

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **110/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-03-2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b></p>
--

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Sgro'  
**Codice fiscale:** SGRMRC69R14L117P  
**Studio in:** Via Piave 2 - 05029 San Gemini  
**Email:** sgromarco@tiscali.it  
**Pec:** marco.sgro@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada di Predaro, 36 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

[REDACTED] nata a TERNI il [REDACTED] - Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nato a TERNI il [REDACTED]

[REDACTED] - Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Proprieta` per 1/2., foglio 159, particella 549, subalterno 2, indirizzo Strada di Predaro, piano S1 - T, comune Terni, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 163, rendita € 451,90

**Corpo:** B

**Categoria:** Magazzino [M]

[REDACTED] nata a TERNI il [REDACTED] Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nato a TERNI il [REDACTED]

[REDACTED] \* (1) Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] nato a TERNI il [REDACTED] Proprieta` per 1/2, foglio 159, particella 549, subalterno 3, indirizzo Strada di Predaro,36, piano T, comune Terni, categoria C/2, classe 7, consistenza 16, superficie 24, rendita € 40,49

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Strada di Predaro, 36 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Strada di Predaro, 36 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada di Predaro, 36 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** EQUITALIA CENTRO S.P.A., Equitalia Umbria S.p.a., Equitalia Terni S.p.a., BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Strada di Predaro, 36 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Strada di Predaro, 36 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** Non specificato

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Strada di Predaro, 36 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Strada di Predaro, 36 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 57.464,84

Beni in **Terni (TR)**  
Località/Frazione  
Strada di Predaro, 36

### Lotto: 001

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si - Nella certificazione notarile sostitutiva, si rileva un errore nell'attribuzione della proprietà quale bene personale del Sig. [REDACTED], in 4/6.

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

Sono state trascritte in data 21 febbraio 2020 le accettazioni tacite di eredità in morte di [REDACTED]

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

##### Identificativo corpo: A.

**Abitazione in villini [A7] sito in Strada di Predaro, 36**

##### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di [REDACTED] +1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Strada di Predaro, 36 - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: In comunione legale dei beni con [REDACTED].

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

- [REDACTED] nata a TERNI il [REDACTED]  
Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

- [REDACTED]  
Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

- [REDACTED] O - Proprietà per 1/2.,  
foglio 159, particella 549, subalterno 2, indirizzo Strada di Predaro, piano S1 - T, comune Terni, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 163, rendita € 451,90

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

Confini: Il fabbricato confina a nord, est, sud e ovest con area di pertinenza stessa proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: L'unità immobiliare risulta catastalmente conforme allo stato di fatto.

##### Identificativo corpo: B.

**Magazzino [M] sito in Strada di Predaro, 36**

Note: Il magazzino pur essendo un corpo a se stante e individualmente censito al catasto fabbricati non può considerarsi economicamente indipendente sia per le esigue dimensioni che per la localizzazione all'interno del terreno di pertinenza del fabbricato principale.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] +1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- [REDACTED]  
Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

- [REDACTED]  
Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- [REDACTED]  
Proprietà per 1/2,

foglio 159, particella 549, subalterno 3, indirizzo Strada di Predaro,36, piano T, comune Terni, categoria C/2, classe 7, consistenza 16, superficie 24, rendita € 40,49

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/07/2020 protocollo n. TR0035303 in atti dal 10/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 21593.1/2020)

Confini: Il fabbricato confina a nord, est, sud e ovest con area di pertinenza stessa proprietà. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile residenziale di cui alla presente relazione di stima, e appresso individuato con la lettera A, si trova nella periferia sud-est della città, in zona collinare con presenza di oliveti a circa 8 km dal centro cittadino, nelle vicinanze sono presenti alcune residenze a carattere isolato. La strada che serve la zona e si diparte dalla principale per circa 700 m, fino a giungere all'immobile della presente stima, misura una larghezza di poco oltre i due metri e dal punto di vista carrabile, non risulta di comodo transito. Per quanto riguarda il corpo di seguito indicato con la lettera B, si tratta di una modesta costruzione adibita a magazzino, di pertinenza del fabbricato principale, ma che per le modeste dimensioni e la localizzazione non si ritiene di dovere stimare in lotto separato.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Gas combustibile (Non è allacciato al gas di rete pubblica per uso riscaldamento), Rete fognaria (Non è presente rete fognaria pubblica ma ci si avvale di fossa interrata a dispersione, non ispezionata)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascata delle Marmore.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Terni (TR), Strada di Predaro, 36**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B**

**Magazzino [M] sito in Terni (TR), Strada di Predaro, 36**

**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 legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro [REDACTED];  
Derivante da: Ruolo; Importo ipoteca: € 203.626,80; Importo capitale: € 101.813,40 ;  
Iscritto/trascritto a Terni in data 20/11/2014 ai nn. 9854/1131 ; Note: Soggetto debitore: [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Umbria S.p.a. contro [REDACTED];  
Derivante da: IPOTECA LEGALE ART.77 DPR 602/73 D.LGS 46/99; Importo ipoteca:  
€ 63.026,88; Importo capitale: € 31.513,44 ; Iscritto/trascritto a Foligno in data  
24/08/2010 ai nn. 10442/1916 ; Note: Soggetto debitore: [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Terni S.p.a. contro [REDACTED]; De-  
rivante da: Ipoteca legale esattoriale; Importo ipoteca: € 86.351,72; Importo capitale:  
€ 38.060,15 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 14/07/2008 ai nn. 8292/1662 ; Note:  
Soggetto debitore: [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00 ; A rogito di Dott. Gian Luca Pasqualini in data 05/10/2005 ai nn. 46577/7324; Registrato a Terni in data 06/10/2005 ai nn. 3624/1T; Iscritto/trascritto a Conservatoria Registri Immobiliari di Terni in data 07/10/2005 ai nn. 12287/3148

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro [REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale in data [REDACTED] ai nn. 1491 iscritto/trascritto in data 17/09/2019 ai nn. 9143/6442;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

#### 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 in villini [A7] sito in Terni (TR), Strada di Predaro, 36**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** L'immobile non fa parte di un condominio

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** classe G

**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile è privo del certificato di prestazione energetica ai sensi della normativa vigente, lo stesso verrà redatto alla vendita dell'immobile. Si presume attualmente comunque che con ogni probabilità il fabbricato si trovi in classe "G".

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** B

**Magazzino [M]** sito in Terni (TR), Strada di Predaro, 36

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietari ante ventennio al 07/10/2005**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Terni, in data 13/11/1997, ai nn. 15/821; trascritto a Ufficio del Registro di Terni, in data 07/03/1998, ai nn. 1822/1493.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 07/10/2005 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Gian Luca Pasqualini, in data 05/10/2005, ai nn. 46576/7323; trascritto a Conservatoria Registri Immobiliari di Terni, in data 07/10/2005, ai nn. 12286/7281.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata a [REDACTED]; [REDACTED] nato a Terni [REDACTED]; [REDACTED] nata a Terni il [REDACTED] **proprietari ante ventennio al 14/02/1997**. In forza di denuncia di successione; registrato a Terni, in data 02/12/1987, ai nn. 33/635; trascritto a Terni, in data 02/12/1987, ai nn. 10559/7857.

Note: All'epoca della presente successione il fabbricato di cui trattasi era ancora erroneamente censito al catasto terreni come fabbricato rurale individuato con la particella 225.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione in villini [A7]** sito in Strada di Predaro, 36

Numero pratica: 1970/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/03/1970 al n. di prot. 1607.



L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

**Abitazione in villini [A7]** sito in **Strada di Predaro, 36**

Numero pratica: 0946

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Realizzazione di piccolo ripostiglio al piano terra, allungamento del balcone sul prospetto est, ampliamento del magazzino a servizio dell'abitazione.

Presentazione in data 03/03/1995 al n. di prot. 11908

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica di condono non è stata rilasciata a causa di una richiesta di documentazione integrativa da parte dell'amministrazione comunale, rimasta ad oggi inevasa.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La pratica di concessione edilizia in sanatoria ( L. 724/1994) non è stata rilasciata a causa di una richiesta di documentazione integrativa da parte dell'amministrazione comunale rimasta ad oggi inevasa.

Regolarizzabili mediante: Presentazione documentazione integrativa.

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione piccolo ripostiglio al p. terra; allungamento del balcone sul prospetto sud-est; ampliamento del magazzino a servizio dell'abitazione.

Spese tecniche: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	E
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.94 Zone E spazio rurale 1. Le disposizioni del presente Capo regolano le trasformazioni am-

	<p>messe nelle zone denominate spazio rurale così come definito al c.1 dell'art.18 della LR n.27/2000 e sono finalizzate alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed al corretto uso delle suscettività produttive; sono redatte ai sensi del Capo II della LR n.11/2005 ed al Capo II ed al Capo III della L.R. n.27/2000. Lo spazio rurale comprende le seguenti zone: le zone agricole (E1) definite nelle disposizioni generali del presente articolo e nei due seguenti, le zone di particolare interesse agricolo (E2), gli immobili sparsi nel territorio costituenti beni culturali (Ean(n)), le zone denudate (E3), le zone a pascolo (E4), le zone boscate (E5), le zone umide E6, le zone di vegetazione ripariale e filari arborei (E7), le zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(.)) e le zone dei punti di paesaggio (individuate nella tav.B).</p> <p>2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riferite alle zone agricole elencate nell'art.10 c.2; sono ammesse, nell'ambito di aziende vivaistiche, le attività di vendita dei prodotti di vivaio ed accessori, attraverso il recupero di edifici esistenti; è ammessa la conservazione delle strutture produttive esistenti condonate o comunque legali con un adeguamento di volumetria pari al 10% dell'esistente. Tale percentuale potrà essere aumentata sulla base di un piano aziendale che dimostri le esigenze produttive ed occupazionali attraverso la procedura della variante SUAP; in ogni caso l'Amministrazione Comunale promuove una politica di assegnazione delle aree PAIP per favorire la ricollocazione di tali attività nell'ambito delle zone produttive del PRG, al fine del ripristino del carattere agricolo della zona. E' inoltre compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo o agriturismo e di cimiteri per animali la cui regolamentazione si rinvia ad apposito atto dell'AC ed è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al c.3 dell'art.20 della LR n.27/2000.</p> <p>3. Gli interventi edilizi consentiti devono essere attuati nel rispetto dell'ambiente circostante sia per quanto riguarda la flora esistente sia per quanto riguarda l'assetto planoaltimetrico del territorio pertanto le domande di permesso di costruire per nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che comportino la realizzazione di un organismo edilizio in tutto diverso dal precedente, con l'esclusione di quelle</p>
--	---

	<p>per la realizzazione di attrezzature tecniche del fondo, oltre a quanto disposto dal Regolamento edilizio, devono contenere la documentazione di seguito descritta: a) fotografie dello stato di fatto con evidenziazione dei punti di vista in adeguate planimetrie; b) rilievo planoaltimetrico del terreno; c) rilievo e catalogazione degli alberi presenti nell'area di pertinenza del fabbricato opportunamente delimitata, con evidenziazione delle essenze sia per dimensioni che per tipo; d) relazione geologica e idrogeologica e di rischio idraulico (andamento delle falde - event. sorgenti, pozzi, ecc.) firmata da un tecnico abilitato; e) sistemazione finale dell'area di pertinenza del fabbricato con indicati i tempi e le modalità da seguire: le nuove quote, le opere quali pavimentazioni, muri di contenimento e quant'altro possa contribuire alla impermeabilizzazione del terreno, con indicazioni dei materiali da usare; progetto di piantumazione o comunque sistemazione del verde firmata dal progettista o da un tecnico abilitato; f) ambientazione del progetto attraverso simulazioni grafiche o fotografiche; g) descrizione analitica della conformità del progetto ai criteri ed indirizzi contenuti nelle relative Unità di Paesaggio del Piano Strutturale (Allegato 3 delle presenti norme).</p> <p>4. Per le distanze tra i fabbricati e dai confini sono da rispettare le seguenti norme:</p> <p>4.1. La distanza minima dall'asse stradale delle costruzioni destinate ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 sia nel caso di nuova costruzione che di ampliamento, salvo il disposto del DM 01.04.1968 n.1404, e del DPR 26.04.1993 n.147 allorché verranno classificate le strade, tenuto conto anche di quanto prescritto all'art.29 delle presenti norme.</p> <p>4.2. La distanza tra edifici destinati ad abitazione non deve essere inferiore a ml. 20.00 e dai confini a ml.10.00, con l'esclusione di quelli ricadenti in zone sottoposte a tutela ai sensi del DLgs n.42/2004 per i quali la distanza tra edifici non deve essere inferiore a ml.50.00 e salvo il disposto dei successivi commi 4.3 e 4.4.</p> <p>4.3. Nel caso di fabbricati oggetto di condono edilizio o di cambiamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.35 della LR n.11/2005 si prende atto della distanza dai confini esistente che non deve essere diminuita in caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti; eventuali nuovi edifici da costruirsi nelle aree confinanti con quelli sopra detti, potranno essere realizzati rispettando esclusivamente la distanza dai confini di ml.10.</p> <p>4.4. Fermo restando il rispetto della distanza mi-</p>
--	---

	<p>nima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti frangenti di edifici antistanti, il distacco dei fabbricati dai confini può essere ridotto se è intercorso un accordo fra proprietari confinanti; in tal caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione, da parte dell'interessato, di una convenzione, regolarmente trascritta, mediante la quale il proprietario dell'area confinante concede l'assenso per la costruzione a distanza inferiore da quella stabilita al precedente comma 4.2 e dà atto della conoscenza del presente articolo e degli obblighi da esso derivanti. 5. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie, deve essere osservato quanto prescritto dagli artt. 30 e 34 delle presenti norme. 6. La distanza minima consentita degli annessi agricoli dai confini è di ml. 5.00 e dai fabbricati di abitazione è di ml. 10.00 salvo che per le stalle, per le quali la distanza minima da detti fabbricati è di ml. 20.00, e per le concimaie per le quali si applica quanto previsto dal R.E. Per la distanza dalle strade si applica quanto stabilito al precedente comma 4.1 per le case di abitazione; per le concimaie è comunque fatto salvo quanto previsto dal R.E. in merito all'osservanza delle distanze minime. Non è prescritta alcuna distanza minima tra annessi. 7. Per le distanze dai corsi d'acqua e dalle ferrovie degli annessi agricoli, si rinvia a quanto prescritto nel c.5. 8. Sono consentite costruzioni a confine qualora siano oggetto di richiesta congiunta di concessione edilizia da parte dei proprietari confinanti. 9. Per gli interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade e delle ferrovie si applicano le norme di cui agli artt.29 e 30 delle presenti norme. 10. Negli interventi sul patrimonio edilizio, con particolare riferimento agli edifici rurali residenziali e non, collocati in zona agricola, è opportuno prevedere il mantenimento o la creazione di apposite aperture di cm.20x30 per areare i sottotetti e consentire l'accesso ai solai o ad apposite nicchie da realizzare, utilizzabili come siti di nidificazione per alcune specie di avifauna (es. rapaci notturni). 11. In riferimento ai contenuti del c.2 del presente articolo sono state individuate le seguenti schede riferite a strutture ed attività produttive: 11.1. SCHEDA EF(1) La zona sulla strada di Maratta Bassa al Km 4,3, denominata EF(1), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione tipologica e funzionale, recupero e nuova edificazione. 2)</p>
--	--

	<p>PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Commercio di cui ai nn.24), 25) e 26), come di seguito individuato, nel rispetto delle quantità previste nel piano del commercio, esclusivamente di prodotti vivaistici, per il giardinaggio e per l'agricoltura, arredamenti ed oggettistica per il giardino, animali vivi da campagna e relativa oggettistica e mangimi - uffici relativi all'attività commerciale. 1) Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzinaggio e deposito (esercizi di vicinato) 2) Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture inferiori) 3) Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzinaggio e deposito (medie strutture superiori) 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI Conservazione delle cubature esistenti senza modifica delle altezze e delle geometrie prevalenti; ampliamento per una volumetria pari al 10% dell'esistente. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H min. m.3,50, H max m.6,10 (per le coperture piane e al colmo di quelle inclinate) 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' consentito utilizzare tensostrutture negli spazi scoperti non adibiti a parcheggio, per creare temporaneamente coperture per le piante ed i prodotti di giardinaggio. A seguito della Conferenza di Servizi del 20.09.2007, per la variante parziale 5.23, è stata definita la seguente prescrizione: l'approvazione del progetto edilizio dell'intervento oggetto della Variante parziale è subordinato all'espressione del parere preventivo dell'Autorità idraulica. 11.2. SCHEDA EF(2) La zona in loc. Sabbioni strada delle Campore, denominata EF(2), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente artigianale - deposito/rimessa - uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività. 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia -</p>
--	---

	<p>nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI Oltre al mantenimento delle strutture esistenti condonate, è consentita la realizzazione di un manufatto di 1.500 mq di superficie. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H max m. 7,50 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m.5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale. 11.3. SCHEDA EF(3) La zona in strada di Bolzello, denominata EF(3), è soggetta alle seguenti prescrizioni: 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione funzionale e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente artigianale - deposito/rimessa - uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Artigianato e servizi connessi alla mobilità e impianti tecnologici di cui ai nn.62), 65) e 69) dell'art.10 delle presenti norme - uffici relativi all'attività. 5) INTERVENTO EDILIZIO Ristrutturazione edilizia - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI E' consentita la realizzazione di un manufatto di 600 mq di superficie. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI H max m. 7,50 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti con riferimento alle attività presenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Lungo il confine del lotto deve essere prevista una fascia naturaliforme di almeno m.5 di spessore, coltivata con specie a prevalenza latifoglie sempreverdi o caratterizzate dalla persistenza delle foglie anche nel periodo autunnale. OP-Art.99 Zone E - fabbricati destinati ad abitazione (E1) 1. Nelle zone agricole sono consentite solo costruzioni per l'abitazione del proprietario e dei coltivatori nonché per i locali necessari agli usi agricoli di cui al successivo art.100. 2. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti in applicazione dell'indice edificatorio degli edifici destinati ad abitazione, sono realizzati con intervento edilizio diretto in conformità a quanto specificato nei seguenti punti. 2.1. L'indice di utilizzazione fondiaria consentito per la realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazione è di due metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato (0,0002 mq/mq) e l'altezza massima è fissata in ml.6,50 dal piano di campagna. Tali interventi di nuova edificazione</p>
--	---

	<p>sono subordinati alle prescrizioni di cui ai commi 7 e 10 dell'art.34 della LR n.11/2005. 2.2. Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sono ammessi due piani fuori terra oltre ad un eventuale piano seminterrato emergente, all'intradosso del solaio di copertura dello stesso, non più di ml. 0.80, in media, dal piano di campagna sistemato; l'altezza massima è riferita all'estradosso del solaio piano di copertura o, in caso di coperture inclinate, alla retta orizzontale di intersezione tra l'estradosso delle falde di pendenza ed il piano verticale esterno delle pareti d'ambito. 2.3. Sul patrimonio edilizio abitativo esistente, con l'esclusione degli edifici compresi nella catalogazione di cui all'art.98, sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di recupero di cui all'art.3, lett. a), b), c) e d) della LR n.1/2004. Per gli edifici d'abitazione esistenti alla data del 13 novembre 1997, si applica quanto disposto dall'art.35 della LR n.11/2005 2.4. E' prescritta l'osservanza del Regolamento edilizio per nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni su terreni acclivi. 2.5. Non sono compresi nei volumi i locali necessari agli usi agricoli, o annessi colonici, di cui al successivo art.100, soltanto se situati in costruzioni isolate dall'edificio destinato ad abitazione senza alcuna struttura di collegamento. 2.8. Nel caso di lotti interessati parzialmente da zone di rispetto di strade esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, fermo restando la inedificabilità sulle citate zone, queste concorrono comunque alla determinazione della superficie realizzabile. 2.9. L'ampliamento consentito dal comma 1 dell'art.35 della LR 11/2005 e successive modificazioni ed integrazioni si applica per ogni singolo edificio anche nel caso di più fabbricati costruiti a confine e ognuno sia individuato da n° di particella catastale. 2.10. Per le nuove costruzioni destinate ad abitazione e per gli ampliamenti di quelle esistenti le superfici nette destinate a portici e verande non possono superare complessivamente il 60% del totale delle superfici utili abitabili e le superfici dei piani interrati e/o seminterrati, comunque localizzate, da destinare esclusivamente a pertinenze dell'abitazione, non possono superare complessivamente il totale della superficie coperta dell'intera costruzione fuori terra. 2.11. Per la zona individuata con sigla EG1(1) in strada di Battiferro, destinata a fattoria didattica ai sensi della LR n.12/2005, è consentito un ampliamento di 500 mc. 2.12. Sono individuati nella tavola B tre lotti</p>
--	--

	<p>con sigla E1b5 nei quali, per gravi motivi di salute relativi a familiari, è ammessa la realizzazione di 800 mc ai fini residenziali. 3. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005. OP-Art.100 Zone E - annessi agricoli (E1) 1. I locali necessari agli usi agricoli, o annessi agricoli, quali stalle, magazzini, cantine, rimesse, depositi, serre che costituiscono volume urbanistico, etc. sono realizzati e/o ampliati di norma con intervento edilizio diretto nel rispetto delle relative prescrizioni del Regolamento edilizio ed in conformità a quanto disposto dall'art.34 della L.R. n.11/2005. 2. Per la realizzazione di annessi che non costituiscono cubatura quali tettoie, fienili, o quelli totalmente interrati, con esclusione delle serre di cui alle lettere a) e b) degli "Indirizzi e criteri per la definizione delle tipologie di serre" approvati con delibera di G.R. n.7304 del 12.11.97, si applica l'indice di utilizzazione di mq. 50/ha per rate di terreno superiori a mq.2.600, mentre per rate di terreno comprese tra 1.000 e 2.600 mq. è consentita la realizzazione di superfici non superiori a mq.13.00. 3. Per gli annessi agricoli esistenti al 13.11.1997 si applica quanto disposto dall'art.35 della L.R. n.11/2005. 4. Le rate di terreno non finite, appartenenti allo stesso proprietario possono essere accorpate ai fini dell'applicazione degli indici edificatori e la superficie realizzabile è riferita a quella netta interna al manufatto nonché a quella esterna coperta delimitata da portico; tali superfici sono conteggiate anche se ricavate su più piani compreso l'eventuale piano interrato. 5. Non è consentita la costruzione di annessi su area già asservita a qualsiasi titolo ad altre ditte. 6. Le costruzioni per attrezzature tecniche del fondo devono essere improntate alla massima semplicità e al rispetto dell'ambiente rurale circostante. Esse non devono avere, per finiture interne, dotazione di impianti, tipologie di infissi interni ed esterni, le caratteristiche delle case per civile abitazione. In particolare non è consentita la realizzazione delle seguenti opere: -pavimentazioni con materiali generalmente usati per case di civile abitazione; -intonaci interni del tipo "civile"; -rivestimenti di pareti interne; -impianti elettrici sotto traccia, telefonici, TV, gas e di riscaldamento; -infissi esterni con oscuramento ad avvolgibile o a persiana; -partizione degli spazi interni con disimpegni o corridoi tipici delle case di civile abitazione; -cucina; -stanza da bagno. 7. E' consentita peraltro la realiz-</p>
--	---



	<p>zazione del camino e di un modesto locale per WC, con lavabo e bidet o doccia a pavimento. L'impianto elettrico, se necessario, dovrà essere del tipo industriale. Le costruzioni dovranno avere la copertura a tetto a doppia falda di uguale pendenza e con il colmo disposto in posizione non eccentrica secondo la dimensione maggiore; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole di laterizio. Le pareti esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate nelle tonalità dell'ocra o realizzate con muratura di mattoni o di pietrame a faccia vista. L'altezza massima, rispetto alla quota del terreno sistemato circostante, della linea orizzontale di intersezione tra gli estradossi delle pareti esterne e delle falde di tetto non potrà essere superiore a ml. 3,50. Altezze superiori potranno essere consentite solamente per comprovati motivi. 8. Per quanto non contemplato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al capo II del Titolo III della L.R. n.11/2005.</p>
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:	0,0002 mq/mq
Altezza massima ammessa:	6,5 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	100 mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A****Magazzino [M]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	E
Norme tecniche di attuazione:	Vedi corpo "A"

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B**Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

L'immobile residenziale unifamiliare deriva da un vecchio fabbricato colonico in muratura, poi ampliato nel 1970, ampliamento che ha permesso la realizzazione di due camere ed un bagno al disopra di un portico. Il fabbricato si sviluppa su due piani completamente fuori terra il primo dove si trova la maggior parte dell'abitazione, ed un piano terra dove si trova la cucina, mentre al seminterrato troviamo due locali cantina, la centrale termica ed un portico aperto su tre lati che consente l'accesso alle due cantine. Si accede al fabbricato dalla parte vecchia, sia attraverso la cucina che ha un ingresso indipendente dall'esterno e si trova ad un livello di poco più basso rispetto al resto dell'abitazione, sia da un altro ingresso, quello principale, nel prospetto sud-est. All'interno, oltre al locale cucina molto ampio, abbiamo un soggiorno, tre camere da letto e un bagno. Il bagno risulta completo di apparecchi igienico-sanitari in vitreo-china (lavabo, vaso a sedere, bidet, e vasca da bagno) oltre rubinetterie in acciaio cromato. Le pareti sono rivestite in mattonelle così come il pavimento, nel complesso il locale risulta in condizioni accettabili di manutenzione, ma con finiture oramai datate. Un balcone corre lungo tutto il fronte sud-ovest, ed un secondo sul fronte sud-est. Si precisa inoltre che sono presenti un camino all'interno della cucina ed un forno all'esterno dell'edificio, in adiacenza a questo. Al disotto dell'accesso principale, un piccolo locale tecnico ospita la caldaia a gasolio, il cui serbatoio è inutilizzabile poiché forato, l'alimentazione della caldaia a detta dell'esecutato viene effettuata a mano tramite recipienti. La copertura è con tetto a falde realizzato con tavole, ispezionabile da un sottotetto non calpestabile. Gli infissi delle finestre e porte-finestra sono in legno con vetro singolo con tapparelle oscuranti, gli infissi interni in legno tamburato. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, tranne le cantine che sono intonacate al rustico con soffitto in legno a vista. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con frutti incassati. Non è presente la rete del gas metano per riscaldamento ed usi domestici, ma come detto, il fabbricato si avvale di impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gasolio e boiler per acqua calda sanitaria posizionato all'interno del locale bagno. Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite fossa di raccolta interrata (non ispezionata) e susseguente dispersione nel terreno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **+1 – Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED] – Residenza: Strada di Predaro, 36 – Stato Civile: Coniugata – Regime Patri-

moniale: Comunione legale – Data Matrimonio: 05-04-1981 – Ulteriori informazioni sul debitore: In comunione legale dei beni con [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **250,65**

E' posto al piano: terra e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1970.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del fabbricato sia esternamente che internamente risultano piuttosto scadenti. I pavimenti in ceramica dell'epoca sono in buone condizioni tranne nella cucina dove sia il pavimento in graniglia che il rivestimento delle pareti sono in pessime condizioni, per quanto riguarda il pavimento della camera da letto più piccola, a questo ne è stato sovrapposto un'altro in laminato di legno di recente fattura. Il vano cucina è in generale estremamente deteriorato in tutte le sue finiture, con evidenti segni di umidità e muffa che lo rendono insalubre, gli infissi esterni in questo locale sono in pessime condizioni ed un impianto elettrico -così come in tutta la casa- certamente non rispondente alla normativa vigente. Gli intonaci sono rifiniti al civile, le tinteggiature interne sono a tempera in discrete condizioni, salvo per quanto detto sopra. Le porte interne sono di tipo tamburato gli infissi esterni in legno con vetro singolo, tutto risalente agli anni settanta o come nel caso degli infissi della cucina di epoca ancora precedente e non più servibili. Il Tetto a due falde con tegole marsigliesi e tavelle, presenta notevoli problemi di manutenzione con vari punti di infiltrazione delle acque meteoriche. Il fabbricato per essere abitabile necessita di una totale ristrutturazione. Il terreno circostante l'immobile di superficie di circa 1500 mq è occupato da alcune piante di ulivo.

**Caratteristiche descrittive:**

### Caratteristiche strutturali:

## Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

**Componenti edilizie e costruttive:**

### Infissi esterni

tipologia: **a due ante** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale  
protezione: **plastica** condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: E' presente anche un infisso esterno con persiana a due ante in pessime condizioni.

### Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna

**materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da ristrutturare**

## Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori:  
senza maniglione antipánico condizioni: **da ristrutturare**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Con caldaia a gasolio e caloriferi
Stato impianto	Mediocre
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	La caldaia a gasolio deve essere rifornita manualmente tramite taniche vuotate direttamente nella stessa, poiché il serbatoio interrato è bucato.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze e/o balconi, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze ( balconi, posti auto coperti e scoperti, ecc. ). Sono stati adottati i seguenti criteri: - Vani principali e accessori diretti, 100% della sup. calpestabile e 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm. - Pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali, (nella fattispecie le cantine al piano seminterrato) 25% della superficie fino a 25 mq, quindi il 5% della quota eccedente. - Pertinenze di ornamento, (balconi) comunicanti con i vani principali, 30% della superficie fino a 25 mq quindi

il 10% della superficie eccedente tale quantità. - Pertinenze di ornamento, (portico) non comunicanti con i vani principali si è calcolato il 15% della superficie fino a 25 mq, quindi il 5% della quota eccedente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	134,00	1,00	134,00
Cantine	sup reale lorda	51,00	0,25	12,75
Balconi	sup reale lorda	17,65	0,30	5,30
Porticato	sup reale lorda	25,00	0,15	3,75
Porticato eccedenza	sup reale lorda	23,00	0,05	1,15
		<b>250,65</b>		<b>156,95</b>

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo-2019

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 600

### Accessori

A

1. corte esclusiva

Destinazione urbanistica: agricola

Valore a corpo: **€ 5000**

Note: Terreno di pertinenza del fabbricato con alcuni ulivi, della superficie complessiva di circa 1482 mq.

Descrizione: **Magazzino [M]** di cui al punto **B**

Piccolo magazzino in due ambienti, della superficie netta totale di circa 21 mq, realizzato in muratura di tufo con copertura in doppia orditura di travicelli di legno e tegole direttamente appoggiate sull'orditura.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** +1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]** - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale -

Data Matrimonio: 05-04-1981

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22,70**  
E' posto al piano: terra  
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,4

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il manufatto si presenta in condizioni di estrema fatiscenza. Viste le condizioni generali e la vegetazione spontanea che lo circonda, non è stato possibile entrare.

#### **Impianti:**

##### **Impianti (conformità e certificazioni)**

##### **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

##### **Riscaldamento:**

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

##### **Condizionamento e climatizzazione:**

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

##### **Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

##### **Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

##### **Scarichi:**

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

##### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Come già detto precedentemente, il magazzino pur essendo un corpo a se stante e individualmente censito al catasto fabbricati non può considerarsi economicamente indipendente. Per il computo della superficie commerciale sono state considerate la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Le superfici sono state ponderate adottando il seguente criterio: - Pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali, 25% della superficie fino a 25 mq, non c'è eccedenza.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup reale lorda	22,70	0,25	5,68
		<b>22,70</b>		<b>5,68</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: secondo - 2019

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max (€/mq): 600

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

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile costituente il lotto in oggetto, riferito alla data di redazione della presente stima. L'andamento del settore immobiliare nella città di Terni, segue quello dell'intera economia locale che è entrata in una fase di recessione da qualche anno. Ciò ha determinato una significativa riduzione delle compravendite e conseguentemente dei valori.

Dallo scenario immobiliare rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare si è proceduto come segue. Per il computo delle superfici si è adottato il sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo il codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, che si basa sul calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV), calcolata come somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, come più avanti specificato.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti all'epoca della stima di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare, per struttura, consistenza e finiture, anche se dopo ricerca specifica non sono stati rintracciati atti di compravendita di edifici comparabili, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima in base al valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il metro quadro di superficie lorda commerciale dei vani principali e accessori poi moltiplicato per il rispettivo coefficiente correttivo, dipendente dalla tipologia del vano e dalla destinazione d'uso. Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e quindi: le tecniche costruttive, le finiture, la tipologia edilizia, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, l'ubicazione rispetto al cen-

tro cittadino, la distanza dalla viabilità principale. Questo procedimento, come detto, basato sul confronto richiede l'acquisizione di una scala di valori di immobili simili a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati consultabili. E' da rilevare perciò che quando si è di fronte ad una scarsità di dati di riferimento, la determinazione di una scala di prezzi, comporta obiettive difficoltà. Per quello che riguarda la superficie dei beni oggetto di stima, questa è stata frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Terni riferito al 4° trimestre 2019. Le quotazioni afferenti gli immobili per abitazioni da ristrutturare site in zona agricola, vanno da un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 400,00 al mq di superficie convenzionale vendibile. -Banca dati dell'Agenzia del Territorio della provincia di Terni riferita al 2° semestre 2019. Le quotazioni afferenti gli immobili per abitazioni del tipo abitazioni civili siti nella zona R12 di interesse, microzona catastale 100, per uno stato conservativo scadente vanno da un minimo di € 350,00 ad un massimo di € 600,00 al mq di superficie lorda commerciale. Nella forbice dei valori rappresentati, in considerazione anche dell'andamento del mercato immobiliare nella specifica zona e della conoscenza delle quotazioni anche se non ufficiali di ulteriori immobili posti sul mercato nella stessa zona, il perito ritiene ragionevole dover applicare il valore unitario di € 400,00 al mq di superficie lorda commerciale.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it; idealista.it; casa.it; bonifazi.it.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione in villini [A7] con annesso corte esclusiva

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.780,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	134,00	€ 400,00	€ 53.600,00
Cantine	12,75	€ 400,00	€ 5.100,00
Balconi	5,30	€ 400,00	€ 2.120,00
Porticato	3,75	€ 400,00	€ 1.500,00
Porticato eccedenza	1,15	€ 400,00	€ 460,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.780,00
Valore corpo			€ 62.780,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 67.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.780,00

### B. Magazzino [M]



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.590,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	5,68	€ 400,00	€ 2.272,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.272,00
Essendo un corpo di fabbrica in condizioni precarie e vista anche la volume-	€ -681,60
Valore corpo	€ 1.590,40
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.590,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.590,40

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7] con annesso corte esclusiva	156,95	€ 67.780,00	€ 67.780,00
B	Magazzino [M]	5,68	€ 1.590,40	€ 1.590,40

**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% )	€ 10.405,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	<b>€ 57.000,00</b>
--	--------------------

**Allegati**

Estratto di mappa; Planimetrie catastali abitazione e magazzino; Visure storiche abitazione e magazzino; Rilascio licenza edilizia; atto di provenienza; permesso di costruire; domanda di concessione in sanatoria; documentazione fotografica;

Data:  
07-12-2020

L'Esperto alla stima  
**Arch. Marco Sgro'**