

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **38/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-03-2025 ore 09:30

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 Ilaria Alpi n.3 (secondo ingresso in via di Vallelunga n.6/a) - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento e giardino

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS nato a OMISSIS OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 7, particella 106, subalterno 6, indirizzo VIA ILARIA ALPI n. 3, piano S1, comune Lugnano in Teverina, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 110 mq, rendita € 178,95 foglio 7, particella 106, subalterno 16, indirizzo VIA ILARIA ALPI n. 3, piano T, comune Lugnano in Teverina, categoria F/1, consistenza 90 mq

Corpo: B - garage

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS nato a OMISSIS OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 7, particella 106, subalterno 12, indirizzo VIA ILARIA ALPI n. 3, piano S1, comune Lugnano in Teverina, categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, superficie 30 mq, rendita € 51,13

2 Stato di possesso

.

Bene: Via Ilaria Alpi n.3 (secondo ingresso in via di Vallelunga n.6/a) - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento e giardino

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - garage

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

.

Bene: Via Ilaria Alpi n.3 (secondo ingresso in via di Vallelunga n.6/a) - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento e giardino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 Creditori Iscritti

.

Bene: Via Ilaria Alpi n.3 (secondo ingresso in via di Vallelunga n.6/a) - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento e giardino

Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

.

Beni: Via Ilaria Alpi n.3 (secondo ingresso in via di Vallelunga n.6/a) - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento e giardino

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - garage

Comproprietari: Nessuno

6 Misure Penali

.

Beni: Via Ilaria Alpi n.3 (secondo ingresso in via di Vallelunga n.6/a) - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento e giardino

Misure Penali: NO

Corpo: B - garage

Misure Penali: Non specificato

7 Continuità delle trascrizioni

.

Bene: Via Ilaria Alpi n.3 (secondo ingresso in via di Vallelunga n.6/a) - Lugnano In Teverina (TR) - 05020

Lotto: 001

Corpo: A - appartamento e giardino

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - garage

Continuità delle trascrizioni: SI

8 Prezzo

.

Bene: Via Ilaria Alpi n.3 (secondo ingresso in via di Vallelunga n.6/a) - Lugnano In

Teverina (TR) - 05020

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 63.910,74

Beni in **Lugnano In Teverina (TR)**

Località/Frazione

Via Ilaria Alpi n.3 (secondo ingresso in via di Vallelunga n.6/a)

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 ipo-catastale. 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 - appartamento e giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ilaria Alpi n.3 (secondo ingresso in via di Vallelunga n.6/a)

Note: con giardino e terrazza: Area Urbana [F/1]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 7, particella 106, subalterno 6, indirizzo VIA ILARIA ALPI n. 3, piano S1, comune Lugnano in Teverina, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 110 mq, rendita € 178,95

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2022 Pratica n. TR0011286 in atti dal 21/02/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11286.1/2022).

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

VARIAZIONE del 19/05/2014 Pratica n. TR0040034 in atti dal 19/05/2014 G.A.F.

CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 12553.1/2014). VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 Pratica n. TR0121162 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 21896.1/2011). VARIAZIONE del

01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. CLASSAMENTO del 04/01/1985 in atti dal 31/05/1999 (n. 2.2/1985). Voltura del 11/03/1985 in atti dal 25/09/1987 (n. 1273/1985). Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: Confini: parti comuni, OMISSIS, stessa ditta, salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 7, particella 106, subalterno 16, indirizzo VIA ILARIA ALPI n. 3, piano T, comune Lugnano in Teverina, categoria F/1, consistenza 90 mq

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2022 Pratica n. TR0011306 in atti dal 21/02/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11306.1/2022).

VARIAZIONE del 19/05/2014 Pratica n. TR0040040 in atti dal 19/05/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 12556.1/2014). VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 Pratica n. TR0121171 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 21905.1/2011). VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/04/2003 Pratica n. 36287 in atti dal 22/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1296.1/2003). VARIAZIONE del 05/03/1987 in atti dal 24/11/1989 FRAZIONAM, (n. 1033B/1987). COSTITUZIONE del 04/09/1985 in atti dal 24/11/19892.1/1985).

Confini: Confini: parti comuni, OMISSIS, stessa ditta, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La finestra sul lato sud del soggiorno non è presente negli elaborati del progetto approvato ed è comunicante con la zona autorimessa.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata dopo l'intervento di chiusura delle tre finestre comunicanti con la zona autorimessa come descritto nella conformità edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: tre finestre comunicanti con la zona autorimessa.

spese tecniche e costi variazione: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Ilaria Alpi n.3 (secondo ingresso in via di Vallelunga n.6/a)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 7, particella 106, subalterno 12, indirizzo VIA ILARIA ALPI n. 3, piano S1, comune Lugnano in Teverina, categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, superficie 30 mq, rendita € 51,13

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2022 Pratica n. TR0011292 in atti dal 21/02/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11292.1/2022).

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 Pratica n. TR0121167 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 21901.1/2011). VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. CLASSAMENTO del 04/01/1985 in atti dal 31/05/1999 (n. 2.6/1985).

Confini: Confinanti: OMISSIS, OMISSIS, parti comuni, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria si discosta dallo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Chiusura della parte che eccede dal profilo dello stabile come rappresentato nel progetto approvato e esatta rappresentazione dell'unità immobiliare.

Descrizione delle opere da sanare: diversa forma e superficie dell'unità immobiliare (vedi difformità edilizie)

presentazione di nuova planimetria: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere è una zona di espansione edificata prevalentemente negli anni '80. E' posto a nord-est del centro storico di Lugnano in Teverina ed è prevalentemente residenziale. La rete stradale è funzionale al transito dei residenti. La distanza dell'edificio dal centro storico è di circa 800 metri e 500 metri dalla Strada Statale 205 che collega questa località con Amelia e Alviano e sulla quale si attestano le fermate dell'autobus di linea e un supermercato. Le zone limitrofe sono boschive o coltivate a oliveto.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Ristorante, negozio di abbigliamento, supermercato, ferramenta

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Amelia, Orvieto.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi naturalistica del Lago di Alviano.

Attrazioni storiche: Castello di Alviano.

Principali collegamenti pubblici: Bus 500 m, Autostrada A1 11 km, Stazione ferroviaria 10 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - appartamento e giardino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lugnano In Teverina (TR), Via Ilaria Alpi n.3 (secondo ingresso in via di Vallelunga n.6/a)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Lugnano In Teverina (TR), Via Ilaria Alpi n.3 (secondo ingresso in via di Vallelunga n.6/a)

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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: € 126948,00; Importo capitale: € 63474,00 ; A rogito di Notaio DE ROSSI ANTONIO FELICE in data 31/03/2006 ai nn. 17276/2972; Iscritto/trascritto a Terni in data 03/04/2006 ai nn. 4309/873

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e giardino e B - garage.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS;
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 70000,00; Importo capitale: € 35000,00 ; A rogito di Notaio DE ROSSI ANTONIO FELICE in data 17/01/2013 ai nn. 22226/5367; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/01/2013 ai nn. 662/53

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e giardino e B - garage

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 23/09/2016 ai nn. 2947 iscritto/trascritto a Terni in data 11/10/2016 ai nn. 9500/6753;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e giardino e B - garage

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS ; A rogito di UNEP Tribunale di Terni in data 27/02/2024 ai nn. 488 iscritto/trascritto a Terni in data 20/03/2024 ai nn. 3075/2365;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e giardino e B - garage

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 - appartamento e giardino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Lugnano In Teverina (TR), Via Ilaria Alpi n.3 (secondo ingresso in via di Vallelunga n.6/a)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 98 euro.

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: Dal 2013 al 2024: 930 euro ma non riguardano gli ultimi due anni.

Millesimi di proprietà: 120,2640

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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: nessuno

Avvertenze ulteriori: - Tribunale Ordinario di Terni procedimento 773/2024 iscritto

in data 26/07/2024 tipo di procedimento: lavoro; attore principale: OMISSIS, convenuto: INPS; oggetto: accertamento tecnico preventivo ex art. 445 bis cpc; stato: attesa deposito perizia CTU. - Tribunale di Terni procedimento 368/2022 iscritto in data 24/02/2022 tipo di procedimento: volontaria; ricorrente principale OMISSIS, ricorrente altro OMISSIS; oggetto: rinuncia all'eredità; stato: verbalizzato. - Tribunale di Terni procedimento 1421/2017 iscritto in data 30/08/2017 tipo di procedimento: volontaria; ricorrente principale OMISSIS, resistente principale OMISSIS, resistente altro OMISSIS; oggetto: rilascio seconda copia esecutiva (art. 476 cpc); stato: accolto

Identificativo corpo: B - garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Lugnano In Teverina (TR), Via Ilaria Alpi n.3 (secondo ingresso in via di Vallelunga n.6/a)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi appartamento.

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: Vedi appartamento.

Millesimi di proprietà: 134,6513

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non necessita

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

Avvertenze ulteriori: - Tribunale Ordinario di Terni procedimento 773/2024 iscritto in data 26/07/2024 tipo di procedimento: lavoro; attore principale: OMISSIS, convenuto: INPS; oggetto: accertamento tecnico preventivo ex art. 445 bis cpc; stato: attesa deposito perizia CTU. - Tribunale di Terni procedimento 368/2022 iscritto in data 24/02/2022 tipo di procedimento: volontaria; ricorrente principale OMISSIS, ricorrente altro OMISSIS; oggetto: rinuncia all'eredità; stato: verbalizzato. - Tribunale di Terni procedimento 1421/2017 iscritto in data 30/08/2017 tipo di procedimento: volontaria; ricorrente principale OMISSIS, resistente principale OMISSIS, resistente altro OMISSIS; oggetto: rilascio seconda copia esecutiva (art. 476 cpc); stato: accolto

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: Atto riguardante gli immobili censiti al NCEU foglio 7, particella 106, subalterno 6 e subalterno 12 (appartamento e garage)

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: Atto riguardante l'immobile censito al NCEU foglio 7, particella 106, subalterno 16 (terrazza e giardino). In questo atto di compravendita si stabilisce anche che l'area distinta al N.C.E.U. Foglio 7, particella 106, sub. 17 (Bene comune non censibile dal 01/09/2011) sarà comune ai coniugi OMISSIS e OMISSIS e ai coniugi OMISSIS e OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e giardino

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Via Ilaria Alpi n.3 (secondo ingresso in via di Vallelunga n.6/a)**

Numero pratica: 25/1979

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di una palazzina quadri-familiare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/07/1979 al n. di prot. 73/E

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e giardino e B - garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Via Ilaria Alpi n.3 (secondo ingresso in via di Vallelunga n.6/a)**

Numero pratica: 31/1981

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di una palazzina quadri-familiare

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/09/1981 al n. di prot. 55/E

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e giardino e B - garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Via Ilaria Alpi n.3 (secondo ingresso in via di Vallelunga n.6/a)**

Numero pratica: 16/1983

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: autorizzazione di variante in corso d'opera

Per lavori: variante in corso d'opera per ampliamento di un fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 10/05/1983 al n. di prot. 105/E

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e giardino e B - garage

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Via Ilaria Alpi n.3 (secondo ingresso in via di Vallelunga n.6/a)**

Numero pratica: 17/1984

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: autorizzazione di variante in corso d'opera

Per lavori: variante di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/05/1984 al n. di prot. 58/E

Abitabilità/agibilità in data 20/09/1984

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e giardino e B - garage

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La seconda camera (indicata come

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - garage

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 13 del 9/03/2017 (Variante parziale al PRG parte Strutturale e Operativa)
Zona omogenea:	C1 - zona di espansione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	NTA PRG - PARTE OPERATIVA Zona C1 – Zone di recenti espansioni sottoposte a completamento Questa zona comprende le aree di più recente edificazione, o parzialmente edificate, già dotate delle necessarie opere di urbanizzazione, le cui caratteristiche tuttavia non corrispondono a quanto stabilito per le zone B dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Rientrano in questa zona anche le aree di più recente edificazione oggetto di piani attuativi già approvati e completamente realizzati o in via di ultimazione. Per le zone dotate di Piano attuativo in vigore alla data di entrata in vigore del P.R.G., parte strutturale, si applicano gli indici e i parametri previsti dai relativi Piani di lottizzazione, che vengono recepiti integralmente. Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell'art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1. Nel caso di lotti residui o aree libere inseriti in questa zona, non compresi in precedenti piani attuativi si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: - Indice fondiario: IF = 1.00 mc/mq - Altezza massima: H max = 6.50 ml - Numero piani fuori terra: 2 - Sm di intervento = 600 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano) - Tipologia residenziale = analoga a quella degli edifici confinanti - Ds = 5.00 ml; distanze dalla strada provinciale come prescritte dal CdS.; - Dc = non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti - Ip (Indice di permeabilità) = 20% dell'area di pertinenza secondo

	quanto previsto al punto 8. del Quaderno tecnico n.1 del P.T.C.P.. Prescrizioni particolari: - Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche. è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile; - Con le medesime modalità, sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Zona soggetta a vincolo idrogeologico

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: vedi conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e giardino

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 13 del 9/03/2017 (Variante parziale al PRG parte Strutturale e Operativa)
Zona omogenea:	C1 - zona di espansione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	NTA PRG - PARTE OPERATIVA Zona C1 – Zone di recenti espansioni sottoposte a completamento Questa zona comprende le aree di più recente edificazione, o parzialmente edificate, già dotate delle necessarie opere di urbanizzazione, le cui caratteristiche tuttavia non corrispondono a quanto stabilito per le zone B dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Rientrano in questa zona anche le aree di più recente edificazione oggetto di piani attuativi già approvati e completamente realizzati o in via di ultimazione. Per le zone dotate di Piano attuativo in vigore alla data di entrata in vigore del P.R.G., parte strutturale, si applicano gli indici e i parametri previsti dai relativi

	<p>Piani di lottizzazione, che vengono recepiti integralmente. Concluso il processo di attuazione tali zone si configureranno come zone omogenee sature per le quali saranno possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), g) del primo comma dell'art. 3 della L.R. 18 febbraio 2004, n. 1. Nel caso di lotti residui o aree libere inseriti in questa zona, non compresi in precedenti piani attuativi si applicano i seguenti parametri: Parametri urbanistici per attuazione diretta: - Indice fondiario: IF = 1.00 mc/mq - Altezza massima: H max = 6.50 ml - Numero piani fuori terra: 2 - Sm di intervento = 600 mq (salvo i casi in cui la superficie del lotto risulti inferiore alla data di adozione del presente Piano) - Tipologia residenziale = analoga a quella degli edifici confinanti - Ds = 5.00 ml; distanze dalla strada provinciale come prescritte dal CdS.; - Dc = non inferiore a 5.00 ml e comunque tali da garantire una distanza minima assoluta di 10.00 ml dalle pareti degli edifici esistenti antistanti - Ip (Indice di permeabilità) = 20% dell'area di pertinenza secondo quanto previsto al punto 8. del Quaderno tecnico n.1 del P.T.C.P.. Prescrizioni particolari: - Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche. è consentita la costruzione di fabbricati in aderenza fra loro previa convenzione fra i confinanti e, comunque, nel rispetto degli artt. 877 e segg. del Codice Civile; - Con le medesime modalità, sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Zona soggetta a vincolo idrogeologico

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: vedi conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - garage

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - appartamento e giardino**

Gli immobili del compendio sono in un edificio, di 4 piani e un interrato, posto tra due vie a diversa quota tra loro. Per questo motivo l'appartamento è considerato seminterrato ma di fatto è interrato solo per la parte a monte, lato via Ilaria Alpi, mentre sul fronte di via di Vallelunga risulta sopraelevato di oltre un metro rispetto al piano stradale e prospetta verso la vallata. L'appartamento ha un accesso da via Ilaria Alpi tramite due rampe di scale condominiali e un accesso diretto da via di Vallelunga dal cancello del giardinetto di proprietà (subalterno n. 16). E' costituito da un ampio soggiorno con angolo cottura e camino-caldaia collegato alla rete di distribuzione dei termosifoni. Il soggiorno si apre con una ampia porta a vetri sul terrazzo adiacente al giardinetto e tramite una breve rampa di scale è collegato al vialetto e al cancello di accesso da via di Vallelunga. La zona notte è costituita da un bagno e due stanze adibite a camera da letto. Una delle due stanze e il bagno hanno le finestre comunicanti con la corsia comune interrata dell'autorimessa pertanto non soddisfano i requisiti igienico sanitari e della sicurezza. Lo stesso problema si ha per la finestra della zona cucina, oltretutto non autorizzata. Ai fini della presente stima, la camera della zona interrata sarà considerata ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **129,63**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1984

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e un seminterrato e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio, del quale fa parte il compendio, nel complesso appare in buono stato e, dall'indagine a vista effettuata durante il sopralluogo, non evidenzia criticità evidenti. L'appartamento invece presenta delle estese chiazze di umidità sui muri esterni del bagno e della camera/ripostiglio probabilmente dovuti a condensa per mancanza di aerazione diretta esterna e infiltrazioni provenienti dal lastrico solare adiacente posto a copertura dell'androne dei garage. Per tale motivo il sottoscritto stimatore ritiene necessarie delle opere di impermeabilizzazione esterna a carico dei condomini. Le finiture dell'appartamento sono di media qualità con serramenti di alluminio con vetro singolo e si presentano in sufficiente stato di manutenzione. Il giardino è dotato di un vialetto pavimentato in porfido e un cancello in ferro battuto in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone Note: vetro singolo
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramiche e intonaco condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: impossibile verificare
-----------	---

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente**
condizioni: **impossibile verificare** conformità: **impossibile verificare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**
condizioni: **sufficienti** conformità: **impossibile verificare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa**
condizioni: **sufficienti** conformità: **impossibile verificare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1984
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impossibile verificare la conformità dell'impianto. Sarà necessario far effettuare la relativa dichiarazione di rispondenza a un tecnico abilitato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	camino/caldaia a legna collegato ai termosifoni
Stato impianto	da verificare il funzionamento
Potenza nominale	non dichiarata
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impossibile verificare la conformità dell'impianto. Sarà necessario far effettuare la relativa dichiarazione di rispondenza a un tecnico abilitato.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie commerciale: 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: - terrazze a livello dell'alloggio, 25%; - pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti), il calcolo attiene a valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima le quote percentuali da usare sono: 25% cantina, 40-80% box, 25-50% posto auto coperto/scoperto; 80% mansarde rifinite; 60% locali interrati abitabili. La superficie utile calpestabile dei vari ambienti è la seguente: - soggiorno 51,94 mq - disimpegno 3,24 mq - camera 16,82 mq - bagno 4,68 mq - ripostiglio 15,55 mq per un totale di 92,23 mq oltre a: - terrazza a livello del giardinetto di 22,24 mq - giardinetto di circa 55 mq (accessorio).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
soggiorno-angolo cottura	sup reale lorda	58,70	1,00	58,70
disimpegno	sup reale lorda	3,67	1,00	3,67
camera	sup reale lorda	20,00	1,00	20,00
bagno	sup reale lorda	5,53	1,00	5,53
ripostiglio	sup reale lorda	18,63	0,60	11,18
terrazza	sup reale lorda	23,10	0,25	5,78
		129,63		104,85

Accessori

A - appartamento e giardino1.

Giardino

Posto al piano livello strada via di VallelungaComposto da giardinetto parzialmente pavimentato e terrazzaSviluppa una superficie complessiva di 55 mq mqDestinazione urbanistica: Area Urbana

Valore a corpo: **€ 1500**

Note: Atto di compravendita del Notaio Dilio Fulignoli rep. n. 46445/5222 del 27/12/1986. L'area suddetta costituisce un accessorio diretto in quanto la sua superficie è inferiore a 3 volte la superficie coperta del fabbricato. La disciplina estimativa prevede di valutare tale area tra il 2% e il 5% del valore del fabbricato. Nel caso specifico, essendo la superficie dell'area circa la metà della superficie coperta, si ritiene di valutarla il 2% del valore del fabbricato.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - garage**

Il garage è nella zona autorimessa interrata alla quale si accede da via di Vallelunga tramite una rampa carrabile. Ha una larghezza di 2,48 metri e una profondità di 9,90 metri; ha una basculante metallica e l'impianto elettrico con canaline a vista. Le finiture sono ridotte all'essenziale. La parte non autorizzata indicata nella planimetria allegata alla perizia è da chiudere.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **32,78**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1984

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,05 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 + un seminterrato e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il locale presenta evidenti carenze nello stato di conservazione della pavimentazione in battuto di cemento e negli intonaci. Altre caratteristiche non possono essere rilevate per la quantità di oggetti presenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro**
protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: con canaline a vista tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: impossibile verificare
-----------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1984
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impossibile verificare la conformità dell'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie commerciale: 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 è la seguente: - garage esclusa zona da chiudere 25,28 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup reale lorda	32,78	1,00	32,78
		32,78		32,78

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di pignoramento, costituito da due corpi e un accessorio

consistenti in un appartamento (A/3), un garage (C/6) e un piccolo giardino di proprietà (accessorio) censiti al N.C.E.U. nel comune di Lugnano in Teverina al foglio 7 particella 106 sub. 6 (A/3 appartamento), particella 106 sub. 12 (C/6 garage) e particella 106 sub. 16 (F/1 giardino). 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 i garage 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 e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 600,00 e 900,00 €/mq per l'appartamento e quotazioni comprese tra 400,00 e 700,00 €/mq per il garage. - listino dei prezzi degli immobili, a cura delle CCIAA di Perugia e Terni riferito al primo trimestre 2024, che segnala per immobili simili valori compresi tra 600,00 e 800,00 €/mq per l'abitazione. Dato che tale fonte non stima il valore dei garage ma indica quella dei capannoni industriali, tali quotazioni sono state ritenute assimilabili tra loro per cui le quotazioni per il garage sono comprese tra 200,00 e 250,00 €/mq. - agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano quotazioni immobiliari comprese tra 496,00 e 900,00 €/mq per l'appartamento (non sono state reperite quotazioni per il garage). In considerazione del fatto che, avendo già considerato le opere necessarie per normalizzare gli immobili, l'appartamento e il garage si presentano in condizioni di ordinarietà senza quindi manifestare peculiarità positive o negative né evidenti comodi o scomodi, si ritiene opportuno adottare la media tra i minimi ed i massimi delle forbici di valore sopra riportate. Il valore ottenuto per l'appartamento risulta essere di 716,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore ottenuto per i garage risulta essere di 380,00 €/mq di superficie commerciale. Il giardino, che occupa parte della particella 106 Sub. 16 (area urbana), essendo di modeste dimensioni, costituisce un accessorio diretto dell'appartamento. La disciplina estimativa, dato che la superficie scoperta è inferiore al triplo della superficie coperta dell'appartamento di proprietà, prevede di valutare tale area tra il 2% e il 5% del valore dell'immobile principale. Nel caso specifico, essendo circa pari alla metà della superficie coperta, si ritiene di valutarla il 2% del valore dell'appartamento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Uffici del registro di Terni; Ufficio tecnico di Lugnano in Teverina; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari attive nella zona. Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate primo semestre 2024. Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria primo trimestre 2024 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 - appartamento e giardino. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Giardino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.079,76.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
soggiorno-angolo cottura	58,70	€ 716,00	€ 42.029,20
disimpegno	3,67	€ 716,00	€ 2.627,72
camera	20,00	€ 716,00	€ 14.320,00
bagno	5,53	€ 716,00	€ 3.959,48
ripostiglio	11,18	€ 716,00	€ 8.004,88
terrazza	5,78	€ 716,00	€ 4.138,48

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 75.079,76

aumento del 0.00% € 0,00

aumento del 0.00% € 0,00

Valore Finale € 75.079,76

Valore corpo € 75.079,76

Valore Accessori € 1.500,00

Valore complessivo intero € 76.579,76

Valore complessivo diritto e quota € 76.579,76

B - garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.456,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	32,78	€ 380,00	€ 12.456,40

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 12.456,40

Valore Finale € 12.456,40

Valore corpo € 12.456,40

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 12.456,40

Valore complessivo diritto e quota € 12.456,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento e giardino	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Giardino	104,85	€ 76.579,76	€ 76.579,76
B - garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	32,78	€ 12.456,40	€ 12.456,40

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%)	€ 13.355,42
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.550,00
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:	€ 63.910,74
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

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

Data generazione:
20-02-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Riccardo Barbieri