il Sig. OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, relativamente, agli immobili siti in Comune di Terni (TR) censiti al **Fl. 94 p.lla 38 sub. 3 e 4 graffate, cat. A/4, C.F.**, e contro il Sig. OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, relativamente, agli immobili siti in Comune di Terni (TR) censiti al **Fl. 94 p.lle 83 e 179, C.T.**

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 29/09/2023

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

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Relativamente all'immobile di cui al lotto n°001

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

- Il Fabbricato originario è stato ampliato con progetto approvato dal Comune di Terni in data 09/09/1949 con nota Prot.16843 presentato dai coniugi OMISSIS e OMISSIS;
- Successivamente con Licenza di Costruzione n° 12917 del 14/06/1974 lo stesso è stato ampliato con progetto approvato dal Comune di Terni a nome di OMISSIS;
- Lo stesso fabbricato è stato poi dichiarato abitabile dal 31/03/1976 con nota prot. N. 16285/1975 rilasciato in data 01/04/1976 a nome di OMISSIS;
- Con autorizzazione Prot. 52988 del 16/03/1987 è stata effettuata la sostituzione del cancello di ingresso alla proprietà e realizzata una pavimentazione esterna;
- In data 29/03/1986 il Sig. OMISSIS ha presentato al Comune di Terni ai sensi della L.47/85, domanda di Condonò Edilizio una serie di opere abusive consistenti in:
 - l'ampliamento del fabbricato con chiusura di un portico e realizzazione di un vano al piano sottostrada per i quali è stata rilasciata dallo stesso Comune Concessione Edilizia in Sanatoria in data 03/09/1999 - Prot.16846/86 Pratica 4009/ID 9598;
 - realizzazione di un vano cantina al piano sottostrada con soprastante terrazzo per i quali è stata rilasciata dallo stesso Comune Concessione Edilizia in Sanatoria in data 03/09/1999 Prot.16849/86 Pratica 4009/ID 9599;
 - variazione di destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato per i quali è stata rilasciata dallo stesso Comune Concessione Edilizia in Sanatoria in data 03/09/1999 Prot.16849/86 Pratica 4009/ID 9600;

Dalle verifiche eseguite con l'ausilio dell'esperto topografo, ausiliario dell'esperto, lo scrivente, precisa quanto già riportato nella nota tecnica del 18/05/2023:

- L'edificio è stato realizzato in varie fasi costruttive, con sedime ricadente in parte su particelle di terreno di proprietà di soggetti diversi dal debitore, (**Cfr. elaborato grafici allegati**), parte sulla particella 400 di proprietà di OMISSIS, parte sulla particella 284 di proprietà di OMISSIS e parte sulla particella 178 di proprietà di OMISSIS (non pignorata).

PER QUANTO SOPRA ALL'ATTUALITÀ L'IMMOBILE DI CHE TRATTASI NON PUÒ ESSERE CONSIDERATO CONFORME E L'AGGIUDICATARIO DOVRA' PROVVEDERE ALLA EVENTUALE RIDUZIONE IN PRISTINO DEL FABBRICATO OVVERO QUANTO NECESSARIO A FAR VALERE L'ACQUISTO A TITOLO ORIGINARIO PER AVVENUTA USUCAPIONE.

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

Per quanto sopra indicato nel capitolo della conformità Urbanistica ed Edilizia e per quanto ampiamente illustrato nella nota tecnica del 18/05/2023 si ritiene che si dovrà provvedere alla richiesta dell'Agibilità dopo la sistemazione delle problematiche derivanti dall'occupazione delle aree di proprietà diversa allegando tutte le certificazioni necessarie da parte dei dichiaranti per la rispondenza alla vigente normative e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione Europea, degli impianti sopra elencati.

Oneri necessari: €. 3.000,00 compresa IVA ed oneri di legge.

Inoltre al fine della determinazione degli oneri necessari ad una eventuale risoluzione della problematica sopra evidenziata si procederà come indicato dal G.E. ad una **detrazione percentuale pari al 40% del valore del bene.**

4.3.2. Conformità catastale:

Relativamente all'immobile di cui al lotto n°001

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto

La mappa catastale risulta difforme in quanto gli ingombri attuali del fabbricato non corrispondono a quanto riportato nella stessa.

Si precisa che dalla consultazione della visura storica effettuata al catasto Terreni al Fg. 94 p.la 38 – Ente Urbano di Ha 02.90, risulta annotato un TIPO MAPPALE del 12/03/1987 identificato con Pratica n. 11950 in atti dal 18/02/2003, rif. T.M.717 DEL 12/03/1987 (n. 717.1/1987), mai inserito per allineamento della mappa alla planimetria.

E' necessario provvedere all'aggiornamento della mappa catastale dopo da definizione della problematica piu' volte indicata nella presente relazione per l'insistenza del fabbricato su proprietà di terzi.

Oneri necessari per il tipo mappale: €. 2.000,00 compresa IVA ed oneri di legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'unità immobiliare di che trattasi è dotata di una corte esterna comune ad altra unità immobiliare di diversa proprietà e risulta trascritto a favore di quest'ultima servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla particella 38 sub.3 e 4 del Fg.94.

Non risulta costituito nessun condominio.

Ulteriori avvertenze:

Relativamente al quesito n. 8, il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e il diritto di proprietà non è derivante da suddetti titoli.

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.

Per l'immobile di cui al lotto n°001, al momento del sopralluogo non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica in quanto inesistente.

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

Lo stesso dovrà essere redatto al fine del futuro trasferimento.

Il Costo di detta prestazione ammonta a complessivi **€. 384,00 compresa IVA ed oneri di legge.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

In proprietà di:

- **OMISSIS**, codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà di 1/1.

6.2. Precedenti Proprietari:

PROPRIETÀ al VENTENNIO:

- **OMISSIS**, codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà di 1/1.

PROVENIENZE

Per formalità n. 2082 del 27.03.1995 (Decreto di trasferimento immobili): con atto giudiziario del Tribunale di Terni del 08.03.1995, Es. n. 1/1992, a favore del Sig. OMISSIS, che accetta e acquista i diritti di piena proprietà pari a 1/1, contro il Sig. OMISSIS, per la quota di piena proprietà pari a 1/2, e la Sig.ra OMISSIS, per la quota di piena proprietà pari a 1/2, della unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Terni (TR) al Fl. 94 p.lla 38 sub. 3 e 4 graffate.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Il Fabbricato originario è stato ampliato con progetto approvato dal Comune di Terni in data 09/09/1949 con nota Prot.16843 presentato dai coniugi OMISSIS e OMISSIS;

- Successivamente con Licenza di Costruzione n° 12917 del 14/06/1974 lo stesso è stato ampliato con progetto approvato dal Comune di Terni a nome di OMISSIS;
- Lo stesso fabbricato è stato poi dichiarato abitabile dal 31/03/1976 con nota prot. N. 16285/1975 rilasciato in data 01/04/1976 a nome di OMISSIS;
- Con autorizzazione Prot. 52988 del 16/03/1987 è stata effettuata la sostituzione del cancello di ingresso alla proprietà e realizzata una pavimentazione esterna;
- In data 29/03/1986 il Sig. OMISSIS ha presentato al Comune di Terni ai sensi della L.47/85, domanda di Condono Edilizio una serie di opere abusive consistenti in:
 - l'ampliamento del fabbricato con chiusura di un portico e realizzazione di un vano al piano sottostrada per i quali è stata rilasciata dallo stesso Comune Concessione Edilizia in Sanatoria in data 03/09/1999 - Prot.16846/86 Pratica 4009/ID 9598;
 - realizzazione di un vano cantina al piano sottostrada con soprastante terrazzo per i quali è stata rilasciata dallo stesso Comune Concessione Edilizia in Sanatoria in data 03/09/1999 Prot.16849/86 Pratica 4009/ID 9599;
 - variazione di destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato per i quali è stata rilasciata dallo stesso Comune Concessione Edilizia in Sanatoria in data 03/09/1999 Prot.16849/86 Pratica 4009/ID 9600;

N.B.: Risulta essere stato rilasciato il Certificate di Agibilità con nota prot. N. 16285/1975 rilasciato in data 01/04/1976 a nome di OMISSIS;

- **Per quanto sopra indicato nel capitolo della conformità Urbanistica ed Edilizia e per quanto ampiamente illustrato nella nota tecnica del 18/05/2023 si ritiene che si dovrà provvedere alla richiesta dell'Agibilità dopo la sistemazione delle problematiche derivanti dall'occupazione delle aree di proprietà diversa allegando tutte le certificazioni necessarie da parte dei dichiaranti per la rispondenza alla vigente normative e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione Europea, degli impianti sopra elencati.**

Oneri necessari: €. 3.000,00 compresa IVA ed oneri di legge.

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

Descrizione dell'appartamento di civile abitazione sito in Terni – Via San Liberatore n°32 – P.T-S1 di cui al lotto n°001

- Diritto di Piena Proprietà di 1/1 di un appartamento di civile abitazione ubicato al piano Terra con cantina ubicata al Piano Seminterrato, con area esterna comune al altra unità immobiliare di soggetti diversi, porzione di un fabbricato civile sito in Comune di Terni, Via San Liberatore n°32 (ex Voc. San Liberatore n°35, composto al Piano Terra da: doppio ingresso corridoio, Piccolo Portico di ingresso, Cucina abitabile, Salotto, Soggiorno, tre camere da letto, due bagni, terrazzo (lastrico solare di copertura di parte del piano seminterrato), area di corte recintata comune al altra unità immobiliare; al piano seminterrato cantina composta da due locali comunicanti tra loro alla quale si accede dalla corte comune.

L'immobile di che trattasi è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio **Foglio 94 p.IIa 38 sub. 3 e 4 graffate**, zona cen. 2, cat. A/4, classe 9, metri quadri 169 (totale escluse aree scoperte 159 metri quadri), vani 7, r.c. Euro 361,52, Via San Liberatore n°32.

L'altezza interna, è di ml 3,05 e 3,20.

Destinazione urbanistica:

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

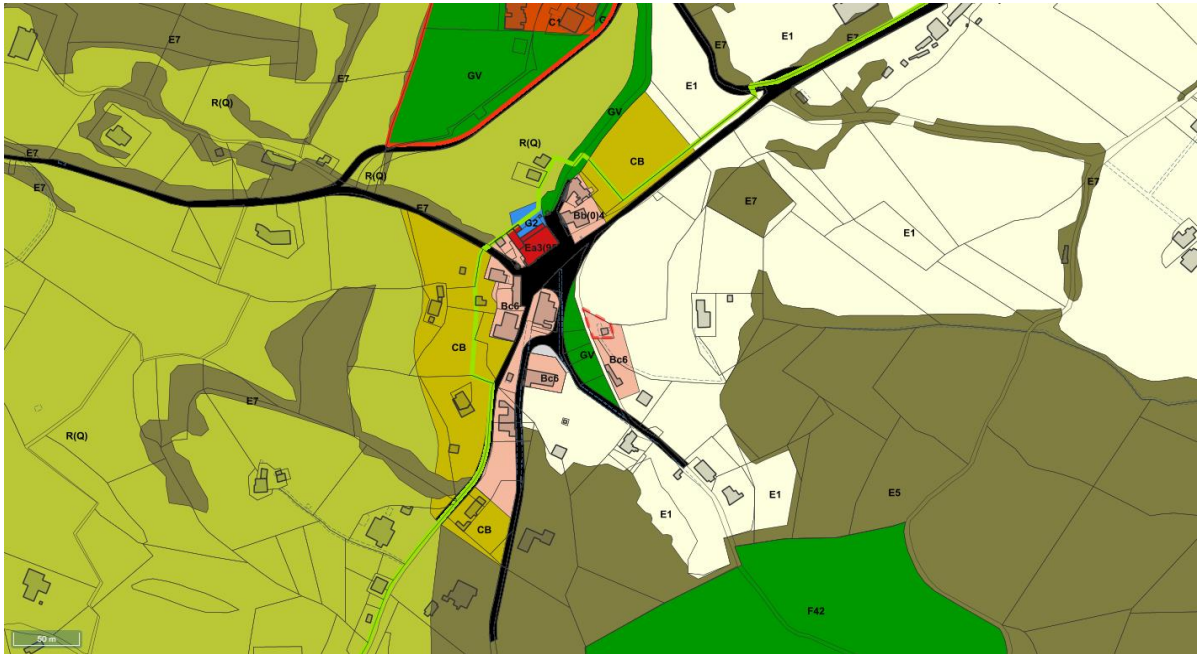


Tavola A - Zonizzazione

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

Parco fluviale del Nera (art. 44)

Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Parco del nera (art. 44)

Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [II] (art. 32)

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

Perimetri unità di paesaggio: [1Ca] Torre Orsina e Collestatte (art. 1Ca)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [9] Ambito Urbano Centro Minore - Valnerina (art. s123-125-A9)

Tavola 7.2 - Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati

Parco Naturale - Parco del Nera (art. 44)

Z.P.S. art.13 L.R. 27/2000: [IT5220025] (art. zps_new53-54)

Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [4] Monetizzazione zona 4 (art. monetizz)

Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappрге)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si

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

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento P.T.	Sup. lorda	155,16	1,00	155,16
Terrazza P.T. (lastrico solare)	Sup. lorda	40,98	0,25	10,25
Portico P.T.	Sup. lorda	5,60	0,40	2,24
Locale Cantina P.S1	Sup. lorda	52,31	0,30	15,69
Totale		254,05		183,34

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: C.A. – Muratura a sacco, condizioni non visibili;
Strutture verticali: materiale: muratura mista – pietra e laterizio condizioni: discrete, per quanto visionabile.
Solai: tipologia: latero-cemento, condizioni: discrete, per quanto visionabile.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: in parte in legno ed in parte in latero-cemento condizioni: mediocri, per quanto visionabile.
Scale: tipologia: NO

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: finestre e porte-finestre a doppia anta a battente, materiale: legno –, protezioni: in parte avvolgibili in pvc ed in parte persiane in alluminio, condizioni: mediocri.
Infissi interni: tipologia: in legno e vetro, condizioni: mediocri;
Manto di copertura: materiale: elementi in laterizio tipo marsigliesi, coibentazione: non rilevabile, condizioni: mediocri, per quanto visionabile.
Pareti esterne: materiale: pietra e laterizio intonacata non tinteggiata e parte tipo cortina, coibentazione: non rilevabile, condizioni: scadenti per quanto visionabile.
Pavim. Esterna: materiale: Scaglie di marmo levigare montate ad opera incerta, condizioni buone
Rivestimenti: Cucina e bagni in ceramica, condizioni scadenti.
Portone di ingresso: tipologia: in legno a due battute, condizioni: normali.
Pavim. Interna: materiale: graniglia di marmo e ceramica, condizioni: scadenti.

Impianti:

- Citofonico:* tipologia: NO
Gas: tipologia: metano.
Elettrico: tipologia: non rilevabile, conformità: no sono stati rilevati dispositivi di sicurezza e salvavita.
Fognatura: tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile.
Idrico: tipologia: sottotraccia di vecchia realizzazione

Termico: tipologia: a radiatori in ghisa con caldaia alimentata a gasolio ubicata al piano seminterrato in un locale non di proprietà; condizioni: sufficienti, conformità: non verificabile in fase di sopralluogo.
Si precisa che l'impianto di riscaldamento risulta essere stato realizzato comune al altra unità immobiliare di diversa proprietà.

N.B.: Risulta essere stato rilasciato il Certificate di Agibilità con nota prot. N. 16285/1975 rilasciato in data 01/04/1976 a nome di OMISSIS;

Per quanto sopra indicato nel capitolo della conformità Urbanistica ed Edilizia e per quanto ampiamente illustrato nella nota tecnica del 18/05/2023 si ritiene che si dovrà provvedere alla richiesta dell'Agibilità dopo la sistemazione delle problematiche derivanti dall'occupazione delle aree di proprietà diversa allegando tutte le certificazioni necessarie da parte dei dichiaranti per la rispondenza alla vigente normative e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione Europea, degli impianti sopra elencati.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°001:

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;

8.2. Fonti di informazione

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

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

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

8.3. Valutazione corpo

A. Appartamento di civile abitazione sito in Terni Via San Liberatore n°32 – Piano Terra con cantina al Piano S1 e corte comune.

Si precisa che non viene valutata la corte esterna comune ad altra unità immobiliare di diversa proprietà in quanto in valore della stessa è ricompreso nel valore dell'appartamento.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	183,34	€ 650,00	€ 119.171,00
TOTALE	183,34		€ 119.171,00
- Valore corpo:			€ 119.171,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo dell'intero:			€ 119.171,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie complessiva raggugliata	Valore intero medio ponderale totale	Valore diritto e quota pignorata 1/1
A	Appartamento di civile abitazione sito in Terni Via San Liberatore n°32 – Piano Terra	183,34	€ 119.171,00	€ 119.171,00
TOTALE			€ 119.171,00	€ 119.171,00

12

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

-Riduzione del valore del **40% dell'intero** (come disposto dal G.E. nell'udienza del 13/09/2023) tenuto presente da un lato che l'immobile insiste su terreni in parte di proprietà di terzi e che pertanto una eventuale richiesta di riduzione in pristino stato del fabbricato provocherebbe la necessità in capo all'aggiudicatario di doverne sostenere i relativi costi, dall'altro che il fabbricato risulta essere stato trasferito all'esecutato in forza di titolo risalente al oltre 20 anni dalla data di notifica del pignoramento, con possibilità per l'aggiudicatario di far valere l'acquisto a titolo originario per avvenuta usucapione, oltre che per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:

€ **47.668,40**

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, e catastale:

€ **5.000,00**

-Spese condominiali complessive insolute alla data odierna:

€ **0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.

€ **0,00**

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

€ **0,00**

Spese per Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. che dovrà essere redatta prima della vendita:

€ **384,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'intero lotto n.001

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

€ **71.503,00**

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

€ **66.503,00**

8.6. Prezzo base d'asta della quota pignorata di 1/1 del lotto n.1

-Valore della quota di 1/1 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, e catastale a carico della procedura:

€ **71.503,00**

-Valore della quota di 1/1 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale e APE a carico dell'acquirente:

€ **66.503,00**

Relazione lotto 001 creata in data 10/11/2023- Codice documento: EI-22-0000116-001

L'esperto
Geom. Marco Della Sala

Giudice Dr. Francesco ANGELINI
Custode: Avv. Emiliano STRINATI
Esperto: Geom. Marco DELLA SALA



TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
ESEC. IMM.RE R.G. N.116/2022

PROMOSSA DA:

OMISSIS

CONTRO:

OMISSIS + 1

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI

Esperto: Geom. Marco DELLA SALA

Custode: Avv. Emiliano STRINATI

ELABORATO PERITALE

Lotto n. 002

(Terreni FG. 94 PART.LLE 83 (A) – 179 (B))

Tecnico incaricato: Geom. MARCO DELLA SALA
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 661
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 134
C.F. DLLMRC59M03L117Q – P.iva 00766920557
Studio: Terni Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Cellulare: 3296356974
Email: m.dellasala@m5studio.it
Pec: marco.dellasala@geopec.it

Terni li 10/11/2023

Giudice Dr. Francesco ANGELINI
Custode: Avv. Emiliano STRINATI
Esperto: Geom. Marco DELLA SALA

Lotto 002

RATE DI TERRENO AGRICOLO SITE IN COMUNE DI TERNI AL VOC. SAN LIBERATORE
FG. 94 PARTICELLE 83 (A) – 179 (B)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota pari a 1/1 della piena proprietà del Sig. **OMISSIS**, codice fiscale OMISSIS dei seguenti beni immobili:

- A. Rata di Terreno Agricolo** censita nel Catasto Terreni del Comune di Terni al **Foglio 94 p.lla 83**, qualità bosco misto, classe 3, superficie 44 are 20 centiare, reddito dominicale Euro 3,88, reddito agrario Euro 0,46;
La rata di terreno di che trattasi sviluppa una superficie catastale di **mq 4.420**.
- B. Rata di Terreno Agricolo** censita nel Catasto Terreni del predetto Comune al **Foglio 94 p.lla 179**, qualità uliveto, classe 3, superficie 26 are, reddito dominicale Euro 8,73, reddito agrario Euro 4,03.
La rata di terreno di che trattasi sviluppa una superficie catastale di **mq 2.600**.

Intestatari Attuali:

- **OMISSIS**, codice fiscale OMISSIS per il diritto di piena proprietà di 1/1.

Le rate di terreno di che trattasi sono così articolate:

- A.** L'accesso alla presente rata di terreno, **p.lla 83**, avviene dalla Strada Pubblica, Via san Liberatore, dalla quale si diparte una strada interna sterrata senza uscita che, oltre a servire il terreno in oggetto serve anche altre proprietà.
La strada sterrata non risulta catastalmente identificata come tale ed attraversa le rate di terreno catastalmente individuate nel Fg.94 con i numeri 178 - 289 – 290. Alla stessa si accede al fronte ovest del lotto.
Dalla visura Ipo/Catastale allegata ai Quesiti Preliminari e relativa al lotto in oggetto , non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio a favore e contro le particelle sopra indicate, per cui il “fondo in oggetto risulta intercluso”. (Cfr. estratto di mappa allegato e sovrapposizione della mappa con la foto aerea).
- B.** L'accesso alla presente rata di terreno, **p.lla 179**, avviene dalla Strada Pubblica, Via san Liberatore, dalla quale si diparte una strada interna sterrata senza uscita che, oltre a servire il terreno in oggetto serve anche altre proprietà.
La strada sterrata non risulta catastalmente identificata come tale ed attraversa le rate di terreno catastalmente individuate nel Fg.94 con i numeri 178 - 289 – 290 – 479 – 248 e 80 e termina in corrispondenza della particella 248, oltre questo limite è stato possibile proseguire solo a piedi.
Dalla visura Ipo/Catastale allegata ai Quesiti Preliminari e relativa al lotto in oggetto , non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio a favore e contro le particelle sopra indicate, per cui il “fondo in oggetto risulta intercluso”. (Cfr. estratto di mappa allegato e sovrapposizione della mappa con la foto aerea).

STORICO CATASTALE:

A. - La rata di Terreno di che trattasi risulta attualmente distinta al Catasto Terreni del **Comune di Terni al Foglio. 94 p.lla 83** della superficie catastale **di mq. 4.420**, qualità bosco misto, classe 3, superficie 44 are 20 centiare, reddito dominicale Euro 3,88, reddito agrario Euro 0,46 e derivata dal FRAZIONAMENTO del 23.10.1973, in atti dal 30.11.1975 (n. 33975);

B. - La rata di Terreno di che trattasi risulta attualmente distinta al Catasto Terreni del **Comune di Terni al Foglio. 94 p.lla 179**, della superficie catastale **di mq. 2.600**, qualità uliveto, classe 3, superficie 26 are, reddito dominicale Euro 8,73, reddito agrario Euro 4,03 e deriva dalla TABELLA DI VARIAZIONE del 14.12.2011, Pratica n. TR0173542, in atti dal 14.12.2011, e da TABELLA DI VARIAZIONE del 08.03.2007, Pratica n. TR0061519, in atti dal 08.03.2007, Fl. 94, p.lla 179, AA, uliveto, classe 3, metri quadri 1.300 e AB, semin. arbor., classe 4, metri quadri 1.300, Fl. 94, p.lla 179, semin. arbor, classe 4, metri quadri 2.600, impianto meccanografico del 31.01.1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO N°002 (A+B):

Caratteristiche zona: Zona Periferica a destinazione prevalentemente agricola, Frazione San Liberatore di Collestatte; fabbricato prospiciente Via San Liberatore al quale si accede dai cancelli carrabile e pedonale.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole con abitazioni sparse.

Collegamenti pubblici : al centro cittadino Km.8 – piuttosto ben collegato.

Servizi inesistenti in zona.

3. STATO DI POSSESSO:

- A. La rata di terreno, p.lla 83, attualmente risulta nel possesso del debitore esecutato.
- B. La rata di terreno, p.lla179, attualmente risulta nel possesso 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: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

A. La rata di terreno, **p.lla 83, attualmente risulta interclusa in quanto non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio (Cfr. estratto di Mappa – Visura Ipo-catastale);**

B. La rata di terreno, **p.lla179, attualmente risulta interclusa in quanto non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio (Cfr. estratto di Mappa – Visura Ipo-catastale);**

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA n. 1337 del 15.07.2011 (Concessione a garanzia di mutuo): con atto pubblico a rogito del Notaio Dott. SBROLLI Fulvio di Terni (TR), in data 08.07.2011, repertorio n. 181875, per un totale di € 132.000,00, di cui capitale € 66.000,00 per la durata di 15 anni, a favore di OMISSIS, contro il Sig. **OMISSIS**, in regime di bene personale, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, relativamente, agli immobili di seguito indicati.

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

Fl. 94 p.lla 38 sub. 3 e 4 graffate, cat. A/4, C.F.

Fl. 94 p.lle 83 e 179, C.T.

N.b. Intervengono nel citato atto di mutuo, quali debitori non datori di ipoteca, i Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS.

IPOTECA VOLONTARIA n. 1338 del 15.07.2011 (Concessione a garanzia di mutuo): con atto pubblico a rogito del Notaio Dott. SBROLLI Fulvio di Terni (TR), in data 08.07.2011, repertorio n. 181876, per un totale di € 210.000,00, di cui capitale € 105.000,00 per la durata di 15 anni, a favore di OMISSIS, contro il Sig. **OMISSIS**, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, relativamente, agli immobili di seguito indicati.

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

Fl. 94 p.lla 38 sub. 3 e 4 graffate, cat. A/4, C.F.

Fl. 94 p.lle 83 e 179, C.T.

N.b. Intervengono nel citato atto di mutuo, quali debitori non datori di ipoteca, i Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS.

4.2.2. Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 8331 del 04.10.2022: Atto Giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni, in data 13.09.2022, repertorio n. 1674, a favore di OMISSIS, contro il Sig. OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, relativamente, agli immobili siti in Comune di Terni (TR) censiti al Fl. 94 p.lla 38 sub. 3 e 4 graffate, cat. A/4, C.F, e **contro il Sig. OMISSIS, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, relativamente, agli immobili siti in Comune di Terni (TR) censiti al Fl. 94 p.lle 83 e 179, C.T.**

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 29/09/2023

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dalle verifiche eseguite sul posto **non sono stati rilevati manufatti ricadenti all'interno delle rate di terreno in questione.**

Relativamente alla corrispondenza edilizia dei terreni di cui ai punti A e B **si dichiara la conformità.**

Oneri totali: € 0,00

4.3.2. Conformità catastale:

Relativamente all'immobile di cui al punto A) – Particella 83:

Relativamente alla corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato di fatto, per quanto è stato possibile accertare si dichiara la conformità.

Oneri totali: € 0,00

Relativamente all'immobile di cui al punto B) – Particella 179:

Relativamente alla corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato di fatto, per quanto è stato possibile accertare si dichiara la conformità.

Oneri totali: € 0,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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 di:

- **OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà di 1/1.**

6.2. Precedenti Proprietari:

PROPRIETA' AL VENTENNIO

- **OMISSIS, OMISSIS e deceduto il 28.05.2002, codice fiscale OMISSIS, per il diritto di piena proprietà di 1/1.**

PROVENIENZE

Per formalità n. 943 del 23.02.1967 (Successione): Successione in morte del Sig. OMISSIS, nato a Collestatte (TR) il 10.01.1877 e deceduto in Collestatte (TR) il 30.08.1966, giusta denuncia n. 31, vol. 429, a favore di OMISSIS, per la nuda proprietà, e OMISSIS per l'usufrutto di 1/2, per i diritti di piena proprietà pari a 5/6, relativamente, tra le altre, alle unità immobiliari censite al Catasto Terreni del Comune di Terni al Fl. 94 p.lle 83 e 179.

Per formalità n. 5279 del 13.10.1967 (Successione): Successione in morte della Sig.ra OMISSIS, OMISSIS e deceduta in Collestatte (TR) l'11.04.1967, giusta denuncia n. 2, vol. 434, a favore di OMISSIS, OMISSIS, per i diritti di piena proprietà pari a 1/6, relativamente, tra le altre, alle unità immobiliari censite al Catasto Terreni del Comune di Terni al Fl. 94 p.lle 83 e 179.

Per formalità n. 6288 del 16.08.2003 (Successione): Successione in morte del Sig. OMISSIS, OMISSIS e deceduto il 28.05.2002, giusta denuncia del 15.04.2003, repertorio n. 1/929, a favore di OMISSIS, per i diritti di piena proprietà pari a 1/3, OMISSIS, per i diritti di piena proprietà pari a 1/3, OMISSIS, per i diritti di piena proprietà pari a 1/6, OMISSIS, per i diritti di piena proprietà pari a 1/6, relativamente, tra le altre, alle unità immobiliari censite al Catasto Terreni del Comune di Terni al Fl. 94 p.lle 83 e 179.

N.b.: eredi coniuge, 1 nipote figlio di OMISSIS ed altri 2 nipoti del figlio OMISSIS.

OMISSIS e OMISSIS hanno rinunciato con atto del Tribunale registrato a Terni il 14.10.2002, n. 2598.

Per formalità n. 1410 del 22.02.2011 (Divisione): con atto pubblico a rogito del Notaio Dott. SBROLLI Fulvio di Terni (TR), in data 17.02.2011, repertorio n. 179694, i sigg.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS procedevano alla divisione dei beni loro in comune, assegnando a OMISSIS, in regime di separazione dei beni, per i diritti di piena proprietà pari a 1/1, relativamente, tra le altre, alle unità immobiliari censite al Catasto Terreni del Comune di Terni al Fl. 94 p.lle 83 e 179.

Per formalità n. 5962 del 15.07.2011 (Accettazione tacita di eredità): con atto pubblico a rogito del Notaio Dott. SBROLLI Fulvio di Terni (TR), in data 17.02.2011, repertorio n. 179694, accettazione tacita di eredità in morte del Sig. OMISSIS, OMISSIS e deceduto il 28.05.2002, a favore di OMISSIS, per i diritti di piena proprietà pari a 2/12, relativamente, tra le altre, alle unità immobiliari censite al Catasto Terreni del Comune di Terni al Fl. 94 p.lle 83 e 179.

Per formalità n. 680 del 25.01.2019 (Donazione accettata): con atto pubblico a rogito del Notaio Dott. SBROLLI Fulvio di Terni (TR), in data 22.01.2019, repertorio n. 202186, il Sig. OMISSIS, in regime di separazione dei beni, dona al Sig. OMISSIS, OMISSIS, che accetta e acquista i diritti di piena proprietà pari a 1/1, relativamente, tra le altre, alle unità immobiliari censite al Catasto Terreni del Comune di Terni (TR) al Fl. 94 p.lle 83 e 179.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Rata di Terreno Agricolo di cui al punto “A”

Quota pari a 1/1 della piena proprietà del Sig. **OMISSIS**, codice fiscale **OMISSIS** del seguente bene immobile:

- A. censita nel Catasto Terreni del Comune di Terni al **Foglio 94 p.lla 83**, qualità catastale bosco misto, classe 3, superficie 44 are 20 centiare, reddito dominicale Euro 3,88, reddito agrario Euro 0,46;
La rata di terreno di che trattasi sviluppa una superficie catastale di **mq 4.420**.
L'accesso alla stessa, per lo stato di abbandono in cui versa è impraticabile.
Da quanto è stato possibile accertare si presenta con un andamento piuttosto scosceso.
Non viene praticata alcun tipo di coltura in quanto è un bosco misto in stato di abbandono non recintato.

Dalla visura Ipo/Catastale allegata ai Quesiti Preliminari e relativa al lotto in oggetto , non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio a favore e contro le particelle sopra indicate, per cui il “fondo in oggetto risulta intercluso”. (Cfr. estratto di mappa allegato e sovrapposizione della mappa con la foto aerea).

Destinazione urbanistica:

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti il lotto di terreno oggetto della presente relazioni, per effetto del Piano Regolatore Generale del Comune di Terni approvato con D.C.C. n°435 del 12/10/2015, sono quelle di seguito riportate:

Tavola A - Zonizzazione

Zone di piano regolatore: [E5] Boschive (art. 107)

Parco fluviale del Nera (art. 44)

Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Parco del nera (art. 44)

Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [II] (art. 32)

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

Perimetri unità di paesaggio: [1Ca] Torre Orsina e Collestatte (art. 1Ca)

Tavola 7.2 - Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati

Vincolo ambientale (art. 43)

Vincolo idrogeologico (art. 13267_23)

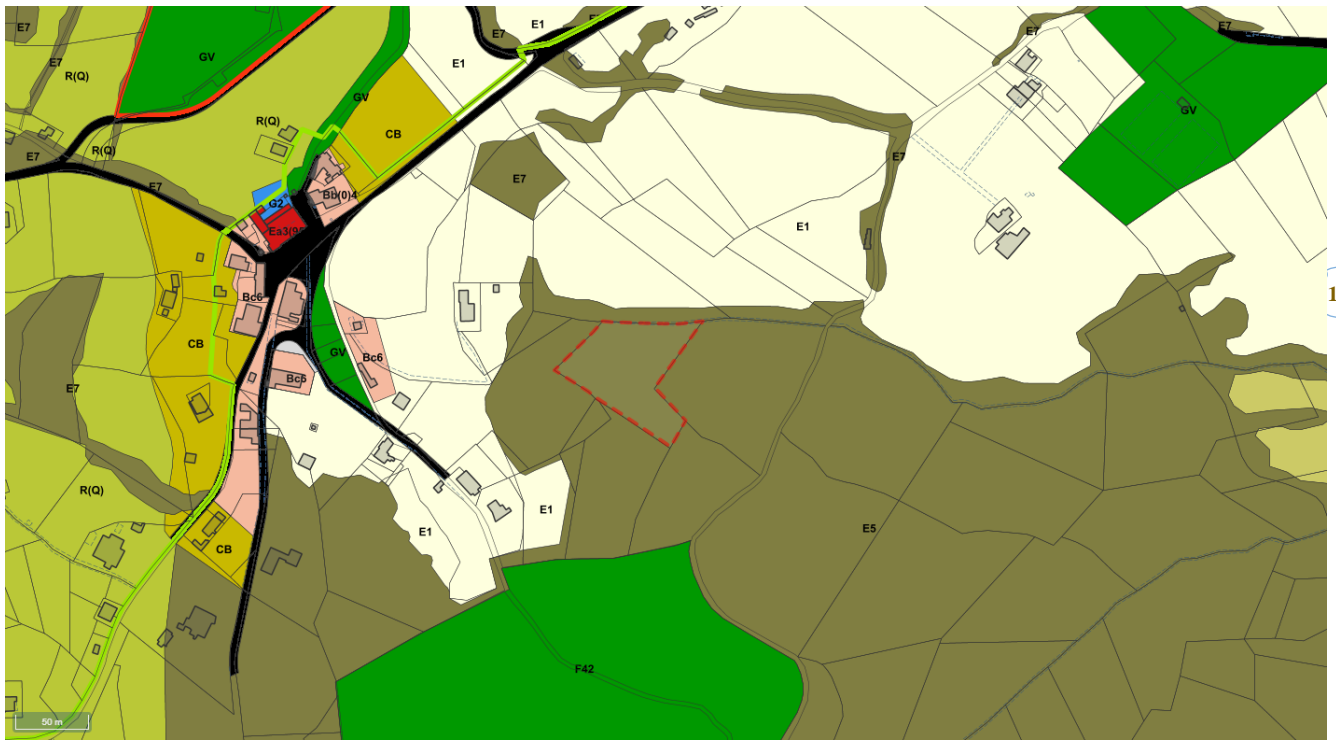
Parco Naturale - Parco del Nera (art. 44)

Z.P.S. art.13 L.R. 27/2000: [IT5220025] (art. zps_new53-54)

Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [4] Monetizzazione zona 4 (art. monetizz)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_no] Zone escluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_no



OP-Art.107

Zone E boscate (E5)

1. Le aree boscate, individuate nell'elaborato A, sono disciplinate dalla LR n.28/2001 e relativo RR n.7/2002. Per la loro definizione si fa riferimento all'art.5 della LR n.28/2001. Sono tutelate ai sensi dell'art.142 del DLgs n.42/2004, con la esclusione di quelle indicate al comma 2 dello stesso art.142. Il Piano recepisce le norme degli artt. 120, 121, 122, 126 e 129 c.10 del PTCP e dell'art.85 della LR n.1/2015
2. In tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.
3. A protezione delle zone boscate, nelle aree extraurbane, è determinata una fascia di transizione di profondità non inferiore a ml.20.
4. Nelle aree boscate e in quelle dove il bosco è parzialmente o totalmente distrutto da incendi, alluvioni o frane è stabilito il divieto assoluto di nuovi interventi edilizi; nelle aree boscate e nelle fasce di transizione sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art.91 della LR n.1/2015 con le prescrizioni di cui agli artt.99, 100 e 101 delle presenti norme, nonché le opere pertinenziali di cui all'art. 21 del RR 2/2015 da realizzare senza danneggiare o ridurre il bosco medesimo; è consentita altresì la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, comprese quelle della rete escursionistica, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative fermo restando quanto previsto dall' articolo 7, comma 2 della LR n.28/2001 per gli interventi di compensazione ambientale, nonché la realizzazione di parchi territoriali, di opere di sistemazione idraulica e forestale e gli interventi previsti dalla LR n.2/2000 (Norme per la disciplina dell'attività di cava e per il riuso di materiali provenienti da demolizioni) con le modalità ivi indicate.
5. In tali aree è consentito il mantenimento e/o il ripristino della viabilità forestale esistente e l'adozione di tutte le misure necessarie per la prevenzione degli incendi (quali piste tagliafuoco ripulitura del sottobosco ai margini delle strade). Le aree boscate non sono computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone agricole dall'art.99 delle presenti norme.
6. Le fasce di transizione sono comunque computabili ai fini dell'applicazione della densità edilizia prevista per le zone confinanti con le aree boscate.

Rata di Terreno Agricolo di cui al punto “B”

Quota pari a 1/1 della piena proprietà del Sig. **OMISSIS**, codice fiscale **OMISSIS** del seguente bene immobile:

B. Censita nel Catasto Terreni del predetto Comune al **Foglio 94 p.lla 179**, qualità catastale uliveto, classe 3, superficie 26 are, reddito dominicale Euro 8,73, reddito agrario Euro 4,03.

La rata di terreno di che trattasi sviluppa una superficie catastale di **mq 2.600**.

La rata di terreno di che trattasi si presenta con un andamento piuttosto scosceso da Ovest verso Est, la coltura che viene praticata nella stessa è quella dell'ulivo.

Lo stato di manutenzione dell'uliveto è scadente.

La stessa non risulta recintata.

Dalla visura Ipo/Catastale allegata ai Quesiti Preliminari e relativa al lotto in oggetto , non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio a favore e contro le particelle sopra indicate, per cui il “fondo in oggetto risulta intercluso”. (Cfr. estratto di mappa allegato e sovrapposizione della mappa con la foto aerea).

Destinazione urbanistica:

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti il lotto di terreno oggetto della presente relazioni, per effetto del Piano Regolatore Generale del Comune di Terni approvato con D.C.C. n°279 del 07/10/2019, sono quelle di seguito riportate:

Tavola A - Zonizzazione

Zone di piano regolatore: [E5] Boschive (art. 107)

Parco fluviale del Nera (art. 44)

Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Parco del nera (art. 44)

Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [II] (art. 32)

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

Perimetri unità di paesaggio: [1Ca] Torre Orsina e Collestatte (art. 1Ca)

Tavola 7.2 - Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati

Vincolo ambientale (art. 43)

Vincolo idrogeologico (art. 13267_23)

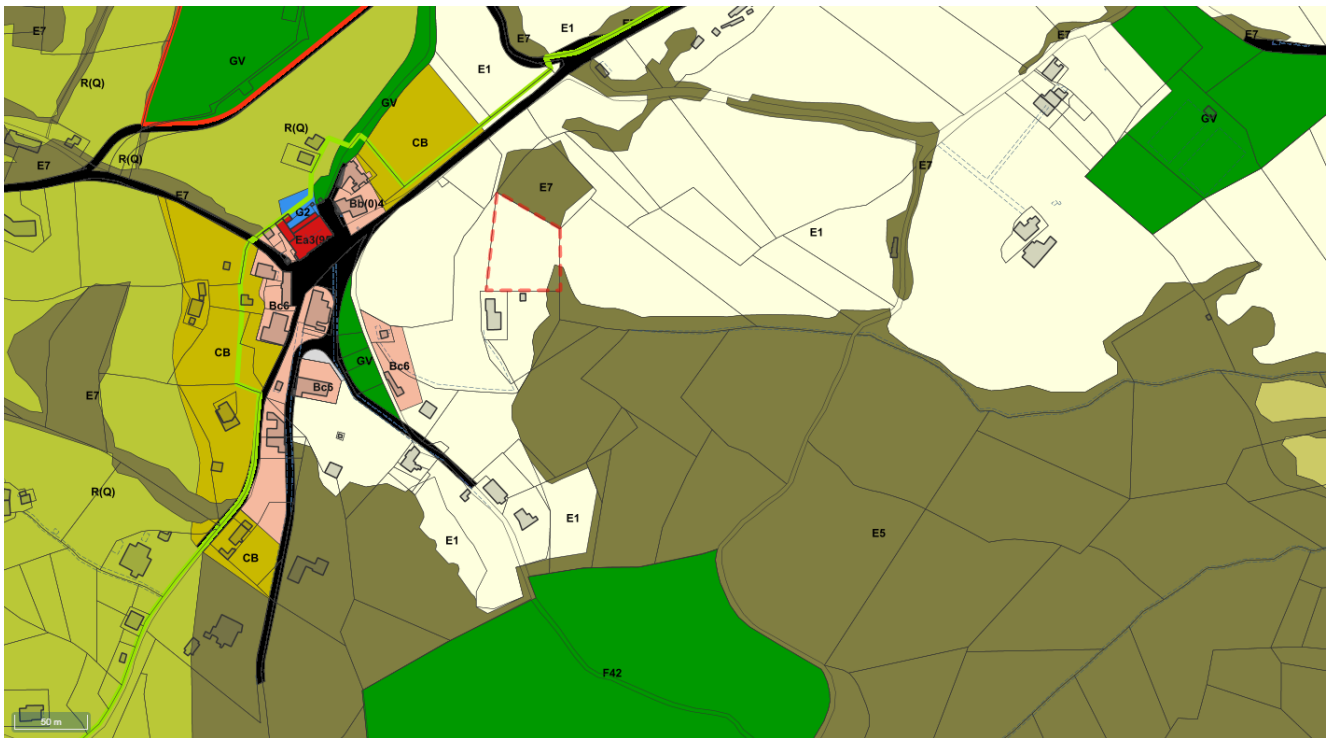
Parco Naturale - Parco del Nera (art. 44)

Z.P.S. art.13 L.R. 27/2000: [IT5220025] (art. zps_new53-54)

Gestione del Piano

Monetizzazione DGC.342/2017: [4] Monetizzazione zona 4 (art. monetizz)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_no] Zone escluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_no)



OP-Art.94

Zone E spazio rurale

1. Le disposizioni del presente Capo regolano le trasformazioni ammesse nelle zone denominate spazio rurale così come definito al c.1 dell'art.88 della LR n.1/2015 e sono finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed al corretto uso delle suscettività produttive; sono redatte ai sensi del Capo III della LR n.1/2015. Lo spazio rurale comprende le seguenti zone: le zone agricole (E1) definite nelle disposizioni generali del presente articolo e negli articoli da 99 a 106, le zone di particolare interesse agricolo (E2), gli immobili sparsi nel territorio costituenti beni culturali (Ean(n)), le zone denudate (E3), le zone a pascolo (E4), le zone boscate (E5), le zone umide E6, le zone di vegetazione ripariale e filari arborei (E7), le zone E di recupero e trasformazione delle costruzioni esistenti (E8), le zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(.)) e le zone dei punti di paesaggio (individuate nella tav.B).

2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riferite alle zone agricole elencate nell'art.10 c.2; sono ammesse, nell'ambito di aziende vivaistiche, le attività di vendita dei prodotti di vivaio ed accessori, attraverso il recupero di edifici esistenti; è ammessa la conservazione delle strutture produttive esistenti condonate o comunque legali con un adeguamento di volumetria pari al 10% dell'esistente. Tale percentuale potrà essere aumentata sulla base di un piano aziendale che dimostri le esigenze produttive ed occupazionali attraverso la procedura della variante SUAP; in ogni caso l'amministrazione Comunale promuove una politica di assegnazione delle aree PAIP per favorire la ricollocazione di tali attività nell'ambito delle zone produttive del PRG, al fine del ripristino del carattere agricolo della zona. E inoltre compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo o agriturismo e di cimiteri per animali la cui regolamentazione si rinvia ad apposito atto della AC ed è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al c.3 dell'art.20 della LR n.27/2000. Nelle aree comprese nello spazio rurale di cui al c.1 del presente articolo è consentita la realizzazione di infrastrutture a rete o puntuali di rilevante interesse pubblico e la ristrutturazione degli impianti esistenti, nonché la realizzazione di opere di sistemazione idraulica.

3. Gli interventi edilizi consentiti devono essere attuati nel rispetto dell'ambiente circostante sia per quanto riguarda la flora esistente sia per quanto riguarda l'assetto Plano altimetrico del territorio pertanto le domande di permesso di costruire per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che comportino la realizzazione di un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, con l'esclusione di quelle per la realizzazione di attrezzature tecniche del fondo, oltre a quanto disposto dal Regolamento edilizio, devono contenere la documentazione di seguito descritta:

- a) fotografie dello stato di fatto con evidenziazione dei punti di vista in adeguate planimetrie;
- b) rilievo plano altimetrico del terreno;

- c) rilievo e catalogazione degli alberi presenti nell'Area di pertinenza del fabbricato opportunamente delimitata, con evidenziazione delle essenze sia per dimensioni che per tipo;
- d) relazione geologica e idrogeologica e di rischio idraulico (andamento delle falde - event. sorgenti, pozzi, ecc.) firmata da un tecnico abilitato;
- e) sistemazione finale dell'area di pertinenza del fabbricato con indicati i tempi e le modalità da seguire: le nuove quote, le opere quali pavimentazioni, muri di contenimento e quant'altro possa contribuire alla impermeabilizzazione del terreno, con indicazioni dei materiali da usare; progetto di piantumazione o comunque sistemazione del verde firmata dal progettista o da un tecnico abilitato;
- f) ambientazione del progetto attraverso simulazioni grafiche o fotografiche;
- g) descrizione analitica della conformità del progetto ai criteri ed indirizzi contenuti nelle relative Unità di Paesaggio del Piano Strutturale (Allegato 3 delle presenti norme).

4. Per le distanze tra i fabbricati e dai confini sono da rispettare le seguenti norme:

4.1. La distanza minima dall'asse stradale delle costruzioni destinate ad abitazione non deve essere inferiore a ml 20,00 sia nel caso di nuova costruzione che di ampliamento, salvo il disposto del DM 01.04.1968 n.1404, e del DPR 26.04.1993 n.147 allorché verranno classificate le strade, tenuto conto anche di quanto prescritto all'art.29 delle presenti norme.

4.2. La distanza tra edifici destinati ad abitazione non deve essere inferiore a ml 20,00 e dai confini a ml 10,00, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone sottoposte a tutela ai sensi del DLgs n.42/2004 per i quali la distanza tra edifici non deve essere inferiore a ml 50,00 e salvo il disposto dei successivi commi 4.3 e 4.4.

4.3. Nel caso di fabbricati oggetto di condono edilizio o di cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.91 della LR n.1/2015 si prende atto della distanza dai confini esistente che non deve essere diminuita in caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti; eventuali nuovi edifici da costruirsi nelle aree confinanti con quelli sopra detti, potranno essere realizzati rispettando esclusivamente la distanza dai confini di ml 10.

4.4. Fermo restando il rispetto della distanza minima di 10 ml tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti, il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo fra proprietari confinanti; in tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione, da parte dell'interessato, di una convenzione, regolarmente trascritta, mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita al precedente comma 4.2 e dà atto della conoscenza del presente articolo e degli obblighi da esso derivanti.

5. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie, deve essere osservato quanto prescritto dagli artt. 30 e 34 delle presenti norme.

6. La distanza minima consentita degli annessi agricoli dai confini è di ml 5,00 e dai fabbricati di abitazione è di ml 10,00 salvo che per le stalle, per le quali la distanza minima da detti fabbricati è di ml 20,00, e per le concimaie per le quali si applica quanto previsto dal R.E. Per la distanza dalle strade si applica quanto stabilito al precedente comma 4.1 per le case di abitazione; per le concimaie è comunque fatto salvo quanto previsto dal R.E. in merito all'osservanza delle distanze minime. Non è prescritta alcuna distanza minima tra annessi.

7. Per le distanze dai corsi d'acqua e dalle ferrovie degli annessi agricoli, si rinvia a quanto prescritto nel c.5.

8. Sono consentite costruzioni a confine qualora siano oggetto di richiesta congiunta di concessione edilizia da parte dei proprietari confinanti.

9. Per gli interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade e delle ferrovie si applicano le norme di cui agli artt.29 e 30 delle presenti norme.

10. Negli interventi sul patrimonio edilizio, con particolare riferimento agli edifici rurali residenziali e non, collocati in zona agricola, è opportuno prevedere il mantenimento o la creazione di apposite aperture di cm 20x30 per areare i sottotetti e consentire l'accesso ai solai o ad apposite nicchie da realizzare, utilizzabili come siti di nidificazione per alcune specie di avifauna (es. rapaci notturni).

11. In riferimento ai contenuti del c.2 del presente articolo sono state individuate le seguenti schede riferite a strutture ed attività produttive:

11.1. SCHEDA EF(1)

La zona sulla strada di Maratta Bassa al Km 4,3, denominata EF(1), è soggetta alle seguenti prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione tipologica e funzionale, recupero e nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente commerciale-uffici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Commercio di cui ai nn.24), 25) e 26), come di seguito individuato, nel rispetto delle quantità previste nel piano del commercio, esclusivamente di prodotti vivaistici, per il giardinaggio e per l'agricoltura, arredamenti ed oggettistica per il giardino, animali vivi da campagna e relativa oggettistica e mangimi uffici relativi all'attività commerciale.

- Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzinaggio e deposito (esercizi di vicinato)
- Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture inferiori)
- Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture superiori)

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Conservazione delle cubature esistenti senza modifica delle altezze e delle geometrie prevalenti; ampliamento fino al 25% della volumetria esistente (per volumetria esistente si intende quella realizzata al 15.12.2008). La realizzazione dell'ampliamento è sottoposta alle modalità compensative di cui alla DGC n.376 del 13.11.2013.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezze: H min.m 3,50, H max m 6,10 (per le coperture piane e al colmo di quelle inclinate)

Distanze: pari all'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E consentito utilizzare tensostrutture negli spazi scoperti non adibiti a parcheggio, per creare temporaneamente coperture per le piante ed i prodotti di giardinaggio.

A seguito della Conferenza di Servizi del 20.09.2007, per la variante parziale 5.23, è stata definita la seguente prescrizione:

- l'approvazione del progetto edilizio dell'intervento oggetto della Variante parziale è subordinato all'espressione del parere preventivo dell'autorità idraulica.

11.2. SCHEDA EF(2)

La zona in loc. Sabbioni strada delle Campore, denominata EF(2), è soggetta alle seguenti prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente artigianale deposito/rimessa uffici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Oltre al mantenimento delle strutture esistenti condonate, è consentita la realizzazione di un manufatto di 1.500 mq di superficie.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

H max m 7,50

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturali forme di almeno m 5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale.

11.3. SCHEDA EF(3)

La zona in strada di Bolzello, denominata EF(3), è soggetta alle seguenti prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente artigianale deposito/rimessa uffici.

4) DESTINAZIONI D'USO

Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

E consentita la realizzazione di un manufatto di 600 mq di superficie.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

H max m 7,50

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturali forme di almeno m 5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale.

11.4. SCHEDA EF(4)

La zona compresa tra la strada Marattana ed il cimitero, denominata EF(4) è soggetta alle seguenti prescrizioni: si prende atto degli immobili esistenti autorizzati e delle loro destinazioni d'uso secondo le modalità indicate nei relativi titoli edilizi.

OP-Art.99

Zone E - fabbricati destinati ad abitazione (E1)

1. Nelle zone agricole sono consentite solo costruzioni per l'abitazione del proprietario e dei coltivatori nonché per i locali necessari agli usi agricoli di cui al successivo art.100.

2. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti in applicazione dell'indice edificatorio degli edifici destinati ad abitazione, sono realizzati con intervento edilizio diretto in conformità a quanto specificato nei seguenti punti.

2.1. L'indice di utilizzazione fondiaria consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazione è di due metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato (0,0002 mq/mq) e l'altezza massima è fissata in ml.6,50 dal piano di campagna. Tali interventi di nuova edificazione sono subordinati alle prescrizioni di cui ai commi 7 e 10 dell'art.34 della LR n.11/2005.

2.2. Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sono ammessi due piani fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato emergente, all'intradosso del solaio di copertura dello stesso, non più di ml. 0.80, in media, dal piano di campagna sistemato; l'altezza massima è riferita all'estradosso del solaio piano di copertura o, in caso di coperture inclinate, alla retta orizzontale di intersezione tra l'estradosso delle falde di pendenza ed il piano verticale esterno delle pareti d'ambito.

2.3. Sul patrimonio edilizio abitativo esistente, con l'esclusione degli edifici compresi nella catalogazione di cui all'art.98, sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di recupero di cui all'art.3, lett. a), b), c) e d) della LR n.1/2004. Per gli edifici d'abitazione esistenti alla data del 13 novembre 1997, si applica quanto disposto dall'art.35 della LR n.11/2005

2.4. E prescritta l'osservanza del Regolamento edilizio per nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni su terreni acclivi.

2.5. Non sono compresi nei volumi i locali necessari agli usi agricoli, o annessi colonici, di cui al successivo art.100, soltanto se situati in costruzioni isolate dall'edificio destinato ad abitazione senza alcuna struttura di collegamento.

2.8. Nel caso di lotti interessati parzialmente da zone di rispetto di strade esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, fermo restando la inedificabilità sulle citate zone, queste concorrono comunque alla determinazione della superficie realizzabile.

2.9. L'ampliamento consentito dal comma 1 dell'art.35 della LR 11/2005 e successive modificazioni ed integrazioni si applica per ogni singolo edificio anche nel caso di più fabbricati costruiti a confine e ognuno sia individuato da n° di particella catastale.

2.10. Per le nuove costruzioni destinate ad abitazione e per gli ampliamenti di quelle esistenti le superfici nette destinate a portici e verande non possono superare complessivamente il 60% del totale delle superfici utili abitabili e le superfici dei piani interrati e/o seminterrati, comunque localizzate, da destinare esclusivamente a pertinenze dell'abitazione, non possono superare complessivamente il totale della superficie coperta dell'intera costruzione fuori terra.

2.11. Per la zona individuata con sigla EG1(1) in strada di Battiferro, destinata a fattoria didattica ai sensi della LR n.12/2005, è consentito un ampliamento di 500 mc.

2.12. Sono individuati nella tavola B tre lotti con sigla E1b5 nei quali, per gravi motivi di salute relativi a familiari, è ammessa la realizzazione di 800 mc ai fini residenziali.

3. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005.

DCC 435 del 12/10/2015

OP-Art.100

Zone E - annessi agricoli (E1)

1. I locali necessari agli usi agricoli, o annessi agricoli, quali stalle, magazzini, cantine, rimesse, depositi, serre che costituiscono volume urbanistico, etc. sono realizzati e/o ampliati di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto delle relative prescrizioni del Regolamento edilizio ed in conformità a quanto disposto dall'art.90 della LR n.1/2015.

2. Per la realizzazione di annessi si rinvia all'art.90 della LR n.1/2015.

3. Per gli interventi sugli annessi agricoli esistenti si rinvia all'art.91 della LR n.1/2015.

4. Le rate di terreno non finite, appartenenti allo stesso proprietario possono essere accorpate ai fini dell'applicazione degli indici edificatori e la superficie realizzabile è riferita a quella netta interna al manufatto nonché a quella esterna coperta delimitata da portico; tali superfici sono conteggiate anche se ricavate su più piani compreso l'eventuale piano interrato.

5. Non è consentita la costruzione di annessi su area già asservita a qualsiasi titolo ad altre ditte.

6. Le costruzioni per attrezzature tecniche del fondo devono essere improntate alla massima semplicità e al rispetto dell'ambiente rurale circostante. Esse non devono avere, per finiture interne, dotazione di impianti, tipologie di infissi interni ed esterni, le caratteristiche delle case per civile abitazione. In particolare non è consentita la realizzazione delle seguenti opere:

- pavimentazioni con materiali generalmente usati per case di civile abitazione;
- intonaci interni del tipo "civile";
- rivestimenti di pareti interne;
- impianti elettrici sotto traccia, telefonici, TV, gas e di riscaldamento;
- infissi esterni con oscuramento ad avvolgibile o a persiana;
- partizione degli spazi interni con disimpegni o corridoi tipici delle case di civile abitazione;
- cucina;
- stanza da bagno.

7. È consentita peraltro la realizzazione del camino e di un modesto locale per WC, con lavabo e bidet o doccia a pavimento. L'impianto elettrico, se necessario, dovrà essere del tipo industriale. Le costruzioni dovranno avere la copertura a tetto a doppia falda di uguale pendenza e con il colmo disposto in posizione non eccentrica secondo la dimensione maggiore; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio. Le pareti esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate nelle tonalità dell'ocra o realizzate con muratura di mattoni o di pietrame a faccia vista. L'altezza massima, rispetto alla quota del terreno sistemato circostante, della linea orizzontale di intersezione tra gli estradossi delle pareti esterne e delle falde di tetto non potrà essere superiore a ml 3,50. Altezze superiori potranno essere consentite solamente per comprovati motivi.

8. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui alla Sezione III del capo I del Titolo IV della LR n.1/2015.

Destinazione Terreno Agricolo	Parametro	Superficie Catastale Mq.	Coefficiente	Superficie Catastale commerciale
A – Bosco Misto	Sup.	4.420		4.420
B - Uliveto	“	2.600		2.600
Totale		7.020		7.020

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche Morfologiche:

Il lotto di terreno “A” di che trattasi presenta un declivio piuttosto accentuato.
Il lotto di terreno risulta intercluso.

Il lotto di terreno “B” di che trattasi presenta un leggero declivio.
Il lotto di terreno risulta intercluso.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°002 (A+B):

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato delle rate di terreno agricolo 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 fondiaria.

Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: consistenza del terreno (mq.), morfologia, accessibilità, vincoli urbanistici, ubicazione, esposizione e posizione che lo 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, Banche Dati di natura Commerciali (Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Prezziario edizione EXEO 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 delle rate di terreno in questione si è tenuta in considerazione la significativa crisi in cui attualmente versa ancora il settore delle compravendite di terreni agricoli.

Tutte le considerazioni sopra esposte, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l’ubicazione dei cespiti che possono essere definiti mediocri, fanno collocare, il bene in questione, all’interno di un segmento di mercato poco appetibile e con scarsa domanda.

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

8.2. Fonti di informazione

Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Prezziario edizione EXEO Agenzie Immobiliari.

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

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

8.3. Valutazione Lotto n°002

A+B Lotto di terreno agricolo sito in Comune di Terni, Loc. San Liberatore di Collestatte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie catastale del terreno:

Destinazione	Superficie Catastale	Valore unitario €/mq.	valore complessivo
BOSCO MISTO	4.420	0,40	€ 1.768,00
ULIVETO	2.600	2,00	€ 5.200,00
TOTALE			€ 6.968,00
- Valore corpo:			€ 6.968,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo dell'intero:			€ 6.968,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale totale	Valore diritto e quota pignorata di 1/1
A+B	Terreno agricolo sito in Comune di Terni, Loc. San Liberatore di C.	A -4.420,00 Mq. B - 2.600,00 Mq	€ 6.968,00	€ 6.968,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (Cfr. Istruzioni del G.E. impartite nell'udienza del 13/09/2023)

-Riduzione del valore del **10% dell' intero** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ **696,90**

-Riduzione del valore del **10% dell'intero per istituzione servitù coattiva di passaggio ex Art.1051 c.c. (vedi disposizione del G.E. nell'udienza del 13/09/2023)**

€. **696,90**

-Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale:

€. **0,00**

-Spese condominiali insolute alla data odierna:

€ **0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ **0,00**

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

€ **0,00**

Spese per Certificato di Destinazione Urbanistica CDU che dovrà essere redatto prima della vendita::

€ **300,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'intero lotto n.2

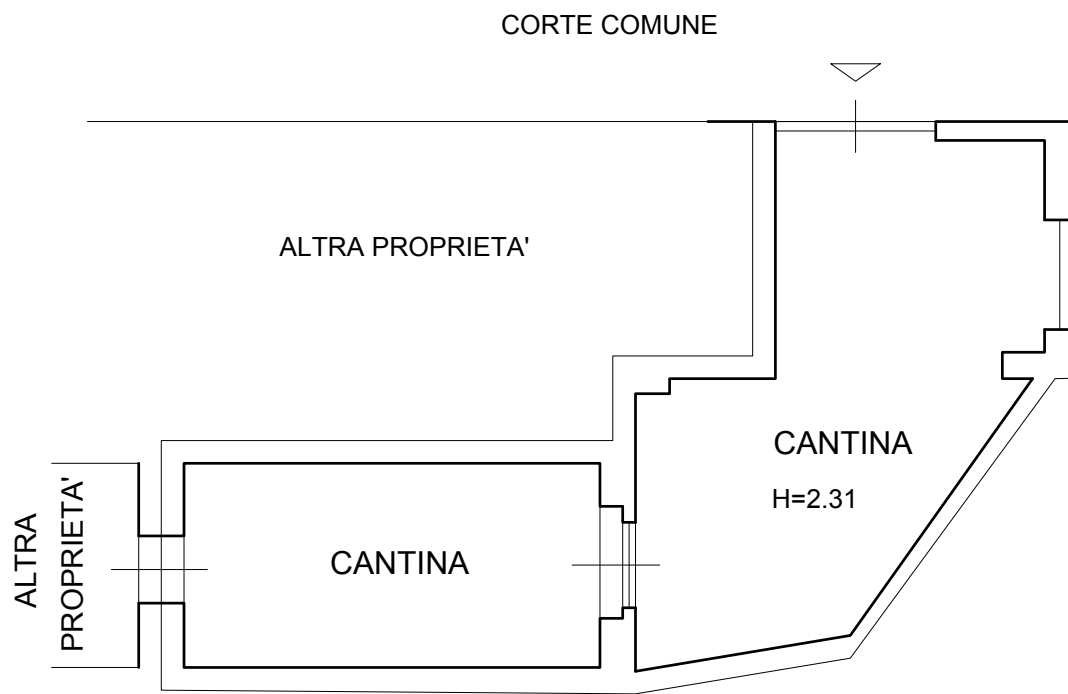
-Valore complessivo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ **5.274,20**

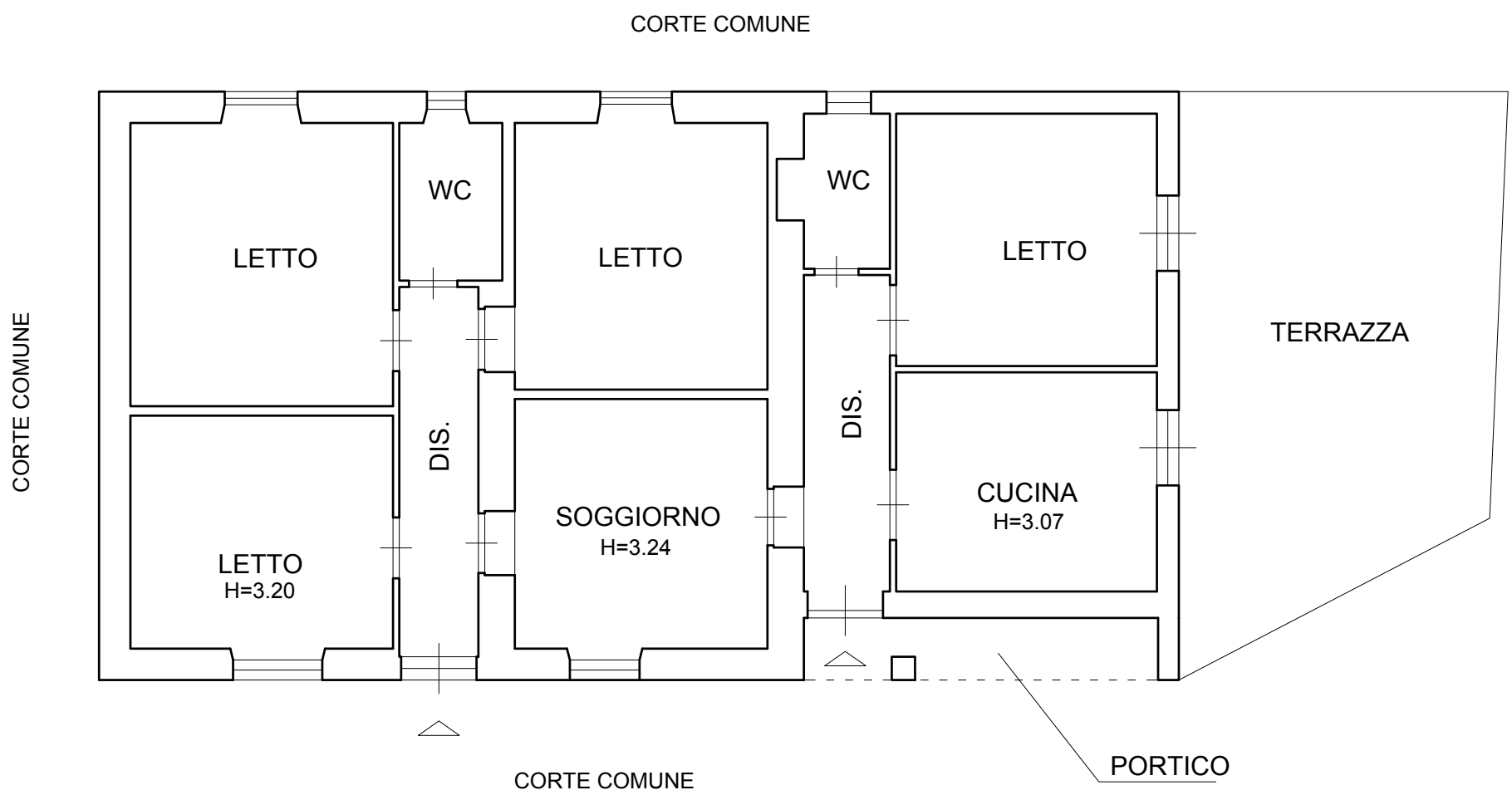
Relazione lotto 003 creata in data 10/11/2023

Codice documento: EI-22-0000116-002

L'esperto
Geom. Marco Della Sala



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA

SUP. LORDA PIANO TERRA: 155.16 mq
SUP. TERRAZZA PIANO TERRA: 40.98 mq
SUP. PORTICO PIANO TERRA: 5.60 mq
SUP. LORDA PIANO INTERRATO: 52.31 mq

