

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **90/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Riccardo Barbieri
Codice fiscale: BRBRCR59M16L117L
Studio in: via del Tordo 10 - 05100 Terni
Email: riccardobarbieri2@gmail.com
Pec: riccardo.barbieri2@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via della Fonte n. 13 - Papigno - Terni (TR) - 05037

Lotto: 001

Corpo: A-abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - OMISSIS - Proprietà 1/2

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS - OMISSIS - Proprietà 1/2, foglio 162, particella 101, subalterno 6, indirizzo via della Fonte, 13, piano Piano T-1, comune Terni, categoria A/4, classe 8, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 150 mq; Totale escluse aree scoperte: 148 mq, rendita € 244,28 euro

Corpo: B-magazzino

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - OMISSIS - Proprietà 1/2

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS - OMISSIS - Proprietà 1/2, foglio 162, particella 441, subalterno 2, indirizzo via della Fonte, SNC, piano Piano S1, comune Terni, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 mq, superficie Totale 15 mq, rendita € 15,49 euro

2. Stato di possesso

Bene: via della Fonte n. 13 - Papigno - Terni (TR) - 05037

Lotto: 001

Corpo: A-abitazione

Possesso: Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Corpo: B-magazzino

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via della Fonte n. 13 - Papigno - Terni (TR) - 05037

Lotto: 001

Corpo: A-abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B-magazzino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via della Fonte n. 13 - Papigno - Terni (TR) - 05037

Lotto: 001

Corpo: A-abitazione

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via della Fonte n. 13 - Papigno - Terni (TR) - 05037

Lotto: 001

Corpo: A-abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B-magazzino

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via della Fonte n. 13 - Papigno - Terni (TR) - 05037

Lotto: 001

Corpo: A-abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: B-magazzino

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via della Fonte n. 13 - Papigno - Terni (TR) - 05037

Lotto: 001

Corpo: A-abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B-magazzino

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via della Fonte n. 13 - Papigno - Terni (TR) - 05037

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 15.013,92

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione **Papigno**
via della Fonte n. 13

Lotto: 001

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale. Tutti i dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (TR) frazione: Papigno, via della Fonte n. 13

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - OMISSIS - Proprietà 1/2

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS - OMISSIS - Proprietà 1/2, foglio 162, particella 101, subalterno 6, indirizzo via della Fonte, 13, piano Piano T-1, comune Terni, categoria A/4, classe 8, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 150 mq; Totale escluse aree scoperte: 148 mq, rendita € 244,28 euro

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/07/2020 Pratica n. TR0036614 in atti dal 17/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 22568.1/2020)

Confini: Il civico esposto al portone d'ingresso è n.13 mentre l'ultimo aggiornamento catastale riporta il numero 17. Confinante con strada, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, salvo altri.

Note: l'immobile comprende anche la part. 441 sub. 1 (vedi visura catastale); precedentemente era identificata al fg. 162 part. 101 sub. 3 e part. 441. Dalla visura storica catastale per immobile risulta: riunione di usufrutto per denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 29/01/1999 - voltura n 1250.1/1999 in atti dal 16/03/1999 in morte di OMISSIS; ricongiungimento di usufrutto del 21/09/2008 - Voltura n. 3546.1/2009 - Pratica n. TR0086172 in atti dal 16/6/2009, in morte di Saveri Clara.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella cucina è indicata una zona dispensa mentre ora fa parte dell'unico ambiente cucina/soggiorno e non è indicata una finestra nel corridoio del piano terreno. Inoltre il numero civico è 13 e non 17.

Regolarizzabili mediante: denuncia di variazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: ambiente cucina soggiorno e finestra corridoio
Spese tecniche e tributi catastali per presentazione denuncia di variazione, planimetria: € 500,00
Oneri Totali: € 500,00
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B-magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (TR) frazione: Papigno, via della Fonte n. 13

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - OMISSIS - Proprietà 1/2

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS - OMISSIS - Proprietà 1/2, foglio 162, particella 441, subalterno 2, indirizzo via della Fonte, SNC, piano Piano S1, comune Terni, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 mq, superficie Totale 15 mq, rendita € 15,49 euro

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Confinante con strada, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, salvo altri.

Note: precedente identificata al fg. 162 part. 101 sub. 5

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il luogo nel quale sorge l'immobile è poco al di fuori del centro di Papigno (100 m). Questa piccola località si trova tra Terni e la Cascata delle Marmore, è servita dalla rete di trasporto pubblico di Terni e vi si può accedere sia dalla SP 209 Valnerina sia dalla SS 79 Terni - Rieti. Papigno è dotato dei servizi essenziali ma, per la vicinanza a Terni (circa 2 km), si può considerare abbastanza coperto da tutti i servizi necessari. Dato il panorama e la vicinanza alla Cascata delle Marmore e ai centri della Valnerina, è dotato di un discreto numero di affittacamere. La zona intorno a Papigno è boschiva e agricola con pendici montane tipiche di una valle fluviale.

Caratteristiche zona: B di completamento normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: farmacia (qualità normale), ristorante (qualità buona), alimentari (qualità buona), tabacchi (qualità normale), Centro Rafting Marmore (qualità buona), Accademia di tiro e poligoni di tiro ((distanza 2 km))

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali

Importanti centri limitrofi: Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Valnerina.

Attrazioni storiche: San Pietro in Valle, Ponte del Toro, edifici storici del centro di Terni, centri storici della Valnerina.

Principali collegamenti pubblici: bus (distanza 100 m), treno (distanza 6 km), superstrada E45 (distanza 7 km), autostrada A1 (distanza 40 km), aeroporto Fiumicino (distanza 140 km), aeroporto Perugia (distanza 90 km)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A-abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (TR), via della Fonte n. 13

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Identificativo corpo: B-magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (TR), via della Fonte n. 13

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 124000; Importo capitale: € 62000 ; A rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 05/09/2012 ai nn. 186507/38160; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/09/2012 ai nn. 9223/983 ; Note: OMISSIS e OMISSIS risultano terzi datori d'ipoteca e, in qualità di debitrice non datrice d'ipoteca, OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-magazzino

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS ; A rogito di UNEP Tribunale di Terni in data 07/07/2023 ai nn. 1373 iscritto/trascritto a Terni in data 28/07/2023 ai nn. 8601/6395; Nella nota di trascrizione è riportato: "Con riferimento agli immobili di cui al quadro 'B' si precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutte le loro pertinenze ed ai frutti. Si precisa inoltre che gli immobili riportati

al presente quadro 'B' risultano catastalmente soppressi dal 29/10/2012 ed attualmente sono rispettivamente identificati nel catasto fabbricati del Comune di Terni al foglio 162 particelle graffate 101 subalterno 6 e 441 subalterno 1, via della fonte n. 17 piano T-1, categoria A/4, classe 8, vani 5,5, rendita euro 244,28 e particella 441 subalterno 2, via della fonte piano s1, categoria c/2, classe 4, mq 10, rendita euro 15,49."

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-magazzino

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A-abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (TR), via della Fonte n. 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esiste condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Indice G ipotizzato ma non certificato. L'attestato di prestazione energetica sarà redatto all'atto del trasferimento del bene.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: assenti

Avvertenze ulteriori: dai certificati rilasciati dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Terni non risultano procedimenti civili in corso che interessano gli esecutati.

Identificativo corpo: B-magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (TR), via della Fonte n. 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non esiste condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: assenti

Avvertenze ulteriori: dai certificati rilasciati dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Terni non risultano procedimenti civili in corso che interessano gli esecutati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dalla visura catastale storica risultano: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/01/1999 - RIUIIONE D'USUFRUTTO Voltura n. 1250.1/1999 in atti dal 16/03/1999 RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 21/09/2008 - Voltura n. 3546.1/2009 - Pratica n. TR0086172 in atti dal 16/06/2009 Nell'atto di compravendita sono citati una servitù di confine trascritta a Terni il 25/06/1976 al n. 3437 e un atto di sottomissione trascritto a Terni il 28/07/1976 al n. 4087.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-magazzino

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (TR),

Numero pratica: 524/1976

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento di un edificio residenziale

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 07/08/1976 al n. di prot. 18731

Abitabilità/agibilità in data 10/11/1978 al n. di prot. 30780

NOTE: Il progetto riporta gli identificativi catastali dell'epoca: foglio 162 particelle 101, 103, 441, 442, 444.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione e B-magazzino

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la volumetria dell'ampliamento è maggiore di quanto previsto nella licenza edilizia del 1976.

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria se è accertata l'impossibilità di demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Superficie Utile Coperta (SUC) che eccede di circa 6,8mq rispetto alla licenza edilizia del 1976

richiesta di parara preventivo e relative spese tecniche: € 500,00

accertamento di conformità antisismico: € 1.500,00

sanzione pecuniaria per permesso di costruire in sanatoria: € 26.656,00

spese tecniche e nuova agibilità: € 2.500,00

Oneri Totali: € 31.156,00

Note: previo accertamento, da parte del competente ufficio comunale, dell'impossibilità a demolire e della possibilità di applicare l'art. 145 comma 2 della Legge Regionale n.1/2015.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: due porte di comunicazione con l'unità immobiliare adiacente (part. 101 sub. 7 e part 442), una al piano terra e l'altra al primo piano.

Regolarizzabili mediante: smontaggio porte esistenti e ripristino della muratura di separazione tra le due unità immobiliari

Descrizione delle opere da sanare: due porte di passaggio da chiudere.

doppia muratura di forati, intonaco e tinteggiatura per chiudere due passaggi.: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: esistenza di un balcone non assentito

Regolarizzabili mediante: demolizione

Descrizione delle opere da sanare: il balcone non è sanabile

demolizione balcone e ripresa intonaco: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la finestra del ripostiglio (b) al primo piano si affaccia su altra proprietà.

Regolarizzabili mediante: chiusura (in mancanza di accordi tra privati).

Descrizione delle opere da sanare: finestra

smontaggio finestra, chiusura con muratura a tutto spessore, intonacatura e tinteggiatura: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Le spese sopra riportate sono state desunte dal sottoscritto stimatore in base ai documenti prodotti con domanda di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia del Comune di Terni e dal sopralluogo da me effettuato anche se non è stato possibile accedere alla parte di terreno a monte (area verde graffiata al fabbricato, attualmente bosco in forte pendenza). Pertanto non è stato possibile verificare completamente l'esatto stato dell'immobile e la quota di edificio effettivamente interrata e quella fuori terra.

Il permesso di costruire n. 524 del 07/08/1976 prot. n. 18731 è l'unico documento rintracciato dall'Ufficio Edilizia del Comune di Terni che riguarda l'unità immobiliare oggetto della presente stima.

Altri titoli prodotti si riferiscono a proprietà limitrofe degli esecutati non attinenti il compendio. La suddetta licenza edilizia riguarda l'ampliamento di un preesistente edificio che, consultando la mappa catastale d'impianto del 1939 quindi antecedente alla legge 1150/1942, risulta già esistente quindi da considerare legittimo; inoltre la certificazione di agibilità del 1978 dichiara la conformità delle opere realizzate alla licenza edilizia.

Nello stato di fatto, risultante da sopralluogo effettuato dal sottoscritto, si rilevano però varie differenze rispetto al progetto approvato.

Al tempo della licenza edilizia del 1976 il fabbricato era composto da due unità immobiliari come l'attuale ma la suddivisione delle due superfici era differente. L'appartamento adiacente, non pignorato, è censito al NCEU alle part. 101 sub. 7 e part. 442 numero civico 17 (attualmente quest'ultima unità immobiliare è il risultato di un successivo ampliamento). Alla data del sopralluogo i due appartamenti risultano collegati da due porte di passaggio, una al piano terra e una al primo piano. Questi due passaggi non sono riportati né nella planimetria catastale del 29/10/2012 e neanche nei permessi di costruire in sanatoria n. 132 del 24/04/1999 e n. 291 del 22/07/1999 riguardanti il già citato appartamento adiacente. Solamente la porta di passaggio al piano terra è presente nella licenza edilizia del 1976 ma costituiva un passaggio tra due ambienti dello stesso appartamento. Occorre quindi ripristinare la separazione fisica dei due appartamenti chiudendo i due passaggi.

Al piano terra la zona corridoio (b), il WC e il ripostiglio non sono riportati nella licenza edilizia del 1976. La volumetria da sanare si ipotizza completamente interrata anche se è difficile da accertare in quanto è impossibile rilevarne la porzione fuori terra per mancanza di accesso al terreno a monte. Questi locali, in base alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale (REC), non sono abitabili per la larghezza del corridoio di 0,78m (minore di 1,10m) e per le altezze interne del WC e del ripostiglio (inferiori a 2,40m) pertanto si configurano, REC art. 95, come "locali accessori" interrati e devono essere dotati di opere di isolamento dal terreno sottostante e laterale.

Al piano primo il rilievo eseguito dal sottoscritto evidenzia una maggiore dimensione del corpo di fabbrica. Attualmente ha una profondità di circa 8,00 m mentre nel progetto del 1976 è di 4,90+2,40=7,30 m - SUC abusiva 0,70x9,74= 6,8 mq. Le suddette porzioni di fabbricato eccedono la

volumetria assentita e l'attuale PRG non prevede aumenti di cubatura nelle zone BbT. Sempre al piano primo il balcone, non presente nel progetto del 1976, non è sanabile in quanti manca la doppia conformità in base al REC Art. 113 che non permette la realizzazione di balconi su strade pubbliche di larghezza inferiore a 5 metri (la larghezza rilevata della strada è 2,58 m).

La finestra del ripostiglio (b) al primo piano si affaccia su altra proprietà e deve essere chiusa in mancanza di accordi tra privati.

Inoltre sono state rilevate altre difformità rispetto alla licenza edilizia del 1976 di minore rilevanza che possono essere sanate insieme alle altre difformità.

Al piano terra:

risulta chiusa l'apertura sulla parete portante dell'angolo cottura presente nella licenza edilizia del 1976, questa superficie ora fa parte dell'appartamento adiacente; la finestra della camera (a) ha la superficie minore dell'ottavo della superficie del pavimento e il corridoio (a) ha la larghezza inferiore dei 1,10 metri minimi consentiti, regolarizzabile con la demolizione e ricostruzione del tramezzo riducendo la camera e allargando il corridoio; non esiste più il tramezzo che divideva l'attuale cucina/soggiorno.

Al piano primo:

la porta-finestra del balcone era una finestra alla quale è stato tolto il parapetto;

la licenza del 1976 non prevede la seconda finestra della camera (b);

le finestre della parete a monte sono di numero e posizione differente dal progetto;

le tramezzature sono state realizzate in posizioni diverse rispetto alla licenza del 1976;

le altezze interne del bagno e del ripostiglio (b) sono inferiori a 2,40m possono essere legittimate in applicazione dell'art. 156 della L.R. n.1/2015 essendo locali sottotetto esistenti alla data del 31 dicembre 2009.

La situazione sopra descritta comporta anche varie azioni volte a ripristinare lo stato legittimo dell'immobile. Date le modifiche alla struttura portante, che modificano la risposta sismica dell'edificio, si rende necessario l'accertamento di conformità antisismica. Inoltre, dato che l'eccesso di volumetria realizzata è in contrasto con le norme di PRG, dopo una verifica approfondita dello stato dell'immobile impossibile da effettuare in questa sede, può essere chiesta, con richiesta motivata, l'applicazione dell'art. 145 comma 2 della Legge Regionale n.1/2015 ossia la valutazione da parte del competente ufficio comunale l'impossibilità a demolire e l'applicazione della sanzione prevista (sanzione pecuniaria variabile, in ragione della gravità degli abusi, da 1,5 a 2,5 volte l'importo del costo di costruzione).

Nell'ipotesi sopra riportata, si descrive il calcolo delle spese necessarie:

richiesta di parere preventivo e relative spese tecniche 500€;

stima della SUC abusiva $9,74\text{m} \times 0,70\text{m} = 6,8\text{mq}$;

costo di costruzione $6,8\text{mq} \times 1960,00\text{€}/\text{mq} = 13328\text{€}$;

accertamento di conformità antisismico 1500€;

sanzione $13328\text{€} \times 2 = 26656\text{€}$ (nell'ipotesi di sanzione media tra il minimo 1,5 e il massimo 2,5);

spese tecniche per sanatoria di tutte le difformità comprese le modifiche delle partizioni interne e nuova agibilità 2500€;

oltre alle spese per nuova planimetria catastale e per le opere murarie considerate in precedenza.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: L'immobile è descritto come preesistente nella licenza edilizia n. 524 del 07/08/1976 prot. n. 18731. Consultando la mappa catastale d'impianto del 1939 quindi antecedente alla legge 1150/1942, risulta già esistente quindi da considerare legittimo.

Dati precedenti relativi ai corpi: B-magazzino

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	[BbT] Conservazione caratteristiche tipologiche (art. 58); Zone E boscate (E5) per parte della particella 441
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.58 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione delle caratteristiche tipologiche (BbT, BbTn. e BbT(n.)b) 1. Nelle zone di conservazione delle caratteristiche tipologiche BbT sono consentite operazioni di rinnovo edilizio nel rispetto dei caratteri stilistici e tipologici predominanti; pertanto le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti devono adeguarsi agli schemi tipologici in atto. 2. E' consentita la conservazione del volume preesistente quando esso risulta superiore od uguale a quello realizzabile applicando l'indice di fabbricabilità; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 3. Nelle zone di conservazione delle caratteristiche tipologiche in cui la sigla BbT è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice. La codifica degli indici è la seguente: IF 1.2 mc/mq; BbT5 IF 1.8 mc/mq; BbT6 IF 3.0 mc/mq; BbT7 4. Dovranno essere rispettate le caratteristiche costruttive anche adottando i materiali tipici della zona; negli ampliamenti non si dovranno alterare i caratteri architettonici del fabbricato. 5. Non è prescritta la dimensione minima del lotto. 6. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto. 7. Per le</p>

destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55. ed in generale al Titolo I, Capo I e III delle presenti norme. 8. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 9. Sono individuati tre villaggi operai ad edilizia estensiva con notevoli problemi di degrado e superfetazioni, due nel quartiere Polymer BbT(1)b e BbT(2)b e villaggio Matteotti BbT(3)b per i quali viene individuata la seguente modalità di intervento: - con piano attuativo di iniziativa pubblica o mista esteso all'insieme dei nuclei componenti il villaggio è ammesso prevedere trasformazioni ed ampliamenti per una cubatura pari al 7,5 % di quella complessiva del nucleo; - lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle esigenze riscontrate nelle analisi e nel rispetto delle tipologie di impianto. LR n.13/2009 "Norme per il governo del territorio e la pianificazione e per il rilancio dell'economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente" Art. 34 (Interventi di ampliamento degli edifici a destinazione residenziale) 1. Sono consentiti interventi edilizi di ampliamento entro il limite massimo del venti per cento della SUC di ciascuna unità immobiliare e comunque fino al massimo complessivo di settanta metri quadrati, per gli edifici esistenti a destinazione residenziale aventi le seguenti caratteristiche: a) tipologia unifamiliare o bifamiliare; b) tipologia diversa da quella di cui alla lettera a) avente SUC non superiore a trecentocinquanta metri quadrati, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari. 2. Gli ampliamenti di cui al comma 1, qualora siano realizzati in aderenza e in forma strutturalmente indipendente dall'edificio esistente, sono condizionati alla valutazione della sicurezza dello stesso edificio ai sensi del punto 8.5 del decreto del Ministero delle Infrastrutture 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni) ed alla contestuale esecuzione di interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità sismica. 3. La parte ampliata degli edifici esistenti deve essere realizzata con materiali e secondo tecniche di elevata efficienza energetica definite dalla Giunta regionale entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge. Art. 35 (Interventi di recupero su edifici a destinazione residenziale) 1. Gli edifici a destinazione residenziale possono essere demoliti e ricostruiti con un incremento

della SUC entro il limite massimo del venticinque per cento di quella esistente. 2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti purché l'edificio ricostruito consegua la certificazione di sostenibilità ambientale, almeno in classe "B", di cui al disciplinare tecnico approvato in attuazione della l.r. 17/2008. 3. Nel caso di interventi sugli edifici di cui al comma 1 costituiti da almeno otto alloggi e SUC di ottocento metri quadrati l'incremento della stessa SUC è destinato, qualora si realizzano nuove unità abitative, almeno per il cinquanta per cento, alla realizzazione di abitazioni di dimensioni non inferiori a sessanta metri quadrati da locare a canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) per almeno otto anni. 4. Qualora gli edifici interessati da interventi di demolizione e ricostruzione siano almeno tre e siano ricompresi entro un Piano Attuativo, ovvero un Programma Urbanistico di cui all'articolo 28 della l.r. 11/2005, la SUC può essere incrementata complessivamente entro il limite massimo del trentacinque per cento di quella esistente. Tutti gli edifici ricostruiti dovranno conseguire la certificazione di sostenibilità ambientale, almeno in classe B, di cui al disciplinare tecnico approvato in attuazione della l.r. 17/2008. 5. Gli interventi di cui ai commi 1 e 4 sono consentiti su edifici residenziali ove sono presenti anche destinazioni d'uso diverse nella misura comunque non superiore al venticinque per cento della SUC esistente. In tali casi l'incremento della SUC è computato esclusivamente con riferimento alla superficie esistente destinata a residenza. 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.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi note di conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A-abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	[BbT] Conservazione caratteristiche tipologiche (art. 58); Zone E boscate (E5)

Norme tecniche di attuazione:

OP-Art.58 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione delle caratteristiche tipologiche (BbT, BbTn. e BbT(n.)b) 1. Nelle zone di conservazione delle caratteristiche tipologiche BbT sono consentite operazioni di rinnovo edilizio nel rispetto dei caratteri stilistici e tipologici predominanti; pertanto le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti devono adeguarsi agli schemi tipologici in atto. 2. E' consentita la conservazione del volume preesistente quando esso risulta superiore od uguale a quello realizzabile applicando l'indice di fabbricabilità; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 3. Nelle zone di conservazione delle caratteristiche tipologiche in cui la sigla BbT è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice. La codifica degli indici è la seguente: IF 1.2 mc/mq; BbT5 IF 1.8 mc/mq; BbT6 IF 3.0 mc/mq; BbT7 4. Dovranno essere rispettate le caratteristiche costruttive anche adottando i materiali tipici della zona; negli ampliamenti non si dovranno alterare i caratteri architettonici del fabbricato. 5. Non è prescritta la dimensione minima del lotto. 6. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto 7. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55. ed in generale al Titolo I, Capo I e III delle presenti norme. 8. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 9. Sono individuati tre villaggi operai ad edilizia estensiva con notevoli problemi di degrado e superfetazioni, due nel quartiere Polymer BbT(1)b e BbT(2)b e villaggio Matteotti BbT(3)b per i quali viene individuata la seguente modalità di intervento: - con piano attuativo di

iniziativa pubblica o mista esteso all'insieme dei nuclei componenti il villaggio è ammesso prevedere trasformazioni ed ampliamenti per una cubatura pari al 7,5 % di quella complessiva del nucleo; - lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle esigenze riscontrate nelle analisi e nel rispetto delle tipologie di impianto. LR n.13/2009 “Norme per il governo del territorio e la pianificazione e per il rilancio dell'economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente” Art. 34 (Interventi di ampliamento degli edifici a destinazione residenziale) 1. Sono consentiti interventi edilizi di ampliamento entro il limite massimo del venti per cento della SUC di ciascuna unità immobiliare e comunque fino al massimo complessivo di settanta metri quadrati, per gli edifici esistenti a destinazione residenziale aventi le seguenti caratteristiche: a) tipologia unifamiliare o bifamiliare; b) tipologia diversa da quella di cui alla lettera a) avente SUC non superiore a trecentocinquanta metri quadrati, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari. 2. Gli ampliamenti di cui al comma 1, qualora siano realizzati in aderenza e in forma strutturalmente indipendente dall'edificio esistente, sono condizionati alla valutazione della sicurezza dello stesso edificio ai sensi del punto 8.5 del decreto del Ministero delle Infrastrutture 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni) ed alla contestuale esecuzione di interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità sismica. 3. La parte ampliata degli edifici esistenti deve essere realizzata con materiali e secondo tecniche di elevata efficienza energetica definite dalla Giunta regionale entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge. Art. 35 (Interventi di recupero su edifici a destinazione residenziale) 1. Gli edifici a destinazione residenziale possono essere demoliti e ricostruiti con un incremento della SUC entro il limite massimo del venticinque per cento di quella esistente. 2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti purché l'edificio ricostruito consegua la certificazione di sostenibilità ambientale, almeno in classe “B”, di cui al disciplinare tecnico approvato in attuazione della l.r. 17/2008. 3. Nel caso di interventi sugli edifici di cui al comma 1 costituiti da almeno otto alloggi e SUC di ottocento metri quadrati l'incremento della stessa SUC è destinato, qualora

si realizzano nuove unità abitative, almeno per il cinquanta per cento, alla realizzazione di abitazioni di dimensioni non inferiori a sessanta metri quadrati da locare a canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) per almeno otto anni. 4. Qualora gli edifici interessati da interventi di demolizione e ricostruzione siano almeno tre e siano ricompresi entro un Piano Attuativo, ovvero un Programma Urbanistico di cui all'articolo 28 della l.r. 11/2005, la SUC può essere incrementata complessivamente entro il limite massimo del trentacinque per cento di quella esistente. Tutti gli edifici ricostruiti dovranno conseguire la certificazione di sostenibilità ambientale, almeno in classe B, di cui al disciplinare tecnico approvato in attuazione della l.r. 17/2008. 5. Gli interventi di cui ai commi 1 e 4 sono consentiti su edifici residenziali ove sono presenti anche destinazioni d'uso diverse nella misura comunque non superiore al venticinque per cento della SUC esistente. In tali casi l'incremento della SUC è computato esclusivamente con riferimento alla superficie esistente destinata a residenza. 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.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B-magazzino

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A-abitazione**

L'immobile è un appartamento facente parte di una serie di abitazioni addossate alla pendice della montagna che si attestano su una stretta strada a fondo cieco. L'appartamento si distribuisce su due livelli, terra e primo. Il piano terreno ha una parete interrata ma provvista di intercapedine. Questo piano contiene la cucina/soggiorno con camino, una camera, un corridoio e due piccoli locali interrati (un ripostiglio e un piccolo WC). La cucina/soggiorno è attualmente utilizzata solamente come soggiorno e non sono presenti lavello e fornelli. Inoltre non si notano allacci di acqua e gas ma vi si trova la caldaia murale dell'impianto di riscaldamento autonomo. L'appartamento è stato unito a quello attiguo tramite una porta al piano terra e una al piano primo, per cui la cucina usata è quella dell'altro appartamento. Al piano superiore si accede tramite una scala interna a una rampa in corrispondenza del portone d'ingresso. Su questo livello vi sono un disimpegno, un bagno, un ripostiglio, una camera con balcone e una piccola cabina armadio ricavata in corrispondenza della scala interna. Le altezze interne dei locali sono circa 2,75 metri ad

eccezione dei ripostigli e dei bagni che hanno altezze interne di 2,35 metri. Lo stabile esternamente è intonacato e tinte di bianco. La struttura portante, da un'indagine visiva appare in muratura con solai in laterocemento. La copertura è prevalentemente a due falde con tegole in laterizio ad eccezione di una fascia a copertura piana verso monte. I serramenti al piano terra sono in legno massello verniciato e al piano primo in alluminio con vetro doppio. Il portone d'ingresso è in legno massello laccato e le porte interne sono in legno tamburato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **121,63**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1939

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. il piano terra ha il lato a monte interrato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Dall'indagine visiva in sede di sopralluogo è stato possibile notare al piano terra una lesione passante nella parete esterna della cucina/soggiorno in corrispondenza delle due finestre e, al primo piano, varie lesioni: una nel pavimento del bagno, una nel tramezzo tra ripostiglio e disimpegno e due nel ripostiglio nella sommità della parete finestrata e sul soffitto. Riferisce la residente che in caso di pioggia si hanno delle infiltrazioni d'acqua dal soffitto del vano scala. Si notano anche ampie aree scure sui soffitti del bagno e del ripostiglio al primo piano dovute probabilmente alla condensa per la mancanza di coibentazione della copertura piana e infiltrazioni di umidità nel WC e nel ripostiglio del piano terra.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **impossibile verificare** condizioni: **impossibile verificare**

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **da normalizzare**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano terra
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano primo
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: impossibile verificare recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: impossibile verificare condizioni: impossibile verificare conformità: impossibile verificare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: impossibile verificare condizioni: sufficienti conformità: impossibile verificare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: impossibile verificare

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	data sconosciuta
Note	non sono stati forniti documenti attestanti la rispondenza dell'impianto alle norme e non è stato possibile verificare l'esistenza della dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90). Sarà necessario far effettuare la relativa dichiarazione di rispondenza a un tecnico abilitato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia murale interna a metano con impianto a radiatori
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	2016
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	nel certificato di controllo datato 7/02/2023 il tecnico dell'impresa manuttrice dichiara la presenza della dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie reale lorda è stata calcolata considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne, il 50% delle superfici delle pareti di confine con altre unità immobiliari, il 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali sono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione). Per il computo delle superfici esterne all'alloggio, inoltre, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: - cantine 25%. Il balcone, avente superficie 4,37 mq, non è stato considerato in quanto costruito in assenza di titolo abilitativo edilizio e non in regola con la normativa quindi da demolire. Al piano terra il corridoio (b), il WC e il ripostiglio (a), non avendo i requisiti degli ambienti abitabili, sono stati considerati locali accessori come le cantine. La superficie utile calpestabile dei vari ambienti è la seguente.

Superficie abitabile:

PT-ingresso/scala mq 3,97;

PT-cucina/soggiorno mq 19,45;

PT-corridoio (a) mq 3,63;

PT-camera (a) mq 15,60;

P1-disimpegno mq 6,25;
 P1-camera (b) mq 22,98;
 P1-cabina armadio mq 1,96;
 P1-bagno mq 4,74;
 P1-ripostiglio (b) mq 8,26;
 per un totale di mq 86.84.
 Superficie locali accessori:
 PT-corridoio (b) mq 3,93;
 PT-ripostiglio (a) mq 1,61;
 PT-WC mq 1,45;
 per un totale di mq 6.99.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT-ingresso/scala	sup reale lorda	6,50	1,00	6,50
PT-cucina/soggiorno	sup reale lorda	27,70	1,00	27,70
PT-corridoio (a)	sup reale lorda	3,63	1,00	3,63
PT-camera (a)	sup reale lorda	18,10	1,00	18,10
P1-disimpegno	sup reale lorda	7,80	1,00	7,80
P1-camera (b)	sup reale lorda	27,20	1,00	27,20
P1-cabina armadio	sup reale lorda	3,40	1,00	3,40
P1-bagno	sup reale lorda	6,10	1,00	6,10
P1-ripostiglio (b)	sup reale lorda	10,40	1,00	10,40
PT-corridoio (b)	sup reale lorda	5,16	0,25	1,29
PT-ripostiglio (a)	sup reale lorda	2,93	0,25	0,73
PT-WC	sup reale lorda	2,71	0,25	0,68
		121,63		113,53

Accessori

A-abitazione1. Terreno annesso

Composto da porzione di pendice di monte in forte pendenza

Sviluppa una superficie complessiva di 143 mq

Destinazione urbanistica: Zone E boscate (E5)

Valore a corpo: **€ 568**

Note: L'area verde graffiata all'edificio, costituisce un accessorio diretto in quanto la sua superficie è inferiore a 5 volte la superficie coperta del fabbricato. La disciplina estimativa prevede di valutare tale area tra il 5% e il 10% del valore del fabbricato. Nel caso specifico, essendo la superficie dell'area pari al doppio della superficie coperta, si dovrebbe applicare il 5% ma, dato che l'area presenta una giacitura fortemente acclive che la rende di fatto inutilizzabile, il sottoscritto ritiene congruo ridurre la percentuale all'1% del valore del fabbricato.

Dato che dall'appartamento non è possibile accedere direttamente al terreno, è necessario istituire un diritto di passaggio nei confronti della proprietà adiacente (fg. 162 part. 101 sub. 7 e part. 442).

Impianti:

Elettrico

tipologia: **con canaline a vista** tensione: **220V**condizioni: **da normalizzare** conformità: **impossibile verificare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	data sconosciuta
Note	non sono stati forniti documenti attestanti la rispondenza dell'impianto alle norme e non è stato possibile verificare l'esistenza della dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90). Sarà necessario far effettuare la relativa dichiarazione di rispondenza a un tecnico abilitato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie reale lorda è stata calcolata considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne, il 50% delle superfici delle pareti di confine con altre unità immobiliari, il 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali sono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione). La superficie utile calpestabile dell'unico ambiente è 11,36 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	sup reale lorda	15,21	1,00	15,21
		15,21		15,21

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Criteri e fonti: La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto, oggetto di pignoramento, costituito da due corpi consistenti in un appartamento (A/4) e un magazzino (C/2) censiti al N.C.E.U. nel comune di Terni al foglio 162 particella 101 sub. 6 e part. 441 sub. 1 (appartamento ex part. 101 sub. 3 e part. 441) e particella 441 sub. 2 (magazzino ex part. 101 sub. 5). Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici. Questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare. In particolare per i suddetti beni ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto, che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione. Le indicazioni di mercato per l'edificio di civile abitazione ed il magazzino sono state reperite da diverse fonti, quali: - osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che riporta, per immobili ubicati

nella stessa zona e della stessa tipologia, quotazioni comprese tra 300,00 e 500,00 €/mq per l'appartamento (condizioni scadenti) e quotazioni comprese tra 400,00 e 700,00 €/mq per il magazzino (condizioni normali). - listino dei prezzi degli immobili a cura delle CCIAA di Perugia e Terni, riferito al quarto trimestre 2023, che segnala, per immobili simili, valori compresi tra 400,00 e 500,00 €/mq per l'abitazione (da ristrutturare) e quotazioni comprese tra 400,00 e 500,00 €/mq per il magazzino. Dato che tale fonte non stima il valore dei magazzini ma indica quella dei capannoni industriali, tali quotazioni sono state ritenute assimilabili tra loro. - agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 489,00 e 487,00 €/mq per l'appartamento; non sono state reperite quotazioni per il magazzino. In considerazione del fatto che l'appartamento si presenta in condizioni scadenti per infiltrazioni d'acqua, lesioni alle pareti e stretta strada d'accesso (2,87m), si ritiene opportuno adottare la media tra i minimi ed i massimi delle forbici dei valori sopra riportati per immobili in condizioni scadenti. Il valore ottenuto per l'appartamento risulta essere di 447,00 €/mq di superficie commerciale. Per il magazzino, avendo altezza interna di circa 1,50m e essendo situato sulla stessa stretta strada d'accesso, si ritiene opportuno adottare la media tra i valori minimi. Il valore ottenuto risulta essere di 400,00 €/mq di superficie commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;Uffici del registro di Terni;Ufficio tecnico di Terni;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Terni. Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate primo semestre 2023. Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria quarto trimestre 2023 pubblicato dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia;Altre fonti di informazione: Tribunale di Terni, Archivio Notarile di Terni.

8.3 Valutazione corpi:

A-abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Terreno annesso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.747,91.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PT-ingresso/scala	6,50	€ 447,00	€ 2.905,50
PT-cucina/soggiorno	27,70	€ 447,00	€ 12.381,90
PT-corridoio (a)	3,63	€ 447,00	€ 1.622,61
PT-camera (a)	18,10	€ 447,00	€ 8.090,70
P1-disimpegno	7,80	€ 447,00	€ 3.486,60
P1-camera (b)	27,20	€ 447,00	€ 12.158,40
P1-cabina armadio	3,40	€ 447,00	€ 1.519,80
P1-bagno	6,10	€ 447,00	€ 2.726,70
P1-ripostiglio (b)	10,40	€ 447,00	€ 4.648,80
PT-corridoio (b)	1,29	€ 447,00	€ 576,63
PT-ripostiglio (a)	0,73	€ 447,00	€ 326,31
PT-WC	0,68	€ 447,00	€ 303,96
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.747,91
Valore corpo			€ 50.747,91
Valore Accessori			€ 568,00
Valore complessivo intero			€ 51.315,91
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.315,91

B-magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.084,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	15,21	€ 400,00	€ 6.084,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.084,00
Valore corpo	€ 6.084,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.084,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.084,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Terreno annesso	113,53	€ 51.315,91	€ 51.315,91
B-magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	15,21	€ 6.084,00	€ 6.084,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.609,99
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 33.556,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
APE – attestato di prestazione energetica	€ 380,00
dichiarazione di rispondenza impianti	€ -600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.013,92
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Vendita soggetta a imposte di registro, tributi ipotecari, catastali e eventuali agevolazioni.

Data generazione:
10-02-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Riccardo Barbieri

TRIBUNALE DI TERNI

ALLEGATO

Esecuzione Immobiliare n. 90/2023 R.G.E.

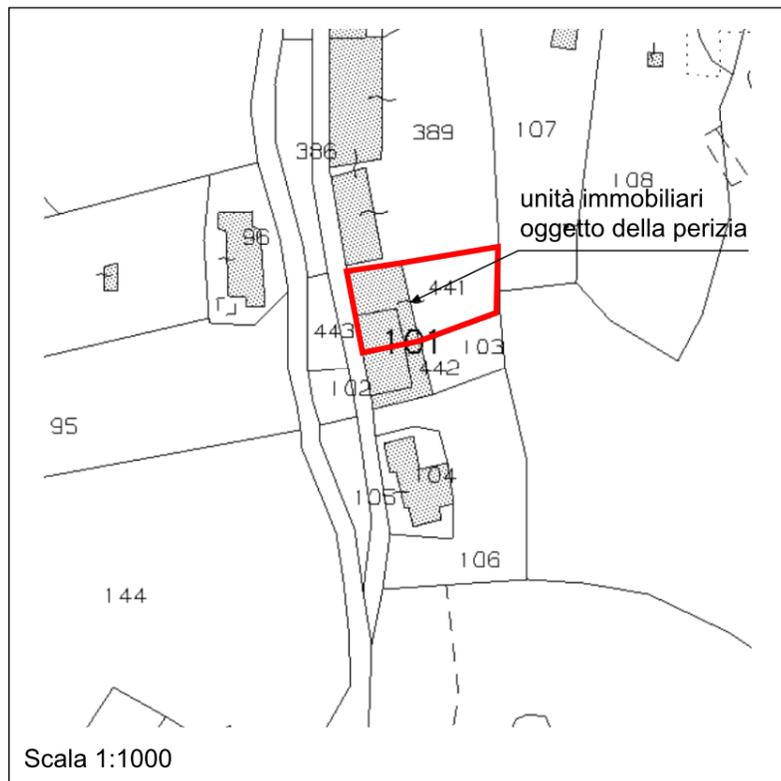
Lotto unico

Planimetria dello stato di fatto appartamento
situato nel Comune di Terni - loc. Papigno via della Fonte n.13

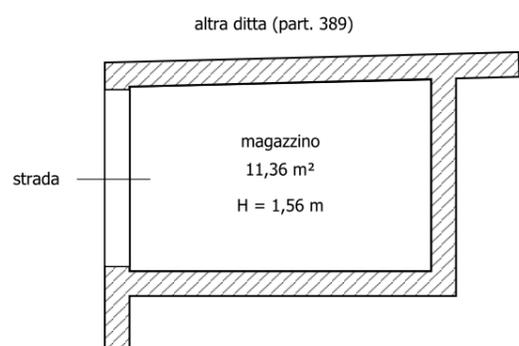
1

Il C.T.U. Arch. Riccardo Barbieri - via del tordo n. 10 - Terni - tel. 0744 414712

sopralluogo del
12/01/2024

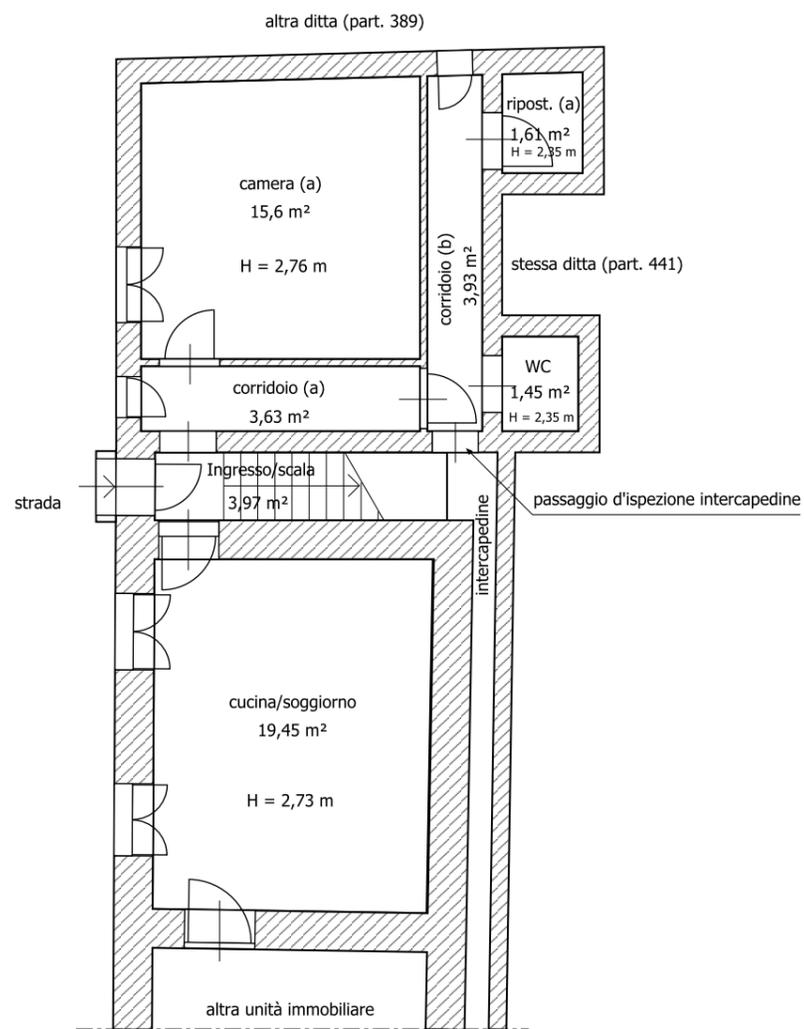


Stralcio della mappa catastale foglio 162



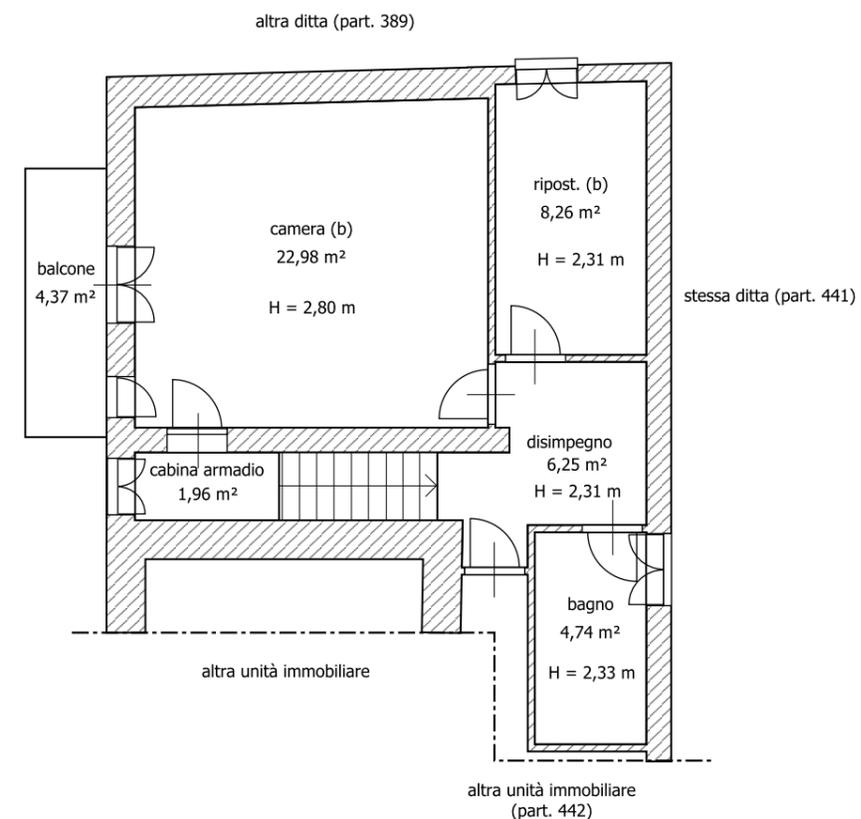
Piano terra

magazzino part. 441 sub.2
ex part. 101 sub. 5
(situato sotto l'appartamento)



Piano terra

appartamento part. 101 sub.6, part. 441 sub.1
ex part. 101 sub. 3, part. 441



Piano primo



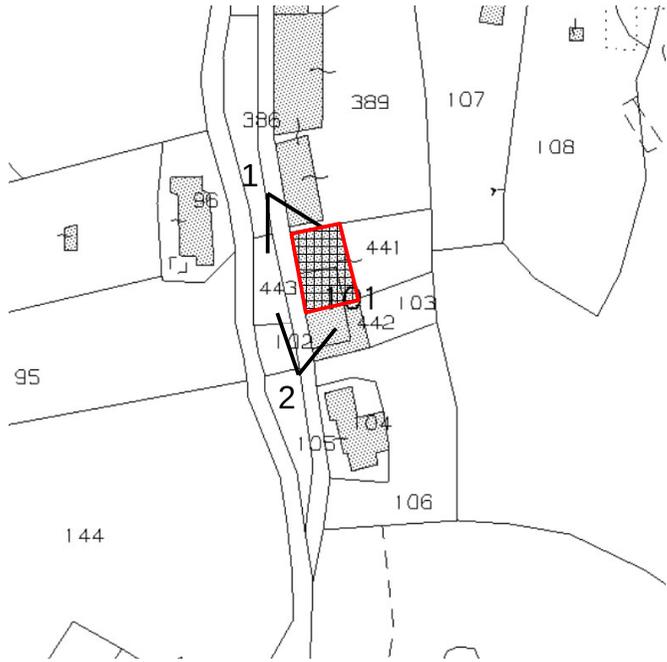
Scala 1:100

TRIBUNALE DI TERNI

ALLEGATO 2

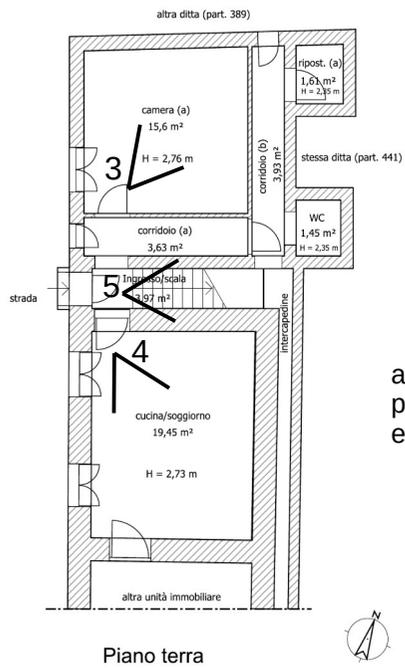
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 90/2023 R.G.E.

Beni situati nel Comune di Terni (TR) a Papigno
Via della Fonte n. 13
Catasto Fabbricati Foglio 162, part. 101, sub. 6 e part. 441 sub. 1 e 2
(ex part. 101 sub. 3, part. 441 e ex part. 101 sub. 5)



1

2



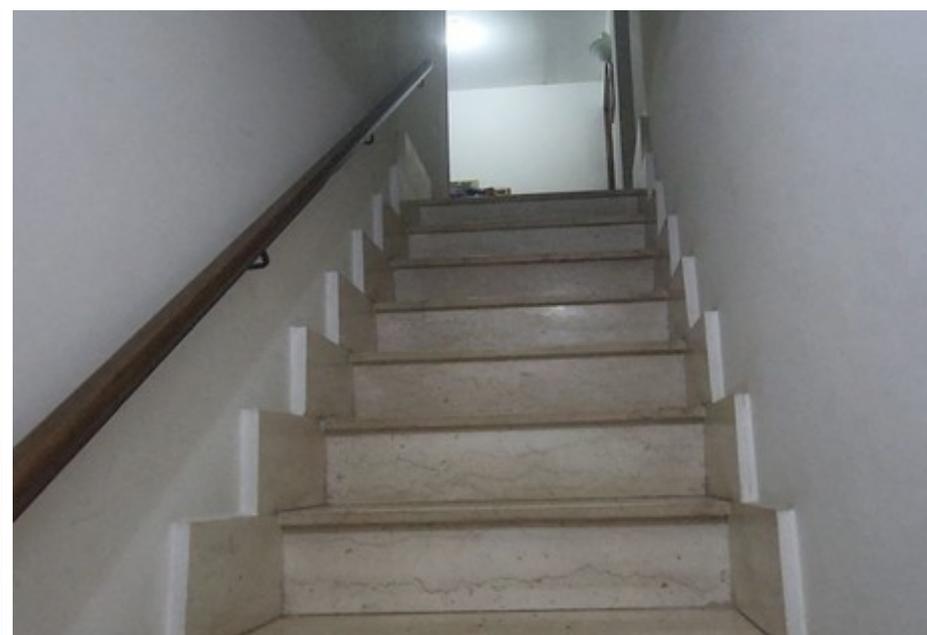
appartamento part. 101 sub.6,
 part. 441 sub.1
 ex part. 101 sub. 3, part. 441



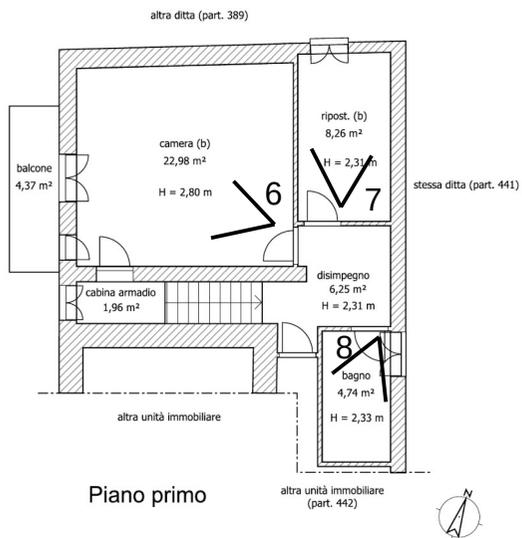
3



4



5



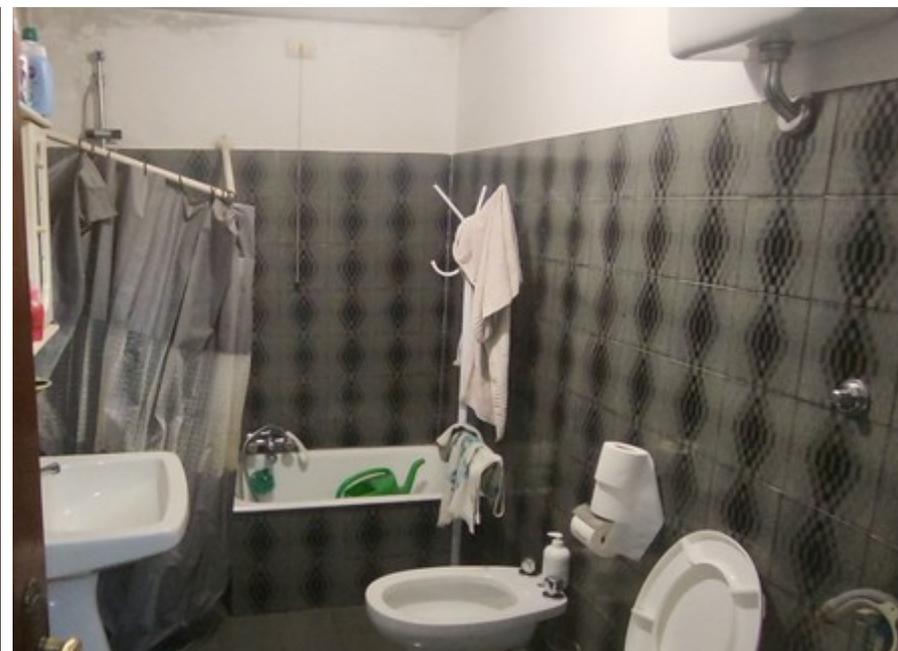
appartamento part. 101 sub.6, part. 441 sub.1
 ex part. 101 sub. 3, part. 441



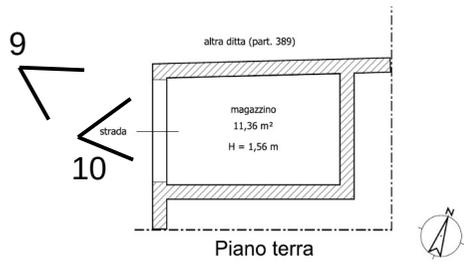
6



7



8



magazzino part. 441 sub.2
ex part. 101 sub. 5
(situato sotto l'appartamento)



9



10