

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Gen. Rep. 29/2012

(data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-11-2013)

Promossa da:

OMISSIS e OMISSIS

Contro:

OMISSIS

Giudice: **Dott.ssa Paola Vella**

Custode Giudiziario: **Dott. Sergio Marcelli**

Perito Ing. **Alessandro Guarino**

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. 828

iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Terni al n. 747

con studio in Via Padre Semeria n. 65 - 00154 Roma

telefono: 0686904005

fax: 0686904005

e-mail: alessandro.guarino2@ingpec.eu

RELAZIONE DI STIMA

Appartamento

(Comune di Montecastrilli, Foglio 77, Particella 79, Sub. 15)

Beni in Montecastrilli (Terni)
Vocabolo Casanova

Lotto: Appartamento (Comune di Montecastrilli, Foglio 77, Particella 79, Sub. 15)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Montecastrilli (Terni) Vocabolo Casanova

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Montecastrilli (Terni) Vocabolo Casanova.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in Casoria, foglio 77, particella 79, subalterno 15, categoria A/2, classe 6 consistenza 7.5 vani, superficie piano rendita € 561,65,

Derivante da:Variazione nel classamento del 26/08/2009 n. 8297.1/2009 in atti dal 26/08/2009 (protocollo n. TR0117880).

Coerenze:Nord: strada P.Illa 237;

Est: abitazione P.Illa 79 Sub. 16;

Sud: strada P.Illa 79 Sub. 13;

Ovest: P.Illa 79 Sub. 8, Sub. 11 e Sub. 12.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole.

Importanti centri limitrofi: Terni.

Principali collegamenti pubblici: superstrada Terni-Orte 2.3 km, fermata linea extra urbana bus 1.5 km, stazione Umbria Mobilità 2.5 km

Servizi offerti dalla zona: farmacia (scarsa),scuole (scarsa),negozi al dettaglio (molto scarsa)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Convenzione edilizia a favore di **Comune di Montecastrilli** contro **OMISSIS** pratica Segretario Comunale Comune di Montecastrilli in data 10/12/1997 ai nn. rep. n. 4358 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 09/01/1998 ai nn. 99 R.P. - 122 R.G.

In base alla presente convenzione edilizia Rep. n. 4358 del 10/12/1997 trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Terni il giorno 09/01/1998 n. 99 R.P. e la convenzione edilizia Rep. n. 4723 del 14/10/2005 trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Terni il giorno 09/01/1998 n. 99 R.P., il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

Dal momento che tali opere non sono state completate nei termini previsti dalle suddette convenzioni, il Comune di Montecastrilli, ha avviato il procedimento di escussione della polizza fideiussoria finalizzata al completamento delle opere suddette.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 117 del 22/06/2012, è stato approvato il progetto definitivo-esecutivo 1° stralcio per il completamento delle opere di urbanizzazione. Tali opere sono state



completate è si è in attesa del collaudo delle stesse.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **OMISSIS + OMISSIS** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario in data 10/03/2012 ai nn. 208 Rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 16/05/2012 ai nn. 3935 R.P. - 5177 R.G. Il pignoramento è stato oggetto di rettifica con nota di trascrizione n. 7993 del 19/10/2012.

- Pignoramento a favore di **OMISSIS + OMISSIS** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario in data 31/07/2012 ai nn. 721 Rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 19/10/2012 ai nn. 7993 R.P. - 10420 R.G. Si precisa che il pignoramento oggetto della presente nota è in rettifica di quello eseguito in data 10.03.2012 trascritto in data 16.05.2012 al n. 3935, relativamente alla unità negoziale 1 immobile n.7 indicato erroneamente al foglio 77 anziché al foglio 78.

- Pignoramento a favore di **Unipol Banca S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Napoli Sez. Dis. Casoria (NA) in data 23/01/2013 ai nn. 133/2013 rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 18/02/2013 ai nn. 1252 R.P. - 1698 R.G.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

Avvertenze ulteriori

Esiste un contratto di locazione (cfr. Rilievo planimetrico stato attuale dell'Allegato n. 13) di immobile per impianto di somministrazione di GPL autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 30 Maggio 2002 rep. n. 782 e trascritto a Terni presso la Conservatoria dei RR.II. il 11 Giugno 2002 al n. 4222 R.P., contratto dalla società OMISSIS e la SOCIETA' ITALIANA GAS LIQUIDI, con il quale la società "OMISSIS" si obbliga ad inserire in tutti gli atti di compravendita una speciale clausola formulata in modo tale da vincolare tutti i terzi acquirenti al pieno rispetto del contratto. Pertanto i terzi acquirenti saranno obbligati contrattualmente - in forza della predetta clausola inserita in tutti gli atti di compravendita - ad usufruire esclusivamente del servizio di fornitura gas di cui al contratto, obbligandosi a rispettare ed a far rispettare le clausole e le condizioni in esse contenute.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS, con sede in Montecastrilli, in forza di verbale di trasformazione societaria. dal **ante ventennio** al **10/03/1997** In forza di atto di assegnazione pratica Notaio Clementi Igino di Roma in data 05/03/1956 ai nn. 124113 trascritto a Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma in data 20/04/1956 ai nn. 2081/46

Non è stato possibile produrre il titolo in questione in quanto - come si evince dalla relazione notarile di integrazione depositata il 09/05/2013 - esso risulta costituito dal verbale di trasformazione societaria trascritto presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma in data 20/04/1956 n. 2081/46, e poichè la Cancelleria Commerciale è stata sostituita da tempo dal Registro delle Imprese, tale titolo (risalente al 1956) risulta essere di difficile reperimento.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **10/03/1997** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Di Transo Giuseppe di Napoli in data 10/03/1997 ai nn. 85939 trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 11/03/1997 ai nn. 1797

Successiva rettifica trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 21 Maggio 1997 n. 3259 R.P.

Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 2 Novembre 2001 n. 120929 Rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 15 Novembre 2001 n. 7189 R.P.

Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 28 Dicembre 2001 n. 121981 Rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 8 Gennaio 2002 n. 165 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:Proroga di 12 mesi per ultimazione lavori (nuovo termine 09/11/1998)

Intestazione:OMISSIS

Rilascio in data 03/11/1997 al n. di prot. 6263

Identificativo:Concessione edilizia n. 503/87 e successive varianti.

Intestazione:OMISSIS

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Ristrutturazione e costruzione portico al fabbricato contrassegnato con la lettera

Rilascio in data 21/08/1987 al n. di prot. 1524/87

Identificativo:Concessione edilizia in sanatoria n. 260/92

Intestazione:OMISSIS

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Variante alla concessione edilizia n. 503/87 (Fabbricato

Rilascio in data 27/03/1992 al n. di prot. 383/92 - prat. edile 260/92

Identificativo:Concessione edilizia n. 57/2002

Intestazione:OMISSIS

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Completamento lavori e variante a C.E. 868 del 09/11/1994

Rilascio in data 14/05/2002 al n. di prot. prat. edilizia n. 2628 del 2002

In data 23 Settembre 2004, prot. n. 8806, è stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità, dal quale risulta che i lavori sono stati ultimati il 10 Agosto 2004.

Identificativo:Concessione edilizia n. 868/94

Intestazione:OMISSIS

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Completamento dei lavori di cui alle concessioni edilizie n. 503/87 e n. 260/92

Rilascio in data 09/11/1994 al n. di prot. 711

Conformità urbanistico edilizia:


- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti irregolarità rispetto all'ultima concessione edilizia (cfr. Rilievo planimetrico stato attuale dell'Allegato n. 13):

- al piano seminterrato è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con cambio di destinazione d'uso che ha comportato la realizzazione di un soggiorno con camino e parete attrezzata a cucina, una camera, un bagno ed un disimpegno sono state realizzate delle finestre sul lato anteriore ed una sola apertura a bocca di lupo sul lato posteriore, inoltre non è stata realizzata la scala di collegamento con il piano terra anche se è stata realizzata l'apertura sul solaio per il vano scala in posizione diversa dal progetto autorizzato;

- al piano terra è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un soggiorno, una cucina, due bagni, due disimpegni, due ripostigli e due camere.

Regolarizzabili mediante:

In base alle prescrizioni dettate dall'Art. 39 "Norme comuni a tutti i locali abitabili delle nuove costruzioni" del vigente Regolamento Edilizio Comunale, dal momento che non vengono rispettati i suddetti parametri in termini di altezza media libera fuori terra del piano superiore a 1.60 m e presenza di intercapedine areata nei muri controterra, il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato non è sanabile, ad eccezione della realizzazione del bagno.

La diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra, oltre alla realizzazione del bagno al piano seminterrato e del bagno e del ripostiglio al piano terra (non presenti sull'ultimo progetto autorizzato), sono sanabili ai sensi dell'Art. 9 della L.R. n.21/2004, in quanto rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'Art. 3, comma 1, lettera b) della L.R. n.1/2004 e che, ai sensi dell'Art. 7 così come modificato dall'art. 56 comma 2, lettera a), sono realizzabili senza titolo abilitativo previa comunicazione al Comune prima dell'inizio dei lavori.

Sanatoria lavori di manutenzione straordinaria di realizzazione di due nuovi bagni :

€ 4.000,00

Spese di sanatoria presunte : **€ 4.000,00**

Descrizione : appartamento di cui al punto A

Plena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con corte esclusiva sita a Montecastrilli (Terni) in Vocabolo Casanova, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 77 Particella 79 Sub. 15.

L'immobile è costituito da un piano terra composto da un soggiorno, una cucina, due camere, due bagni, due disimpegni, due ripostigli, due terrazzi e due corti esclusive di cui una pavimentata, e da un piano seminterrato composto da una cantina, un magazzino, un bagno, un disimpegno ed una corte esterna pavimentata. L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 224 mq, oltre a tre corti esclusive per complessivi circa 171 mq.

Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulla strada di accesso al piano seminterrato, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio n. 77 Particella n. 79 Sub. 13, (bene comune non censibile a tutti i Sub del mappale 79 ed al mappale 110 Sub. 1), e la corte di accesso al piano terra, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio n. 77 Particella n. 79 Sub. 8, (bene comune non censibile ai Sub 11 e 15 del mappale 79).

Superficie complessiva di circa mq **397.96**

è posto al piano terra e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel anteriormente al 1 Settembre 1967 ristrutturato nel 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero Vocabolo Casanova di interno , ha un'altezza interna di circa 2.70 m

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:



Caratteristiche strutturali:

Copertura Solai	tipologia: a falde , materiale: c.a. , condizioni: buone tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamente in opera , condizioni: buone
Strutture verticali Componenti edilizie e costruttive:	materiale: muratura , condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: persiane , materiale protezione: legno , condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: guaina bituminosa , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura , rivestimento: intonaco di calce , condizioni: da ristrutturare Note:L'intonaco interno ed esterno, sia al piano seminterrato che piano terra presenta parti ammalorate dovute ad infiltrazioni d'acqua.
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di gres , condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna Portone di ingresso	materiale: piastrelle di gr?s , condizioni: sufficienti tipologia: anta singola a battente , materiale: blindato , accessori: senza maniglione antipanico , condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: mattonelle di gres , condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina , materiale: mattonelle di gres , condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative Note:E' presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (Legge 05/03/1990, n.46).
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: GPL , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative Note:E' presente la dichiarazione di conformità dell'impianto di distribuzione del gas (Legge 05/03/1990, n.46).
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative Note:E' presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrosanitario (Legge 05/03/1990, n.46)
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: GPL , diffusori: termosifoni in alluminio , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative Note:E' presente la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento (Legge 05/03/1990, n.46). L'immobile è privo della certificazione energetica



prevista dalla normativa vigente.**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona D1 Turistica

Norme tecniche ed indici: Art. 87 – Zone Turistico ricettive "D1" (così come sostituito con D.C.C. n. 53/2001).

In tali zone gli esercizi saranno localizzati sia in volumetrie esistenti che in nuove costruzioni con destinazione extralberghiera, alberghiera e ristorazione.

L'intervento è condizionato alla procedura di un piano attuativo nel rispetto dei seguenti parametri edilizi.

- IT: 0,50 mc/mq
- SCF: 20% di ST
- Distanza dai confini: 5,00 ml
- Distanza dai fabbricati: 10,00 ml
- Altezza massima: 6,50 ml
- Rapporto massimo per attività alberghiera e ristorazione: 30% del totale
- Parcheggi privati: 10% del volume
- Parcheggi di uso pubblico per attività ristorativa: 50% della superficie adibita all'attività
- Verde di uso pubblico per attività ristorativa: 50% della superficie adibita all'attività
- Parcheggi di uso pubblico per attività alberghiera: 1 posto macchina ogni 2 posti letto
- Verde di uso pubblico per attività alberghiera: 4% del volume

Le nuove costruzioni, preferibilmente accorpate, dovranno inserirsi nell'ambiente circostante lasciando inalterato il più possibile l'andamento del terreno esistente. La volumetria in ampliamento nella zona "D1" di Quadrelli sarà pari a mc 2900 derivanti dalla sola particella 179.

Gli edifici dovranno essere realizzati con tecnologie e caratteri formali tenendo conto della tradizione locale.

E' ammessa la destinazione residenziale, ai sensi della Legge n. 55/87 artt. 3 e 4, fino ad un massimo del 45% della volumetria potenziale di Zona, calcolata con l'indice territoriale $IT = 0,50 \text{ mc/mq}$, e comunque nei limiti volumetrici stabiliti nel presente articolo per la Zona D1 di Quadrelli.

In tali zone, per le residenze, si dovranno rispettare i parametri edilizi previsti dall'art. 84 del presente Regolamento.

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità catastali:

- piano seminterrato: diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture sul fronte anteriore ed assenza della scala interna di collegamento con il piano terra.

Regolarizzabili mediante:

E' necessario presentare una denuncia di variazione (Docfa) con allegate le nuove planimetrie.

Denuncia di variazione (Docfa) : **€ 600,00**

Oneri totali : **€ 600,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno	sup reale lorda	25,62	1,00	25,62
cucina	sup reale lorda	14,43	1,00	14,43
camera 1	sup reale lorda	15,44	1,00	15,44
camera 2	sup reale lorda	14,01	1,00	14,01
bagno 1	sup reale lorda	5,72	1,00	5,72
bagno 2	sup reale lorda	4,90	1,00	4,90
ripostiglio 1	sup reale lorda	4,69	1,00	4,69
ripostiglio 2	sup reale lorda	2,97	1,00	2,97
disimpegno 1	sup reale lorda	1,58	1,00	1,58

disimpegno 2	sup reale lorda	9,82	1,00	9,82
terrazzo 1	sup reale lorda	13,12	0,30	3,94
terrazzo 2	sup reale lorda	7,28	0,30	2,18
bagno 3	sup reale lorda	6,99	1,00	6,99
vano scala	sup reale lorda	5,80	1,00	5,80
cantina	sup reale lorda	65,30	0,50	32,65
magazzino	sup reale lorda	26,89	0,50	13,45
disimpegno 3	sup reale lorda	1,92	0,50	0,96
corte 1	sup reale lorda	62,81	0,10	6,28
corte 2	sup reale lorda	48,48	0,10	4,85
corte 3 Quota che eccede la superficie dell'unità immobiliare, pari a 111,97 mq, calcolata considerando i vani principali e gli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.	sup reale lorda	60,19	0,20	12,04
		397,96		188,31

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in Casoria, foglio 77, particella 79, subalterno 15, categoria A/2, classe 6 consistenza 7.5 vani, superficie piano rendita € 561,65,
Derivante da: Variazione nel classamento del 26/08/2009 n. 8297.1/2009 in atti dal 26/08/2009 (protocollo n. TR0117880).

Coerenze: Nord: strada P.IIa 237;

Est: abitazione P.IIa 79 Sub. 16;

Sud: strada P.IIa 79 Sub. 13;

Ovest: P.IIa 79 Sub. 8, Sub. 11 e Sub. 12.

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

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativo o di raffronto.

Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico: per la stima comparativa si è utilizzato il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il valore di riferimento è stato ricavato considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (Secondo Semestre 2012), il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni - II Trimestre 2013 ed indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche.

Sulla base delle suddette indicazioni ed in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte e delle peculiarità dell'immobile in argomento, si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale di € 1.300,00.

Il prezzo stimato dell'immobile è dato moltiplicando il valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale per la somma delle singole superfici commerciali lorde dei vani principali, accessori e pertinenze moltiplicati per i rispettivi coefficienti correttivi dipendenti dalla tipologia del vano e della destinazione d'uso.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura

massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Se il vano scala è all'interno dell'unità immobiliare, si considera la sua proiezione orizzontale una sola volta.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi una altezza utile inferiore a m. 1,50 non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

La misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così determinata:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso.

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così misurata:

- la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:
 - al 10% della superficie, fino alla concorrenza superficie dell'unità immobiliare;
 - al 2% per superfici eccedenti detto limite
- la superficie dei balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
 - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Agenzie immobiliari, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del II Semestre dell'anno 2012., Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni - II Trimestre 2013.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	397,96	244.805,60	244.805,60
			244.805,60	244.805,60

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 36.720,84
---	-------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.600,00
---	------------

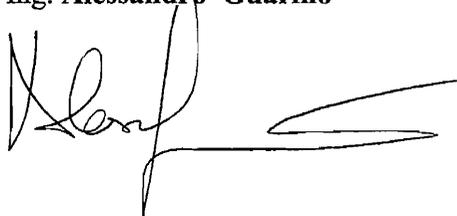
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **203.484,76**

Allegati

- Allegato n.1: Atto di compravendita trascritto in data 11 Marzo 1997 R.P. n. 1979 Conservatoria RR. II. di Terni e nota di trascrizione successiva rettifica del 21 Maggio 1997 R.P. n. 3259;
- Allegato n.2: Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni rep. n. 120929 del 2 Novembre 2001;
- Allegato n.3: Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni rep. n. 121981 del 28 Dicembre 2001;
- Allegato n.4: Contratto di locazione di immobile per impianto di somministrazione di G.P.L. del 30 Maggio 2002 registrato presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni il 11 Giugno 2002 R.P. n. 4228;
- Allegato n.5: Accertamento presenza contratti di locazione OMISSIS;
- Allegato n.6: Ispezioni ipotecarie;
- Allegato n.7: Estratto di P.R.G. e norme tecniche;
- Allegato n.13: Appartamento Foglio 77 Part. 79 Sub. 15:
- Documentazione fotografica;
 - Rilievo planimetrico stato attuale;
 - Visura storica catasto fabbricati;
 - Visura storica catasto terreni;
 - Estratto di mappa;
 - Planimetria catastale;
 - Elaborato planimetrico;
 - Elenco immobili;
 - Estratti Pratiche edilizie.

L'Esperto alla stima
Ing. **Alessandro Guarino**




TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Gen. Rep. 29/2012

(data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-11-2013)

Promossa da:

OMISSIS e OMISSIS

Contro:

OMISSIS

Giudice: **Dott.ssa Paola Vella**

Custode Giudiziario: **Dott. Sergio Marcelli**

Perito Ing. **Alessandro Guarino**

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. 828

iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Terni al n. 747

con studio in Via Padre Semeria n. 65 - 00154 Roma

telefono: 0686904005

fax: 0686904005

e-mail: alessandro.guarino2@ingpec.eu

RELAZIONE DI STIMA

Appartamento

(Comune di Montecastrilli, Foglio 78, Particella 385, Sub. 1)

Beni in Montecastrilli (Terni)
Vocabolo Masteria n.24

Lotto: Appartamento (Comune di Montecastrilli, Foglio 78, Particella 385, Sub. 1)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Montecastrilli (Terni) Vocabolo Masteria n.24

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Montecastrilli (Terni) Vocabolo Masteria n.24.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in Casoria, foglio 78, particella 385, subalterno 1, categoria A/3, classe 5 consistenza 4 vani, superficie piano rendita € 247,90,

Derivante da: Costituzione del 21/10/2005 n.4434.1/2005 in atti dal 21/10/2005 (protocollo n. TR0067831).

Coerenze: Nord: abitazione P.IIa 385 Sub. 2, strada P.IIa 394;

Est: P.IIa 389;

Sud: P.IIa 353;

Ovest: abitazione P.IIa 385 Sub. 2).

Note: L'indirizzo riportato sulla visura catastale non è corretto: l'attuale indirizzo è Vocabolo Masteria n.24.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile ha una destinazione d'uso ricettiva extralberghiera, così come definita dalla L.R. n.8 del 14 Marzo 1994 "Norme sulla classificazione degli esercizi ricettivi extralberghieri e all'aria aperta", e nello specifico potrebbe essere utilizzato come casa per ferie od affittacamere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole.

Importanti centri limitrofi: Terni.

Principali collegamenti pubblici: superstrada Terni-Orte 2.3 km, fermata linea extra urbana bus 1.5 km, stazione Umbria Mobilità 2.5 km

Servizi offerti dalla zona: farmacia (scarsa), scuole (scarsa), negozi al dettaglio (molto scarsa)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Valli Nadia senza alcun titolo

E' stata promossa presso il Tribunale di Terni una causa civile iscritta al n. 1849/2011 R.G.A.C., con la quale la Sig.ra OMISSIS intendeva ottenere una sentenza costitutiva con la quale acquisire la proprietà dell'immobile oggetto del preliminare di compravendita del 04 Agosto 2006 (cfr. Allegato n. 9) asseritamente rimasto inadempito per difetto di conclusione del contratto definitivo.

In data 16/05/2013 è stata emessa la sentenza n. 319/2013 con quale il Giudice ha dichiarato l'incompetenza del Tribunale di Terni in quanto la decisione deve essere rimessa ad un collegio arbitrale ai sensi dell'art. 11 delle condizioni generali del contratto preliminare stipulato in data 4 Agosto 2006.

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:



- Convenzione edilizia a favore di **Comune di Montecastrilli** contro **OMISSIS** pratica Segretario Comunale Comune di Montecastrilli in data 10/12/1997 ai nn. rep. n. 4358 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 09/01/1998 ai nn. 99 R.P. - 122 R.G.

- Convenzione edilizia a favore di **Comune di Montecastrilli** contro **OMISSIS** pratica Segretario Comunale Comune di Montecastrilli in data 14/10/2005 ai nn. rep. n. 4723 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 14/11/2005 ai nn. 8232 R.P. - 14068 R.G.

In base alla convenzione edilizia Rep. n. 4358 del 10/12/1997 trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Terni il giorno 09/01/1998 n. 99 R.P. e la presente convenzione edilizia Rep. n. 4723 del 14/10/2005 trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Terni il giorno 09/01/1998 n. 99 R.P., il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

Dal momento che tali opere non sono state completate nei termini previsti dalle suddette convenzioni, il Comune di Montecastrilli, ha avviato il procedimento di escussione della polizza fideiussoria finalizzata al completamento delle opere suddette.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 117 del 22/06/2012, è stato approvato il progetto definitivo-esecutivo 1° stralcio per il completamento delle opere di urbanizzazione. Tali opere sono state completate e si è in attesa del collaudo delle stesse.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca delle Marche S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato pratica Notaio Vincenzo Clerico' in data 05/02/2004 ai nn. rep. n. 6269 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 10/02/2004 ai nn. 340 R.P. - 1695 R.G.

Importo ipoteca: **€ 2.600.000,00.**

Importo capitale: **€ 1.300.000,00.**

Annotazione al n. 1211 R.P. del 26/07/2007 relativa a frazionamento in quote, per atto Notaio Vincenzo Clerico' del 17/05/2007 - rep. n. 16509/7254. Con detto atto si procedeva al frazionamento in quote del mutuo. La quota n.8, di capitale originario € 235.000,00 e ammontare ipotecario € 470.000,00, grava, tra gli altri, l'immobile in oggetto.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **OMISSIS + OMISSIS** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario in data 10/03/2012 ai nn. 208 Rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 16/05/2012 ai nn. 3935 R.P. - 5177 R.G.

Il pignoramento è stato oggetto di rettifica con nota di trascrizione n. 7993 del 19/10/2012.

- Pignoramento a favore di **OMISSIS + OMISSIS** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario in data 31/07/2012 ai nn. 721 Rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 19/10/2012 ai nn. 7993 R.P. - 10420 R.G.

Si precisa che il pignoramento oggetto della presente nota è in rettifica di quello eseguito in data 10.03.2012 trascritto in data 16.05.2012 al n. 3935, relativamente alla unità negoziale 1 immobile n.7 indicato erroneamente al foglio 77 anziché al foglio 78.

- Pignoramento a favore di **Unipol Banca S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Napoli Sez. Dis. Casoria (NA) in data 23/01/2013 ai nn. 133/2013 rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 18/02/2013 ai nn. 1252 R.P. - 1698 R.G.

4.2.3 Altre trascrizioni:



Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Negli atti di compravendita degli immobili facenti parte di questo complesso edilizio viene citata la redazione, da parte della società venditrice OMISSIS, del regolamento delle cose comuni o di uso comune al quale andranno annesse le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese. Dalla lettura di questi atti si evince che tali spese riguardano sicuramente la manutenzione dell'antenna centralizzata, la pulizia e la manutenzione del verde, delle strade, dei parcheggi e delle attrezzature interne.

Avvertenze ulteriori

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso edilizio indicato, nell'intervento di ricettività rurale extralberghiera nella frazione di Quadrelli al Vocabolo Masteria, con la lettera "M".

Con delibera n.53 del 27 Settembre 2001 il Consiglio Comunale di Montecastrilli ha preso atto della compatibilità della destinazione d'uso residenziale con quella turistico ricettiva D1, alla luce dell'Art. 87 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, che ammette la destinazione residenziale ai sensi della legge regionale n 55 del 18/02/1987 artt. 3 e 4 fino ad un massimo del 45% della volumetria potenziale di zona e comunque nei limiti volumetrici stabiliti per la zona D1 di Quadrelli.

A seguito del piano attuativo per il completamento dell'intervento nella zona "D1" di Quadrelli (prot. n. 1934 del 24/02/2005 del Comune di Montecastrilli) nella Tavola n. 5 "Planimetria Generale di Progetto", risulta che la volumetria di tale complesso edilizio per un totale di mc 3056.44 è stata così suddivisa: mc 1309.92 con destinazione ricettiva, e 1746.52 con destinazione residenziale, senza indicare nello specifico la ripartizione di tali cubature tra le singole unità abitative costituenti il suddetto complesso edilizio.

A seguito delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni relativamente agli atti di compravendita degli immobili costituenti tale complesso edilizio, è stato possibile stabilire la destinazione d'uso con cui sono stati venduti tali immobili e dunque attribuire la corretta destinazione d'uso di questo immobile che è risultata essere ricettiva.

Le risultanze sono riportate nell'Allegato n.8 "Verifica destinazione d'uso immobili censiti al C.F. di Montecastrilli al Foglio 78 Part. 385 Sub.1 e Foglio 78 Part. 382".

Esiste un contratto di locazione (cfr. Allegato n.4) di immobile per impianto di somministrazione di GPL autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 30 Maggio 2002 rep. n. 782 e trascritto a Terni presso la Conservatoria dei RR.II. il 11 Giugno 2002 al n. 4222 R.P., contratto dalla società OMISSIS e la SOCIETA' ITALIANA GAS LIQUIDI, con il quale la società "OMISSIS" si obbliga ad inserire in tutti gli atti di compravendita una speciale clausola formulata in modo tale da vincolare tutti i terzi acquirenti al pieno rispetto del contratto. Pertanto i terzi acquirenti saranno obbligati contrattualmente - in forza della predetta clausola inserita in tutti gli atti di compravendita - ad usufruire esclusivamente del servizio di fornitura gas di cui al contratto, obbligandosi a rispettare ed a far rispettare le clausole e le condizioni in esse contenute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS, con sede in Montecastrilli, in forza di verbale di trasformazione societaria. dal **ante ventennio** al **10/03/1997** In forza di atto di assegnazione pratica Notaio Clementi Igino in data 05/03/1956 ai nn. 124113 trascritto a Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma in data 20/04/1956 ai nn. 2081/46

Non è stato possibile produrre il titolo in questione in quanto - come si evince dalla relazione notarile di integrazione depositata il 09/05/2013 - esso risulta costituito dal verbale di trasformazione societaria trascritto presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma in data 20/04/1956 n. 2081/46, e poichè la Cancelleria Commerciale è stata sostituita da tempo dal Registro delle Imprese,



tale titolo (risalente al 1956) risulta essere di difficile reperimento.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **10/03/1997** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Di Transo Giuseppe di Napoli in data 10/03/1997 ai nn. 85939 trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 11/03/1997 ai nn. 1797

Successiva rettifica trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 21 Maggio 1997 n. 3259 R.P.

Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 2 Novembre 2001 n. 120929 Rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 15 Novembre 2001 n. 7189 R.P.

Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 28 Dicembre 2001 n. 121981 Rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 8 Gennaio 2002 n. 165 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Concessione edilizia n. 115/2000

Intestazione: OMISSIS

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Intervento di ricettività rurale extralberghiera nella frazione di Quadrelli al Vocabolo Masteria Fabbricato

Presentazione in data 07/07/1999 al n. di prot. 4637

Rilascio in data 27/11/2000 al n. di prot.

Identificativo: Permesso di costruire n. 744/2005

Intestazione: OMISSIS

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento Lavori di cui alla C.E. n. 115 del 27/11/200

Presentazione in data 11/01/2005 al n. di prot. 276

Rilascio in data 15/02/2005 al n. di prot. 744

In data 15 Maggio 2007, prot. n. 4610, è stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità dal quale risulta che i lavori di finitura sono stati ultimati il 27 Marzo 2007.

Così come dichiarato dal Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecastrilli, con nota prot. 8456 del 10/09/2008, la pratica non fu istruita in quanto, in base alle convenzioni edilizie Rep. n. 4358 del 10/12/2007 registrata a Terni il giorno 19/12/1997 e Rep. n. 4723 del 14/10/2005 registrata a Terni il 31/10/2005, il rilascio del certificato di agibilità era subordinato al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, il quale non era stato eseguito, dal momento che le opere stesse non erano state completate.

Successivamente, Il Comune di Montecastrilli, ha avviato il procedimento di escussione della polizza fideiussoria finalizzata al completamento delle opere suddette.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 117 del 22/06/2012, è stato approvato il progetto definitivo-esecutivo 1° stralcio per il completamento delle opere di urbanizzazione. Tali opere sono state completate e si è in attesa del collaudo delle stesse.

Descrizione : appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato costituito da un appartamento con destinazione d'uso ricettiva ed annessa corte esclusiva sito a Montecastrilli (Terni) in Vocabolo Masteria n.24 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 78 Particella 385 Sub.1.

L'appartamento, sito al piano terra, è composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno ed un disimpegno e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 66 mq, oltre a corte esclusiva di circa 155 mq.



Superficie complessiva di circa mq **221.41**

è posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero Vocabolo Masteria n. 24 di interno , ha un'altezza interna di circa 3.20 Hm

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde , materiale: c.a. , condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura , condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: persiane , materiale protezione: legno , condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: guaina bituminosa , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton , rivestimento: intonaco di calce , condizioni: buone
Pavim. Esterna	condizioni: buone Note:La pavimentazione esterna è costituita da un marciapiede rivestito in pietra disposto lungo i lati del fabbricato.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: blindato , accessori: senza maniglione antipanico , condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: mattonelle di gres , condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative Note:E' presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (Legge 05/03/1990, n.46).
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: GPL , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative Note:E' presente la dichiarazione di conformità dell'impianto di distribuzione del gas (Legge 05/03/1990, n.46).
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative Note:E' presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrosanitario (Legge 05/03/1990, n.46)
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: GPL ,

diffusori: **termosifoni in alluminio**, condizioni: **buone**,
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: E' presente la dichiarazione di conformità
dell'impianto di riscaldamento (Legge 05/03/1990, n.46).

**L'immobile è privo della certificazione energetica
prevista dalla normativa vigente.**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona D1 Turistica

Norme tecniche ed indici: Art. 87 – Zone Turistico ricettive "D1" (così come sostituito con D.C.C. n. 53/2001).

In tali zone gli esercizi saranno localizzati sia in volumetrie esistenti che in nuove costruzioni con destinazione extralberghiera, alberghiera e ristorazione.

L'intervento è condizionato alla procedura di un piano attuativo nel rispetto dei seguenti parametri edilizi.

- IT: 0,50 mc/mq
- SCF: 20% di ST
- Distanza dai confini: 5,00 ml
- Distanza dai fabbricati: 10,00 ml
- Altezza massima: 6,50 ml
- Rapporto massimo per attività alberghiera e ristorazione: 30% del totale
- Parcheggi privati: 10% del volume
- Parcheggi di uso pubblico per attività ristorativa: 50% della superficie adibita all'attività
- Verde di uso pubblico per attività ristorativa: 50% della superficie adibita all'attività
- Parcheggi di uso pubblico per attività alberghiera: 1 posto macchina ogni 2 posti letto
- Verde di uso pubblico per attività alberghiera: 4% del volume

Le nuove costruzioni, preferibilmente accorpate, dovranno inserirsi nell'ambiente circostante lasciando inalterato il più possibile l'andamento del terreno esistente. La volumetria in ampliamento nella zona "D1" di Quadrelli sarà pari a mc 2900 derivanti dalla sola particella 179.

Gli edifici dovranno essere realizzati con tecnologie e caratteri formali tenendo conto della tradizione locale.

E' ammessa la destinazione residenziale, ai sensi della Legge n. 55/87 artt. 3 e 4, fino ad un massimo del 45% della volumetria potenziale di Zona, calcolata con l'indice territoriale $IT = 0,50 \text{ mc/mq}$, e comunque nei limiti volumetrici stabiliti nel presente articolo per la Zona D1 di Quadrelli.

In tali zone, per le residenze, si dovranno rispettare i parametri edilizi previsti dall'art. 84 del presente Regolamento.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno - cucina	sup reale lorda	31,76	1,00	31,76
camera 1	sup reale lorda	16,02	1,00	16,02
camera 2	sup reale lorda	11,58	1,00	11,58
bagno	sup reale lorda	4,69	1,00	4,69
disimpegno	sup reale lorda	1,89	1,00	1,89
corte esclusiva (a) Quota parte della corte esclusiva corrispondente alla superficie dell'unità immobiliare, pari a 65.86 mq, calcolata considerando i vani principali e gli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.	sup reale lorda	65,94	0,10	6,59
corte esclusiva (b) Quota parte della corte esclusiva eccedente la superficie dell'unità immobiliare, pari a 65.86 mq, calcolata considerando i vani principali e gli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici	sup reale lorda	89,53	0,02	1,79

occupate dai muri interni e perimetrali.			
		221,41	74,32

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in Casoria, foglio 78, particella 385, subalterno 1, categoria A/3, classe 5 consistenza 4 vani, superficie piano rendita € 247,90,
 Derivante da: Costituzione del 21/10/2005 n.4434.1/2005 in atti dal 21/10/2005 (protocollo n. TR0067831).

Coerenze: Nord: abitazione P.IIa 385 Sub. 2, strada P.IIa 394;
 Est: P.IIa 389;
 Sud: P.IIa 353;
 Ovest: abitazione P.IIa 385 Sub. 2).

Note: L'indirizzo riportato sulla visura catastale non è corretto; l'attuale indirizzo è Vocabolo Masteria n.24.

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

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativo o di raffronto.

Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico: per la stima comparativa si è utilizzato il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il valore di riferimento è stato ricavato considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (Secondo Semestre 2012), il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni - II Trimestre 2013 ed indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche.

Sulla base delle suddette indicazioni ed in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte e delle peculiarità dell'immobile in argomento, si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale di € 1.300,00.

Il prezzo stimato dell'immobile è dato moltiplicando il valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale per la somma delle singole superfici commerciali lorde dei vani principali, accessori e pertinenze moltiplicati per i rispettivi coefficienti correttivi dipendenti dalla tipologia del vano e della destinazione d'uso.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Se il vano scala è all'interno dell'unità immobiliare, si considera la sua proiezione orizzontale una sola volta.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi una altezza utile inferiore a m. 1,50 non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

La misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così determinata:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al



confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così misurata:

- la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:
 - al 10% della superficie, fino alla concorrenza superficie dell'unità immobiliare;
 - al 2% per superfici eccedenti detto limite
- la superficie dei balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
 - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Agenzie immobiliari, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del II Semestre dell'anno 2012., Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni - II Trimestre 2013.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	221,41	96.621,98	96.621,98
			96.621,98	96.621,98

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 14.493,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **82.128,68**

Allegati

- Allegato n.1: Atto di compravendita trascritto in data 11 Marzo 1997 R.P. n. 1979 Conservatoria RR. II. di Terni e nota di trascrizione successiva rettifica del 21 Maggio 1997 R.P. n. 3259;
- Allegato n.2: Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni rep. n. 120929 del 2 Novembre 2001;
- Allegato n.3: Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni rep. n. 121981 del 28 Dicembre 2001;
- Allegato n.4: Contratto di locazione di immobile per impianto di somministrazione di G.P.L. del 30 Maggio 2002 registrato presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni il 11 Giugno 2002 R.P. n. 4228;
- Allegato n.5: Accertamento presenza contratti di locazione OMISSIS;
- Allegato n.6: Ispezioni ipotecarie;
- Allegato n.7: Estratto di P.R.G. e norme tecniche;
- Allegato n.8: Verifica destinazione d'uso immobili censiti al C.F. di Montecastrilli al Foglio 78 Part. 385 Sub.1 e Foglio 78 Part. 382;
- Allegato n.9: Appartamento Foglio 78 Part. 385 Sub. 1:
- Documentazione fotografica;
 - Rilievo planimetrico stato attuale;
 - Visura storica catasto fabbricati;
 - Visura storica catasto terreni;
 - Estratto di mappa;
 - Planimetria catastale;
 - Elaborato planimetrico;
 - Elenco immobili;
 - Estratti Pratiche edilizie;
 - Preliminare di compravendita del 4 Agosto 2006.

L'Esperto alla stima
Ing. **Alessandro Guarino**



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alessandro Guarino', written over a horizontal line.

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Gen. Rep. 29/2012

(data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-11-2013)

Promossa da:

OMISSIS e OMISSIS

Contro:

OMISSIS

Giudice: **Dott.ssa Paola Vella**

Custode Giudiziario: **Dott. Sergio Marcelli**

Perito Ing. **Alessandro Guarino**

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. 828

iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Terni al n. 747

con studio in Via Padre Semeria n. 65 - 00154 Roma

telefono: 0686904005

fax: 0686904005

e-mail: alessandro.guarino2@ingpec.eu

RELAZIONE DI STIMA

Porzione di fabbricato in corso di costruzione

(Comune di Montecastrilli, Foglio 77, Particella 365, Sub. 5)

Beni in Montecastrilli (Terni)
Vocabolo Casanova

Lotto: Porzione di fabbricato in corso di costruzione (Comune di Montecastrilli, Foglio 77, Particella 365, Sub. 5)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Montecastrilli (Terni) Vocabolo Casanova

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato ad uso civile abitazione sito in Montecastrilli (Terni) Vocabolo Casanova.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in Casoria, foglio 77, particella 365, subalterno 5, categoria In corso di costruzione, classe consistenza , superficie piano rendita € ,
Derivante da:Variazione del 04/06/2012 n. 4510.1/2012 in atti dal 04/06/2012 (protocollo n. TR0065704) Verifica stato attuale U.I.
Coerenze:Nord: P.Illa 366, P.Illa 219, P.Illa 229;
Est: P.Illa 282;
Sud: strada P.Illa 367;
Ovest: strada P.Illa 367.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole.

Importanti centri limitrofi: Terni.

Principali collegamenti pubblici: superstrada Terni-Orte 2.3 km, fermata linea extra urbana bus 1.5 km, stazione Umbria Mobilità 2.5 km

Servizi offerti dalla zona: farmacia (scarsa), scuole (scarsa), negozi al dettaglio (molto scarsa)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Convenzione edilizia a favore di **Comune di Montecastrilli** contro **OMISSIS** pratica Segretario Comunale Comune di Montecastrilli in data 14/10/2005 ai nn. rep. n. 4723 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 14/11/2005 ai nn. 8232 R.P. - 14068 R.G.

In base alla convenzione edilizia Rep. n. 4358 del 10/12/1997 trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Terni il giorno 09/01/1998 n. 99 R.P. e la presente convenzione edilizia Rep. n. 4723 del 14/10/2005 trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Terni il giorno 09/01/1998 n. 99 R.P., il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

Dal momento che tali opere non sono state completate nei termini previsti dalle suddette convenzioni, Il Comune di Montecastrilli, ha avviato il procedimento di escussione della polizza fideiussoria finalizzata al completamento delle opere suddette.



Con Delibera di Giunta Comunale n. 117 del 22/06/2012, è stato approvato il progetto definitivo-esecutivo 1° stralcio per il completamento delle opere di urbanizzazione. Tali opere sono state completate e si è in attesa del collaudo delle stesse.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Unipol Banca S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato pratica Notaio Vincenzo Clerico' in data 18/05/2007 ai nn. rep. n. 16515/7260 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 22/05/2007 ai nn. 1532 R.P. - 6303 R.G.

Importo ipoteca: **€ 800.000,00.**

Importo capitale: **€ 400.000,00.**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Unipol Banca S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato pratica Notaio Vincenzo Clerico' in data 06/03/2006 ai nn. rep. n. 13624 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 09/03/2006 ai nn. 629 R.P. - 3156 R.G.

Importo ipoteca: **€ 2.400.000,00.**

Importo capitale: **€ 1.200.000,00.**

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **OMISSIS + OMISSIS** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario in data 31/07/2012 ai nn. 721 Rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 19/10/2012 ai nn. 7993 R.P. - 10420 R.G. Si precisa che il pignoramento oggetto della presente nota è in rettifica di quello eseguito in data 10.03.2012 trascritto in data 16.05.2012 al n. 3935, relativamente alla unità negoziale 1 immobile n.7 indicato erroneamente al foglio 77 anziché al foglio 78.

- Pignoramento a favore di **Unipol Banca S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Napoli Sez. Dis. Casoria (NA) in data 23/01/2013 ai nn. 133/2013 rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 18/02/2013 ai nn. 1252 R.P. - 1698 R.G.

- Pignoramento a favore di **OMISSIS + OMISSIS** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario in data 10/03/2012 ai nn. 208 Rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 16/05/2012 ai nn. 3935 R.P. - 5177 R.G.

Il pignoramento è stato oggetto di rettifica con nota di trascrizione n. 7993 del 19/10/2012.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€



Avvertenze ulteriori

Esiste un contratto di locazione (cfr. Allegato n. 4) di immobile per impianto di somministrazione di GPL autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 30 Maggio 2002 rep. n. 782 e trascritto a Terni presso la Conservatoria dei RR.II. il 11 Giugno 2002 al n. 4222 R.P., contratto dalla società OMISSIS e la SOCIETA' ITALIANA GAS LIQUIDI, con il quale la società "OMISSIS" si obbliga ad inserire in tutti gli atti di compravendita una speciale clausola formulata in modo tale da vincolare tutti i terzi acquirenti al pieno rispetto del contratto. Pertanto i terzi acquirenti saranno obbligati contrattualmente - in forza della predetta clausola inserita in tutti gli atti di compravendita - ad usufruire esclusivamente del servizio di fornitura gas di cui al contratto, obbligandosi a rispettare ed a far rispettare le clausole e le condizioni in esse contenute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS, con sede in Montecastrilli, in forza di verbale di trasformazione societaria, dal **ante ventennio** al **10/03/1997** In forza di atto di assegnazione pratica Notaio Clementi Igino di Roma in data 05/03/1956 ai nn. 124113 trascritto a Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma in data 20/04/1956 ai nn. 2081/46

Non è stato possibile produrre il titolo in questione in quanto - come si evince dalla relazione notarile di integrazione depositata il 09/05/2013 - esso risulta costituito dal verbale di trasformazione societaria trascritto presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma in data 20/04/1956 n. 2081/46, e poichè la Cancelleria Commerciale è stata sostituita da tempo dal Registro delle Imprese, tale titolo (risalente al 1956) risulta essere di difficile reperimento.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **10/03/1997** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Di Transo Giuseppe di Napoli in data 10/03/1997 ai nn. 85939 trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 11/03/1997 ai nn. 1797

Successiva rettifica trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 21 Maggio 1997 n. 3259 R.P.

Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 2 Novembre 2001 n. 120929 Rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 15 Novembre 2001 n. 7189 R.P.

Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 28 Dicembre 2001 n. 121981 Rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 8 Gennaio 2002 n. 165 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:Permesso di costruire n. 959/2005 e successive varianti.

Intestazione:OMISSIS

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Progetto per la realizzazione di fabbricati residenziali in Loc. Casanova - Fabbricato O (Convenzione Edilizia Rep. n. 4723 del 14/10/2005)

Presentazione in data 20/10/2005 al n. di prot. 9022

Rilascio in data 21/11/2005 al n. di prot. P.C. n. 959/2005

Inizio lavori il 26 Gennaio 2006 con comunicazione del 27 Gennaio 2006 prot. n. 798.

Identificativo:Permesso di costruire n.1027/2006

Intestazione:OMISSIS

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Progetto per la realizzazione di un piano interrato - Variante al Permesso di Costruire n. 959/2005

Rilascio in data 05/04/2006 al n. di prot. P.C. n. 1027/2006

In data 19 Novembre 2009 Prot. n. 11219, è stata presentata richiesta di proroga per il completamento dei lavori di cui ai Permessi di Costruire n. 959/2005 del 21/11/2005 e n. 1027/2006 del 05/04/2006.

Il Comune di Montecastrilli con nota 12266 del 14 Dicembre 2009 non ha accolto la richiesta di proroga.

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
 Si premette che il fabbricato in oggetto è ancora in fase di costruzione con le seguenti opere da completare:

- corte esterna: rinterrì, recinzioni, completamento allacci alle reti tecnologiche, impianti;
- piano interrato, piano terra e piano primo: pavimentazioni e rivestimenti, intonaci e tinteggiature, infissi, impianti, risanamento da infiltrazioni.

Dal sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità rispetto al progetto presentato:
 nel piano interrato, in ogni immobile, è stato realizzato un vano da adibire a bagno;
 su tutti gli appartamenti del piano terra è presente un vano scala di collegamento con il sottostante garage oltre ad una scala esterna in cemento armato non presente sugli elaborati grafici.
 Sono presenti delle modeste difformità sul posizionamento dei fondelli così come riscontrabile sull'allegato rilievo dello stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria (Art. 17 L.R. n. 21 del 03/11/2004)
 Dal momento che il fabbricato è in corso di costruzione e l'ultimo permesso di costruire è scaduto il 20/11/2009, è necessario presentare una S.C.I.A. per il completamento delle opere oltre ad una S.C.I.A. in sanatoria per le difformità rispetto al progetto approvato descritte in precedenza.
 Inoltre, non è stato trovato presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni il deposito del progetto strutturale ai sensi della normativa sulle costruzioni in zona sismica, dal momento comunque che l'abuso riguarda la realizzazione di opere strutturali, essendo il Comune di Montecastrilli classificato in Zona Sismica II, è necessario presentare la sanatoria delle opere strutturali seguendo l'iter autorizzativo ai sensi dell'articolo 93 del D.P.R. 380 del 06/06/2001, interessando tutte le opere strutturali che costituiscono il fabbricato.

S.C.I.A. in sanatoria e sanzioni amministrative : **€ 9.000,00**
 Presentazione progetto e relativi adempimenti per autorizzazione costruzione in zona sismica (Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni Provincia di Terni) : **€ 16.000,00**
 Spese di sanatoria presunte : **€ 25.000,00**

Descrizione : Fabbricato ad uso civile abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato plurifamiliare composta da 12 appartamenti con destinazione d'uso residenziale ed annessa corte sito a Montecastrilli (Terni) in Vocabolo Casanova e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 77 Particella 365 sub 5.
 Il fabbricato è composto da un piano interrato, un piano terra ed un piano primo. La porzione di fabbricato in vendita è costituita da dodici appartamenti così suddivisi:

- quattro appartamenti su due piani composti da: garage e bagno al piano interrato ed al piano terra un soggiorno-cucina, due camere, un bagno ed un portico;
- otto appartamenti posti al piano primo composti da un soggiorno-cucina, due camere, un bagno ed un terrazzo. Tali immobili del piano primo sono raggiungibili attraverso un ballatoio con accesso da due scale esterne collocate sulle testate del fabbricato.

Il fabbricato presenta le seguenti opere da completare:

- corte esterna: rinterrì, recinzioni, completamento allacci alle reti tecnologiche, impianti;
- piano interrato, piano terra e piano primo: pavimentazioni e rivestimenti, intonaci e tinteggiature, infissi, impianti, risanamento da infiltrazioni.

La porzione di fabbricato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 1430 mq, oltre ad una corte esclusiva di circa 730 mq.
 Superficie complessiva di circa mq **2102.18**



è posto al piano interrato, terra e primo

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.55 - 2.70.

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura Solai	tipologia: a falde , materiale: c.a. , condizioni: buone tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera , condizioni: sufficienti
Strutture verticali Componenti edilizie e costruttive:	materiale: c.a. , condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: persiane , materiale protezione: legno , condizioni: sufficienti Note:Come si può verificare dalla relazione fotografica allegata, molti immobili non hanno tutti gli infissi esterni.
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti Note:Come si può verificare dalla relazione fotografica allegata, molti immobili non hanno tutti gli infissi interni.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: guaina bituminosa , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton , rivestimento: intonaco di calce , condizioni: scarse Note:Sono presenti zone di intonaco mancante e zone di intonaco ammalorato per infiltrazioni.
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di gres , condizioni: scarse Note:La pavimentazione esterna dei ballatoi, dei terrazzi e dei portici necessita di lavori di ripristino e manutenzione.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s , condizioni: scarse Note:La pavimentazione interna degli immobili necessita di opere di finitura e completamento.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: blindato , accessori: senza maniglione antipanico , condizioni: da ristrutturare Note:I portoncini d'ingresso presentano quasi tutto il rivestimento esterno in pessime condizioni.
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: mattonelle di gres , condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina , materiale: mattonelle di gres , condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico Elettrico	tipologia: audio , condizioni: da completare tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti Note:L'impianto elettrico degli immobili è da completare.
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: GPL , condizioni: sufficienti Note:L'impianto di distribuzione del gas degli immobili è da completare.

Idrico

tipologia:**sottotraccia**, alimentazione:**diretta da rete comunale**, condizioni:**sufficienti**

Note:L'impianto idrico degli immobili è da completare.

Termico

tipologia:**autonomo**, alimentazione:**GPL**,
diffusori:**assenti**, condizioni:**sufficienti**

Note:L'impianto termico degli immobili è da completare.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona D1 Turistica

Norme tecniche ed indici: Art. 87 – Zone Turistico ricettive "D1" (così come sostituito con D.C.C. n. 53/2001).

In tali zone gli esercizi saranno localizzati sia in volumetrie esistenti che in nuove costruzioni con destinazione extralberghiera, alberghiera e ristorazione.

L'intervento è condizionato alla procedura di un piano attuativo nel rispetto dei seguenti parametri edilizi.

- IT: 0,50 mc/mq
- SCF: 20% di ST
- Distanza dai confini: 5,00 ml
- Distanza dai fabbricati: 10,00 ml
- Altezza massima: 6,50 ml
- Rapporto massimo per attività alberghiera e ristorazione: 30% del totale
- Parcheggi privati: 10% del volume
- Parcheggi di uso pubblico per attività ristorativa: 50% della superficie adibita all'attività
- Verde di uso pubblico per attività ristorativa: 50% della superficie adibita all'attività
- Parcheggi di uso pubblico per attività alberghiera: 1 posto macchina ogni 2 posti letto
- Verde di uso pubblico per attività alberghiera: 4% del volume

Le nuove costruzioni, preferibilmente accorpate, dovranno inserirsi nell'ambiente circostante lasciando inalterato il più possibile l'andamento del terreno esistente. La volumetria in ampliamento nella zona "D1" di Quadrelli sarà pari a mc 2900 derivanti dalla sola particella 179.

Gli edifici dovranno essere realizzati con tecnologie e caratteri formali tenendo conto della tradizione locale.

E' ammessa la destinazione residenziale, ai sensi della Legge n. 55/87 artt. 3 e 4, fino ad un massimo del 45% della volumetria potenziale di Zona, calcolata con l'indice territoriale IT = 0,50 mc/mq, e comunque nei limiti volumetrici stabiliti nel presente articolo per la Zona D1 di Quadrelli.

In tali zone, per le residenze, si dovranno rispettare i parametri edilizi previsti dall'art. 84 del presente Regolamento.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garage (App.1)	sup reale lorda	23,55	0,50	11,78
soggiorno cucina (App.1)	sup reale lorda	28,14	1,00	28,14
soggiorno cucina (App.2)	sup reale lorda	27,74	1,00	27,74
bagno 1 (App.1)	sup reale lorda	7,80	1,00	7,80
portico (App.1)	sup reale lorda	23,55	0,30	7,07
disimpegno (App.1)	sup reale lorda	1,66	1,00	1,66
bagno 2 (App.1)	sup reale lorda	4,72	1,00	4,72
camera 2 (App.1)	sup reale lorda	10,58	1,00	10,58
vano scala (App.1)	sup reale lorda	2,48	1,00	2,48
camera 1 (App.1)	sup reale lorda	15,23	1,00	15,23
vano scala (App.2)	sup reale lorda	2,29	1,00	2,29
camera 1 (App.2)	sup reale lorda	14,61	1,00	14,61
camera 2 (App.2)	sup reale lorda	10,58	1,00	10,58
bagno 2 (App.2)	sup reale lorda	4,72	1,00	4,72
disimpegno (App.2)	sup reale lorda	1,66	1,00	1,66
portico (App.2)	sup reale lorda	23,10	0,30	6,93

garage (App.2)	sup reale lorda	76,90	0,50	38,45
bagno 1 (App.2)	sup reale lorda	7,80	1,00	7,80
soggiorno cucina (App.3)	sup reale lorda	28,33	1,00	28,33
vano scala (App.3)	sup reale lorda	2,29	1,00	2,29
camera 1 (App.3)	sup reale lorda	14,61	1,00	14,61
camera 2 (App.3)	sup reale lorda	11,19	1,00	11,19
bagno 2 (App.3)	sup reale lorda	4,72	1,00	4,72
disimpegno (App.3)	sup reale lorda	1,66	1,00	1,66
portico (App.3)	sup reale lorda	23,55	0,30	7,07
garage (App.3)	sup reale lorda	76,90	0,50	38,45
bagno 1 (App.3)	sup reale lorda	8,18	1,00	8,18
soggiorno cucina (App.8)	sup reale lorda	28,33	1,00	28,33
vano scala (App.8)	sup reale lorda	2,29	1,00	2,29
camera 1 (App.8)	sup reale lorda	14,61	1,00	14,61
camera 2 (App.8)	sup reale lorda	11,19	1,00	11,19
garage (App.8)	sup reale lorda	84,05	0,50	42,03
portico (App.8)	sup reale lorda	23,94	0,30	7,18
disimpegno (App.8)	sup reale lorda	1,66	1,00	1,66
bagno 2 (App.8)	sup reale lorda	4,72	1,00	4,72
bagno 1 (App.8)	sup reale lorda	8,08	1,00	8,08
soggiorno cucina (App.9)	sup reale lorda	30,62	1,00	30,62
camera 1 (App.9)	sup reale lorda	15,23	1,00	15,23
camera 2 (App.9)	sup reale lorda	10,58	1,00	10,58
bagno (App.9)	sup reale lorda	4,72	1,00	4,72
disimpegno (App.9)	sup reale lorda	1,66	1,00	1,66
terrazzo (App.9)	sup reale lorda	23,55	0,30	7,07
soggiorno cucina (App.10)	sup reale lorda	30,03	1,00	30,03
camera 1 (App.10)	sup reale lorda	14,61	1,00	14,61
camera 2 (App.10)	sup reale lorda	10,58	1,00	10,58
bagno (App.10)	sup reale lorda	4,72	1,00	4,72
disimpegno (App.10)	sup reale lorda	1,66	1,00	1,66
terrazzo (App.10)	sup reale lorda	23,10	0,30	6,93
soggiorno cucina (App.11)	sup reale lorda	30,62	1,00	30,62
camera 1 (App.11)	sup reale lorda	14,61	1,00	14,61
camera 2 (App.11)	sup reale lorda	11,19	1,00	11,19
bagno (App.11)	sup reale lorda	4,72	1,00	4,72
disimpegno (App.11)	sup reale lorda	1,66	1,00	1,66
terrazzo (App.11)	sup reale lorda	23,57	0,30	7,07
soggiorno cucina (App.12)	sup reale lorda	28,78	1,00	28,78
camera 1 (App.12)	sup reale lorda	14,80	1,00	14,80
camera 2 (App.12)	sup reale lorda	9,47	1,00	9,47
bagno (App.12)	sup reale lorda	4,43	1,00	4,43
disimpegno (App.12)	sup reale lorda	1,57	1,00	1,57
terrazzo (App.12)	sup reale lorda	22,12	0,30	6,64
soggiorno cucina (App.13)	sup reale lorda	30,30	1,00	30,30
camera 1 (App.13)	sup reale lorda	14,67	1,00	14,67
camera 2 (App.13)	sup reale lorda	10,78	1,00	10,78
bagno (App.13)	sup reale lorda	4,69	1,00	4,69
disimpegno (App.13)	sup reale lorda	1,71	1,00	1,71
terrazzo (quota al 30%) (App.13)	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
terrazzo (quota al 10% eccedente i 25 mq) (App.13)	sup reale lorda	8,05	0,10	0,81
soggiorno cucina (App.14)	sup reale lorda	29,44	1,00	29,44
camera 1 (App.14)	sup reale lorda	14,61	1,00	14,61
camera 2 (App.14)	sup reale lorda	11,19	1,00	11,19
bagno (App.14)	sup reale lorda	4,72	1,00	4,72
disimpegno (App.14)	sup reale lorda	1,66	1,00	1,66
terrazzo (quota al 30%) (App.14)	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
terrazzo (quota al 10% eccedente i 25 mq) (App.14)	sup reale lorda	40,81	0,10	4,08
soggiorno cucina (App.15)	sup reale lorda	30,03	1,00	30,03
camera 1 (App.15)	sup reale lorda	14,59	1,00	14,59
camera 2 (App.15)	sup reale lorda	10,58	1,00	10,58
bagno (App.15)	sup reale lorda	4,72	1,00	4,72
disimpegno (App.15)	sup reale lorda	1,66	1,00	1,66
terrazzo (App.15)	sup reale lorda	23,49	0,30	7,05



soggiorno cucina (App.16)	sup reale lorda	30,62	1,00	30,62
camera 1 (App.16)	sup reale lorda	14,61	1,00	14,61
camera 2 (App.16)	sup reale lorda	11,19	1,00	11,19
bagno (App.16)	sup reale lorda	4,72	1,00	4,72
disimpegno (App.16)	sup reale lorda	1,66	1,00	1,66
terrazzo (App.16)	sup reale lorda	23,94	0,30	7,18
corte esclusiva 1	sup reale lorda	547,88	0,10	54,79
corte esclusiva 2	sup reale lorda	183,85	0,10	18,39
		2.102,18		1.070,21

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in Casoria, foglio 77, particella 365, subalterno 5, categoria In corso di costruzione, classe consistenza , superficie piano rendita € ,
 Derivante da:Variazione del 04/06/2012 n. 4510.1/2012 in atti dal 04/06/2012 (protocollo n. TR0065704) Verifica stato attuale U.I.
 Coerenze:Nord: P.Illa 366, P.Illa 219, P.Illa 229;
 Est: P.Illa 282;
 Sud: strada P.Illa 367;
 Ovest: strada P.Illa 367.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativo o di raffronto.

Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico: per la stima comparativa si è utilizzato il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, con un avanzato stato dei lavori, la stima è stata condotta sottraendo al valore dell'immobile considerato ultimato, la stima dei costi dei lavori di completamento.

Il valore di riferimento è stato ricavato considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (Secondo Semestre 2012), il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni - II Trimestre 2013 ed indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche.

Sulla base delle suddette indicazioni ed in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte e delle peculiarità dell'immobile in argomento, si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale di € 1.600,00.

Il prezzo stimato dell'immobile è dato moltiplicando il valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale per la somma delle singole superfici commerciali lorde dei vani principali, accessori e pertinenze moltiplicati per i rispettivi coefficienti correttivi dipendenti dalla tipologia del vano e della destinazione d'uso.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Se il vano scala è all'interno dell'unità immobiliare, si considera la sua proiezione orizzontale una sola

volta.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi una altezza utile inferiore a m. 1,50 non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

La misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così determinata:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così misurata:

- la superficie dei balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
 - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine soffitte e assimilate), la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie dei parchi, giardini e simili è così computata:

- 1) 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del II Semestre dell'anno 2012., Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni - II Trimestre 2013.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato ad uso civile abitazione	2.102,18	1.712.339,20	1.712.339,20
			1.712.339,20	1.712.339,20

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 256.850,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 25.000,00

- Stima dei costi per i lavori di completamento della porzione di fabbricato	€ -300.000,00
--	---------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **1.130.488,32**

Allegati

- Allegato n.1: Atto di compravendita trascritto in data 11 Marzo 1997 R.P. n. 1979 Conservatoria RR. II. di Terni e nota di trascrizione successiva rettifica del 21 Maggio 1997 R.P. n. 3259;
- Allegato n.2: Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni rep. n. 120929 del 2 Novembre 2001;
- Allegato n.3: Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni rep. n. 121981 del 28 Dicembre 2001;
- Allegato n.4: Contratto di locazione di immobile per impianto di somministrazione di G.P.L. del 30 Maggio 2002 registrato presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni il 11 Giugno 2002 R.P. n. 4228;
- Allegato n.5: Accertamento presenza contratti di locazione OMISSIS;
- Allegato n.6: Ispezioni ipotecarie;
- Allegato n.7: Estratto di P.R.G. e norme tecniche;
- Allegato n.14: Porzione di fabbricato in corso di costruzione Foglio 77 Part. 365 Sub. 5:
- Documentazione fotografica;
 - Rilievo planimetrico stato attuale;
 - Visura storica catasto fabbricati;
 - Visura storica catasto terreni;
 - Estratto di mappa;
 - Planimetria catastale;
 - Elaborato planimetrico;
 - Elenco immobili;
 - Estratti Pratiche edilizie.

L'Esperto alla stima
Ing. Alessandro Guarino



TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Gen. Rep. 29/2012

(data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-11-2013)

Promossa da:

OMISSIS e OMISSIS

Contro:

OMISSIS

Giudice: **Dott.ssa Paola Vella**

Custode Giudiziario: **Dott. Sergio Marcelli**

Perito Ing. **Alessandro Guarino**

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. 828

iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Terni al n. 747

con studio in Via Padre Semeria n. 65 - 00154 Roma

telefono: 0686904005

fax: 0686904005

e-mail: alessandro.guarino2@ingpec.eu

RELAZIONE DI STIMA

Porzione di villino bifamiliare con annesso garage

(Comune di Montecastrilli, Foglio 77, Particella 110, Sub. 5 e Sub. 4)

Beni in Montecastrilli (Terni)
Vocabolo Casanova

Lotto: Porzione di villino bifamiliare con annesso garage (Comune di Montecastrilli, Foglio 77, Particella 110, Sub. 5 e Sub. 4)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Montecastrilli (Terni) Vocabolo Casanova

Plena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa bifamiliare sito in Montecastrilli (Terni) Vocabolo Casanova.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in Casoria, foglio 77, particella 110, subalterno 5, categoria A/7, classe 2 consistenza 7.5 vanl, superficie piano rendita € 600,38,

Derivante da: Divisione del 08/08/2002 n. 2968.1/2002 in atti dal 08/08/2002 (protocollo n. 68721).

Coerenze: Nord: P.Illa 79;

Est: abitazione P.Illa 110 Sub. 7;

Sud: strada P.Illa 367;

Ovest: P.Illa 229, P.Illa 282, P.Illa 110 Sub. 6.

Note: L'indirizzo riportato sulla visura catastale non è corretto: l'attuale indirizzo è Vocabolo Casanova.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole.

Importanti centri limitrofi: Terni.

Principali collegamenti pubblici: superstrada Terni-Orte 2.3 km, fermata linea extra urbana bus 1.5 km, stazione Umbria Mobilità 2.5 km

Servizi offerti dalla zona: farmacia (scarsa), scuole (scarsa), negozi al dettaglio (molto scarsa)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS Angela amministratrice della società esecutata proprietaria dell'immobile

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:

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Mediocredito Fondiario Centro Italia S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento pratica Notaio Vincenzo Clerico' in data 13/11/2002 ai nn. rep. n. 2492 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 14/11/2002 ai nn. 2444 R.P. - 11667 R.G.

Importo ipoteca: **€ 990.000,00.**

Importo capitale: **€ 1.980.000,00.**

Annotazione al n. 1114 R.P. del 15/07/2004 relativa a frazionamento in quote, per atto Notaio Luciano Clericò del 12/03/2003 - rep. n. 125528. Con detto atto si procedeva al frazionamento in quote del mutuo. La quota n.5, di capitale originario € 590.270,00 e ammontare ipotecario € 1.180.540,00, grava, tra gli altri, l'immobile in oggetto.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **OMISSIS + OMISSIS** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario in data 10/03/2012 ai nn. 208 Rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 16/05/2012 ai nn. 3935 R.P. - 5177 R.G.

Il pignoramento è stato oggetto di rettifica con nota di trascrizione n. 7993 del 19/10/2012.

- Pignoramento a favore di **OMISSIS + OMISSIS** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario in data 31/07/2012 ai nn. 721 Rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 19/10/2012 ai nn. 7993 R.P. - 10420 R.G.

Si precisa che il pignoramento oggetto della presente nota è in rettifica di quello eseguito in data 10.03.2012 trascritto in data 16.05.2012 al n. 3935, relativamente alla unità negoziale 1 immobile n.7 indicato erroneamente al foglio 77 anziché al foglio 78.

- Pignoramento a favore di **Unipol Banca S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Napoli Sez. Dis. Casoria (NA) in data 23/01/2013 ai nn. 133/2013 rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 18/02/2013 ai nn. 1252 R.P. - 1698 R.G.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

Avvertenze ulteriori

Esiste un contratto di locazione (cfr. Allegato n. 4) di immobile per impianto di somministrazione di GPL autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 30 Maggio 2002 rep. n. 782 e trascritto a Terni presso la Conservatoria dei RR.II. il 11 Giugno 2002 al n. 4222 R.P., contratto dalla società OMISSIS e la SOCIETA' ITALIANA GAS LIQUIDI, con il quale la società "OMISSIS" si obbliga ad inserire in tutti gli atti di compravendita una speciale clausola formulata in modo tale da vincolare tutti i terzi acquirenti al pieno rispetto del contratto. Pertanto i terzi acquirenti saranno obbligati contrattualmente - in forza della predetta clausola inserita in tutti gli atti di compravendita - ad usufruire esclusivamente del servizio di fornitura gas di cui al contratto, obbligandosi a rispettare ed a far rispettare le clausole e le condizioni in esse contenute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS, con sede in Montecastrilli, in forza di verbale di trasformazione societaria. dal **ante ventennio** al **10/03/1997** In forza di atto di assegnazione pratica Notaio

Clementi Igino di Roma in data 05/03/1956 ai nn. 124113 trascritto a Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma in data 20/04/1956 ai nn. 2081/46

Non è stato possibile produrre il titolo in questione in quanto - come si evince dalla relazione notarile di integrazione depositata il 09/05/2013 - esso risulta costituito dal verbale di trasformazione societaria trascritto presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma in data 20/04/1956 n. 2081/46, e poichè la Cancelleria Commerciale è stata sostituita da tempo dal Registro delle Imprese, tale titolo (risalente al 1956) risulta essere di difficile reperimento.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **10/03/1997** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Di Transo Giuseppe di Napoli in data 10/03/1997 ai nn. 85939 trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 11/03/1997 ai nn. 1797

Successiva rettifica trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 21 Maggio 1997 n. 3259 R.P.

Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 2 Novembre 2001 n. 120929 Rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 15 Novembre 2001 n. 7189 R.P.

Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 28 Dicembre 2001 n. 121981 Rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 8 Gennaio 2002 n. 165 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Concessione edilizia n. 502/1987 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e costruzione portico al fabbricato contrassegnato con la lettera

Rilascio in data 21/08/1987 al n. di prot. C.E. n. 502/87

Identificativo: Concessione edilizia n. 259/1992

Intestazione: OMISSIS

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 alla concessione edilizia n. 502/87 (Fabbricato

Rilascio in data 27/03/1992 al n. di prot. 380 prat. edile 259/92

Identificativo: Concessione edilizia n. 867/1994

Intestazione: OMISSIS

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento Lavori di cui alle concessioni edilizie n. 502/87 e n. 259/92

Rilascio in data 09/11/1994 al n. di prot. 710

Identificativo: Proroga di 12 mesi per ultimazione lavori (nuovo termine 09/11/1998)

Intestazione: OMISSIS

Rilascio in data 03/11/1997 al n. di prot. 6264

Identificativo: Concessione edilizia n. 55/2011

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Lavori di suddivisione del fabbricato in due unità immobiliari, realizzazione garage interrato e completamento lavori fabbricato

Rilascio in data 07/08/2011 al n. di prot. prat. edilizia n. 5767 del 2001

In data 5 Luglio 2007, prot. n. 6136, è stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità.

Identificativo: Permesso di costruire n. 608/2004

Intestazione: OMISSIS

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sanatoria di un portico realizzato in un fabbricato sito in Quadrelli Voc. Casanova

Rilascio in data 16/08/2004 al n. di prot.

In data 05 Luglio 2005 prot. n. 6136 è stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità (parziale) relativa a questo fabbricato indicato con la lettera "A".



Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal sopralluogo effettuato è emersa le seguente irregolarità rispetto all'ultimo permesso di costruire in sanatoria:

- assenza al piano primo del bagno collocato tra le due camere: è presente un ripostiglio con accesso interno dalla camera posta sul lato sinistro (cfr. Rilievo planimetrico stato attuale Allegato n. 12).

Regolarizzabili mediante:

Non è necessario effettuare la sanatoria edilizia in quanto rientrano nell'attività edilizia senza titolo abilitativo ai sensi dell'art. n.7 della L.R. n.1/2004 così come modificato dall'art. n. 56 della L.R. n. 8/2011, trattandosi di opere interne ai sensi dell'art. n .3 comma n. 1 lett. G della L.R. n.1/2004 così come modificato dall'art. n.52 comma n.3 della L.R. n.8/2011.

Descrizione : **villa bifamiliare** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di villino bifamiliare con corte esclusiva sito a Montecastrilli (Terni) in Vocabolo Casanova, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 77 Particella 110 Sub. 5 oltre ad autorimessa censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 77 Particella 110 Sub. 4.

L'immobile è costituito da un piano terra composto da un ampio soggiorno con cucina, una camera, un bagno, un disimpegno, un terrazzo ed un portico, e da un piano primo composto da due camere, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno ed una forazza oltre ad una cantina situata al piano seminterrato. L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 263 mq, oltre ad una corte esclusiva di circa 214 mq.

L'autorimessa è posta al piano seminterrato ed ha una superficie lorda di circa 24 mq.

Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulla strada di accesso all'autorimessa, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio n. 77, Particella n. 110 Sub 6, (bene comune non censibile ai subalterni 3,4,5,7).

Superficie complessiva di circa mq **488.67**

è posto al piano seminterrato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel anteriormente al 1 Settembre 1967 ristrutturato nel 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero Vocabolo Casanova di interno , ha un'altezza interna di circa 3.00 Hm

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde , materiale: c.a. , condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera , condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura , condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: persiane , materiale protezione: legno , condizioni: scarse

Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: guaina bituminosa , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura , rivestimento: intonaco di calce , condizioni: buone Note: Nel soggiorno ed in cantina sono presenti alcune porzioni di intonaco ammalorato, a causa di infiltrazioni provenienti dai sovrastanti terrazzi.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: blindato , accessori: senza maniglione antipanico , condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: mattonelle di gres , condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina , materiale: mattonelle di gres , condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele , rivestimento: pietra , condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: E' presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (Legge 05/03/1990, n.46).
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: GPL , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: E' presente la dichiarazione di conformità dell'impianto di distribuzione del gas (Legge 05/03/1990, n.46).
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: E' presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrosanitario (Legge 05/03/1990, n.46)
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: GPL , diffusori: termosifoni in alluminio , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: E' presente la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento (Legge 05/03/1990, n.46). L'immobile è privo della certificazione energetica prevista dalla normativa vigente.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona D1 Turistica

Norme tecniche ed indici: Art. 87 – Zone Turistico ricettive "D1" (così come sostituito con D.C.C. n. 53/2001).

In tali zone gli esercizi saranno localizzati sia in volumetrie esistenti che in nuove costruzioni con destinazione extralberghiera, alberghiera e ristorazione.

L'intervento è condizionato alla procedura di un piano attuativo nel rispetto dei seguenti parametri edilizi.

- IT: 0,50 mc/mq



- SCF: 20% di ST
- Distanza dai confini: 5,00 ml
- Distanza dai fabbricati: 10,00 ml
- Altezza massima: 6,50 ml
- Rapporto massimo per attività alberghiera e ristorazione: 30% del totale
- Parcheggi privati: 10% del volume
- Parcheggi di uso pubblico per attività ristorativa: 50% della superficie adibita all'attività
- Verde di uso pubblico per attività ristorativa: 50% della superficie adibita all'attività
- Parcheggi di uso pubblico per attività alberghiera: 1 posto macchina ogni 2 posti letto
- Verde di uso pubblico per attività alberghiera: 4% del volume

Le nuove costruzioni, preferibilmente accorpate, dovranno inserirsi nell'ambiente circostante lasciando inalterato il più possibile l'andamento del terreno esistente. La volumetria in ampliamento nella zona "D1" di Quadrelli sarà pari a mc 2900 derivanti dalla sola particella 179.

Gli edifici dovranno essere realizzati con tecnologie e caratteri formali tenendo conto della tradizione locale.

E' ammessa la destinazione residenziale, ai sensi della Legge n. 55/87 artt. 3 e 4, fino ad un massimo del 45% della volumetria potenziale di Zona, calcolata con l'indice territoriale $IT = 0,50 \text{ mc/mq}$, e comunque nei limiti volumetrici stabiliti nel presente articolo per la Zona D1 di Quadrelli.

In tali zone, per le residenze, si dovranno rispettare i parametri edilizi previsti dall'art. 84 del presente Regolamento.

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
- Dal sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità catastali:
- assenza al piano terra del portico e del sovrastante terrazzo del piano primo;
- assenza del bagno del piano primo posto tra le due camere da letto e presenza di un ripostiglio.

Regolarizzabili mediante:

E' necessario effettuare un tipo mappale (Pregeo) per aggiornamento del sedime del fabbricato e presentare la denuncia di variazione per ampliamento (Docfa).

Tipo mappale (Pregeo) : **€ 800,00**

Denuncia di variazione per ampliamento (Docfa) : **€ 600,00**

Oneri totali : **€ 1.400,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
bagno 1	sup reale lorda	5,42	1,00	5,42
camera 1	sup reale lorda	14,74	1,00	14,74
scala	sup reale lorda	11,92	1,00	11,92
soggiorno cucina	sup reale lorda	51,06	1,00	51,06
disimpegno 1	sup reale lorda	3,06	1,00	3,06
portico (a) Superficie di 25 mq computata al 30%	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
portico (b) Superficie eccedente i 25 mq	sup reale lorda	0,83	0,10	0,08
terrazzo 1	sup reale lorda	25,62	0,10	2,56
terrazzo 2	sup reale lorda	26,90	0,10	2,69
camera 2	sup reale lorda	21,61	1,00	21,61
camera 3	sup reale lorda	14,92	1,00	14,92
ripostiglio	sup reale lorda	5,64	1,00	5,64
bagno 2	sup reale lorda	9,24	1,00	9,24
disimpegno 2	sup reale lorda	4,17	1,00	4,17
forazza	sup reale lorda	5,04	0,10	0,50
cantina	sup reale lorda	24,52	0,50	12,26
corte esclusiva (a) Quota parte della corte esclusiva corrispondente alla superficie dell'unità immobiliare, pari a 146.03 mq, calcolata considerando i vani principali e gli	sup reale lorda	141,78	0,10	14,18

accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.				
corte esclusiva (b) Quota parte della corte esclusiva eccedente la superficie dell'unità immobiliare, pari a 146.03 mq, calcolata considerando i vani principali e gli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.	sup reale lorda	72,69	0,02	1,45
autorimessa	sup reale lorda	24,51	0,50	12,26
		488,67		195,27

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in Casoria, foglio 77, particella 110, subalterno 5, categoria A/7, classe 2 consistenza 7.5 vani, superficie piano rendita € 600,38,
 Derivante da:Divisione del 08/08/2002 n. 2968.1/2002 in atti dal 08/08/2002 (protocollo n. 68721).
 Coerenze:Nord: P.Illa 79;
 Est: abitazione P.Illa 110 Sub. 7;
 Sud: strada P.Illa 367;
 Ovest: P.Illa 229, P.Illa 282, P.Illa 110 Sub. 6.

Note:L'indirizzo riportato sulla visura catastale non è corretto: l'attuale indirizzo è Vocabolo Casanova.

Accessori:

A.1
 Autorimessa

Identificato al catasto fabbricati: intestazione: OMISSIS, partita foglio 77 particella 110, subalterno 4, categoria C/6, classe 4 consistenza 20 mq, superficie piano Seminterrato rendita € 30.99,
 Derivante da:Voltura d'ufficio del 07/08/2002 n.6101.1/2002 in atti dal 07/08/2002 (protocollo n. 67792) Rogante: OMISSIS
 Coerenze:Nord: P.Illa 79;
 Est: P.Illa 110 sub. 5;
 Sud: P.Illa 110 sub 6;
 Ovest: P.Illa 229, P.Illa 282.
 posto al piano seminterrato

Infissi esterni:

tipologia:**assente**

Note:L'autorimessa non è dotata dell'infisso esterno di chiusura.

Pavim. Interna:

materiale:**battuto di cemento**, condizioni:**sufficienti**

Rivestimento:

ubicazione:**pareti interne**, materiale:**intonaco di calce.**,
 condizioni:**sufficienti**

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

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativo o di raffronto.

Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico: per la stima comparativa si è utilizzato il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il valore di riferimento è stato ricavato considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (Secondo Semestre 2012), il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni - II Trimestre 2013 ed indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche.

Sulla base delle suddette indicazioni ed in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte e delle peculiarità dell'immobile in argomento, si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale di € 1.400,00.

Il prezzo stimato dell'immobile è dato moltiplicando il valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale per la somma delle singole superfici commerciali lorde dei vani principali, accessori e pertinenze moltiplicati per i rispettivi coefficienti correttivi dipendenti dalla tipologia del vano e della destinazione d'uso.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Se il vano scala è all'interno dell'unità immobiliare, si considera la sua proiezione orizzontale una sola volta.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi una altezza utile inferiore a m. 1,50 non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

La misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così determinata:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così misurata:

- la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:
 - al 10% della superficie, fino alla concorrenza superficie dell'unità immobiliare;
 - al 2% per superfici eccedenti detto limite
- la superficie dei balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
 - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Agenzie immobiliari, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del II Semestre dell'anno 2012., Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni - II Trimestre



2013.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa bifamiliare con annesso Autorimessa	488,67	265.342,76	265.342,76
			265.342,76	265.342,76

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 39.801,41
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.400,00

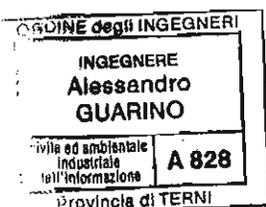
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **224.141,35**

Allegati

- Allegato n.1: Atto di compravendita trascritto in data 11 Marzo 1997 R.P. n. 1979 Conservatoria RR. II. di Terni e nota di trascrizione successiva rettifica del 21 Maggio 1997 R.P. n. 3259;
- Allegato n.2: Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni rep. n. 120929 del 2 Novembre 2001;
- Allegato n.3: Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni rep. n. 121981 del 28 Dicembre 2001;
- Allegato n.4: Contratto di locazione di immobile per impianto di somministrazione di G.P.L. del 30 Maggio 2002 registrato presso la Conservatoria del RR. II. di Terni il 11 Giugno 2002 R.P. n. 4228;
- Allegato n.5: Accertamento presenza contratti di locazione OMISSIS;
- Allegato n.6: Ispezioni ipotecarie;
- Allegato n.7: Estratto di P.R.G. e norme tecniche;
- Allegato n.12: Porzione di villino bifamiliare con annesso garage Foglio 77 Part. 110 Sub. 5 e Sub. 4:
- Documentazione fotografica;
 - Rilievo planimetrico stato attuale;
 - Visura storica catasto fabbricati;
 - Visura storica catasto terreni;
 - Estratto di mappa;
 - Planimetria catastale;
 - Elaborato planimetrico;
 - Elenco immobili;
 - Estratti Pratiche edilizie.

L'Esperto alla stima
Ing. **Alessandro Guarino**



TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Gen. Rep. 29/2012

(data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-11-2013)

Promossa da:

OMISSIS e OMISSIS

Contro:

OMISSIS

Giudice: **Dott.ssa Paola Vella**

Custode Giudiziario: **Dott. Sergio Marcelli**

Perito Ing. **Alessandro Guarino**

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. 828

iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Terni al n. 747

con studio in Via Padre Semeria n. 65 - 00154 Roma

telefono: 0686904005

fax: 0686904005

e-mail: alessandro.guarino2@ingpec.eu

RELAZIONE DI STIMA

Posto auto scoperto

(Comune di Montecastrilli, Foglio 78, Particella 443, Sub. 4)

**Beni in Montecastrilli (Terni)
Vocabolo Masteria**

Lotto: Posto auto scoperto (Comune di Montecastrilli, Foglio 78, Particella 443, Sub. 4)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Montecastrilli (Terni) Vocabolo Masteria

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto scoperto sito in Montecastrilli (Terni) Vocabolo Masteria.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in Casoria, foglio 78, particella 443, subalterno 4, categoria C/6, classe 3 consistenza 13 mq, superficie piano rendita € 16,78,
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/10/2012 Voltura n. 4052.1/2013 in atti dal 23/08/2013 (protocollo n. TR0064666) Repertorio n.:129445 Rogante: NOTAIO Registrazione: UU sede Napoli n: 21248 del 29/10/2012 VERBALE DI ASSEMBLEA - OMISSIS
Coerenze: Nord: posto auto scoperto Sub. 3;
Est: strada P.IIa. n. 440;
Sud: P.IIa 441;
Ovest: P.IIa 441.

Note: L'intestatario riportato nella visura catastale non è corretto: l'attuale intestatario è la società OMISSIS con sede in Casoria.

L'indirizzo riportato sulla visura catastale non è corretto: l'attuale indirizzo è Vocabolo Masteria.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole.

Importanti centri limitrofi: Terni.

Principali collegamenti pubblici: superstrada Terni-Orte 2.3 km, fermata linea extra urbana bus 1.5 km, stazione Umbria Mobilità 2.5 km

Servizi offerti dalla zona: farmacia (scarsa), scuole (scarsa), negozi al dettaglio (molto scarsa)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Convenzione edilizia a favore di **Comune di Montecastrilli** contro **OMISSIS** pratica Segretario Comunale Comune di Montecastrilli in data 10/12/1997 ai nn. rep. n. 4358 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 09/01/1998 ai nn. 99 R.P. - 122 R.G.

- Convenzione edilizia a favore di **Comune di Montecastrilli** contro **OMISSIS** pratica Segretario Comunale Comune di Montecastrilli in data 14/10/2005 ai nn. rep. n. 4723 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 14/11/2005 ai nn. 8232 R.P. - 14068 R.G.

In base alla convenzione edilizia Rep. n. 4358 del 10/12/1997 trascritta alla Conservatoria dei RR. II.



di Terni il giorno 09/01/1998 n. 99 R.P. e la presente convenzione edilizia Rep. n. 4723 del 14/10/2005 trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Terni il giorno 09/01/1998 n. 99 R.P., il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

Dal momento che tali opere non sono state completate nei termini previsti dalle suddette convenzioni, il Comune di Montecastrilli, ha avviato il procedimento di escussione della polizza fideiussoria finalizzata al completamento delle opere suddette.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 117 del 22/06/2012, è stato approvato il progetto definitivo-esecutivo 1° stralcio per il completamento delle opere di urbanizzazione. Tali opere sono state completate e si è in attesa del collaudo delle stesse.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario in data 10/03/2012 ai nn. 208 Rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 16/05/2012 ai nn. 3935 R.P. - 5177 R.G.

Il pignoramento è stato oggetto di rettifica con nota di trascrizione n. 7993 del 19/10/2012.

- Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario in data 31/07/2012 ai nn. 721 Rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 19/10/2012 ai nn. 7993 R.P. - 10420 R.G.

Si precisa che il pignoramento oggetto della presente nota è in rettifica di quello eseguito in data 10.03.2012 trascritto in data 16.05.2012 al n. 3935, relativamente alla unità negoziale 1 immobile n.7 indicato erroneamente al foglio 77 anziché al foglio 78.

- Pignoramento a favore di **Unipol Banca S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Napoli Sez. Dis. Casoria (NA) in data 23/01/2013 ai nn. 133/2013 rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 18/02/2013 ai nn. 1252 R.P. - 1698 R.G.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Negli atti di compravendita degli immobili facenti parte di questo complesso edilizio viene citata la redazione, da parte della società venditrice OMISSIS, del regolamento delle cose comuni o di uso comune al quale andranno annesse le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese. Dalla lettura di questi atti si evince che tali spese riguardano sicuramente la manutenzione dell'antenna centralizzata, la pulizia e la manutenzione del verde, delle strade, dei parcheggi e delle attrezzature interne.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS, con sede in Montecastrilli, in forza di verbale di trasformazione societaria. dal **ante ventennio** al **10/03/1997** In forza di atto di assegnazione pratica Notaio Clementi Iginò di Roma in data 05/03/1956 ai nn. 124113 trascritto a Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma in data 20/04/1956 ai nn. 2081/46

Non è stato possibile produrre il titolo in questione in quanto - come si evince dalla relazione notarile di integrazione depositata il 09/05/2013 - esso risulta costituito dal verbale di trasformazione societaria trascritto presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma in data 20/04/1956 n. 2081/46, e poichè la Cancelleria Commerciale è stata sostituita da tempo dal Registro delle Imprese, tale titolo (risalente al 1956) risulta essere di difficile reperimento.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal **10/03/1997** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Di Transo Giuseppe di Napoli in data 10/03/1997 ai nn. 85939 trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 11/03/1997 ai nn. 1797

Successiva rettifica trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 21 Maggio 1997 n. 3259 R.P.

Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 2 Novembre 2001 n. 120929 Rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 15 Novembre 2001 n. 7189 R.P.

Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 28 Dicembre 2001 n. 121981 Rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 8 Gennaio 2002 n. 165 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Concessione edilizia n. 115/2000

Intestazione: OMISSIS

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Intervento di ricettività rurale extralberghiera nella frazione di Quadrelli al Vocabolo Masteria Fabbricato

Presentazione in data 07/07/1999 al n. di prot. 4637

Rilascio in data 27/11/2000 al n. di prot.

Il posto auto scoperto appartiene a questo intervento edilizio.

Identificativo: Permesso di costruire n.744/2005

Intestazione: OMISSIS

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento Lavori di cui alla C.E. n. 115 del 27/11/200

Presentazione in data 11/01/2005 al n. di prot. 276

Rilascio in data 15/02/2005 al n. di prot. 744

In data 15 Maggio 2007, prot. n. 4610, è stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità relativamente agli immobili di cui al presente permesso di costruire, dal quale risulta che i lavori di finitura sono stati ultimati il 27 Marzo 2007.

Così come dichiarato dal Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecastrilli, con nota prot. 8456 del 10/09/2008, la pratica non fu istruita in quanto, in base alle convenzioni edilizie Rep. n. 4358 del 10/12/2007 registrata a Terni il giorno 19/12/1997 e Rep. n. 4723 del 14/10/2005 registrata a Terni il 31/10/2005, il rilascio del certificato di agibilità era subordinato al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, il quale non era stato eseguito, dal momento che le opere stesse non erano state completate.

Successivamente, Il Comune di Montecastrilli, ha avviato il procedimento di escussione della polizza fideiussoria finalizzata al completamento delle opere suddette.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 117 del 22/06/2012, è stato approvato il progetto definitivo-esecutivo 1° stralcio per il completamento delle opere di urbanizzazione. Tali opere sono state completate e si è in attesa del collaudo delle stesse.



Descrizione : **posto auto scoperto di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto scoperto sito a Montecastrilli (Terni) in Vocabolo Masteria e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 78 Particella 443 Sub.4 della superficie commerciale di 13 mq.
Superficie complessiva di circa mq **13**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna materiale:**asfalto**, condizioni:**sufficienti**

Impianti:

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona D1 Turistica

Norme tecniche ed indici: Art. 87 – Zone Turistico ricettive "D1" (così come sostituito con D.C.C. n. 53/2001).

In tali zone gli esercizi saranno localizzati sia in volumetrie esistenti che in nuove costruzioni con destinazione extralberghiera, alberghiera e ristorazione.

L'intervento è condizionato alla procedura di un piano attuativo nel rispetto dei seguenti parametri edilizi.

- IT: 0,50 mc/mq
- SCF: 20% di ST
- Distanza dai confini: 5,00 ml
- Distanza dai fabbricati: 10,00 ml
- Altezza massima: 6,50 ml
- Rapporto massimo per attività alberghiera e ristorazione: 30% del totale
- Parcheggi privati: 10% del volume
- Parcheggi di uso pubblico per attività ristorativa: 50% della superficie adibita all'attività
- Verde di uso pubblico per attività ristorativa: 50% della superficie adibita all'attività
- Parcheggi di uso pubblico per attività alberghiera: 1 posto macchina ogni 2 posti letto
- Verde di uso pubblico per attività alberghiera: 4% del volume

Le nuove costruzioni, preferibilmente accorpate, dovranno inserirsi nell'ambiente circostante lasciando inalterato il più possibile l'andamento del terreno esistente. La volumetria in ampliamento nella zona "D1" di Quadrelli sarà pari a mc 2900 derivanti dalla sola particella 179.

Gli edifici dovranno essere realizzati con tecnologie e caratteri formali tenendo conto della tradizione locale.

E' ammessa la destinazione residenziale, ai sensi della Legge n. 55/87 artt. 3 e 4, fino ad un massimo del 45% della volumetria potenziale di Zona, calcolata con l'indice territoriale IT = 0,50 mc/mq, e comunque nei limiti volumetrici stabiliti nel presente articolo per la Zona D1 di Quadrelli.

In tali zone, per le residenze, si dovranno rispettare i parametri edilizi previsti dall'art. 84 del presente Regolamento.

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
L'intestazione dell'immobile non è corretta.
La corretta intestazione è: OMISSIS con sede in Casoria.

Regolarizzabili mediante: Voltura catastale

Voltura catastale : **€ 300,00**



Oneri totali : € 300,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in Casoria, foglio 78, particella 443, subalterno 4, categoria C/6, classe 3 consistenza 13 mq, superficie piano rendita € 16,78,
 Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/10/2012 Voltura n. 4052.1/2013 in atti dal 23/08/2013 (protocollo n. TR0064666) Repertorio n.:129445 Rogante: NOTAIO Registrazione: UU sede Napoli n: 21248 del 29/10/2012 VERBALE DI ASSEMBLEA - OMISSIS
 Coerenze: Nord: posto auto scoperto Sub. 3;
 Est: strada P.IIa. n. 440;
 Sud: P.IIa 441;
 Ovest: P.IIa 441.

Note: L'intestatario riportato nella visura catastale non è corretto: l'attuale intestatario è la società OMISSIS con sede in Casoria.

L'indirizzo riportato sulla visura catastale non è corretto: l'attuale indirizzo è Vocabolo Masteria.

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

Al fine di determinare il valore di mercato del posto auto scoperto, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativo o di raffronto.

Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico: per la stima comparativa si è utilizzato il metro quadrato di superficie commerciale.

Il valore di riferimento è stato ricavato considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (Secondo Semestre 2012), il Listino dei prezzi degli Immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni - II Trimestre 2013 ed indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche.

Sulla base delle suddette indicazioni ed in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale di € 250,00.

Il prezzo stimato del posto auto è dato moltiplicando il valore unitario al metro quadro di superficie commerciale per la superficie del posto auto scoperto così calcolata: si misura fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto, considerata al 50% dello spessore nei tratti in comune.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Agenzie immobiliari, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del II Semestre dell'anno 2012., Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni - II Trimestre 2013.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota



A	posto auto scoperto	13,00	3.250,00	3.250,00
			3.250,00	3.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 487,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **2.462,50**

Allegati

- Allegato n.1: Atto di compravendita trascritto in data 11 Marzo 1997 R.P. n. 1979 Conservatoria RR. II. di Terni e nota di trascrizione successiva rettifica del 21 Maggio 1997 R.P. n. 3259;
- Allegato n.2: Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni rep. n. 120929 del 2 Novembre 2001;
- Allegato n.3: Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni rep. n. 121981 del 28 Dicembre 2001;
- Allegato n.4: Contratto di locazione di immobile per impianto di somministrazione di G.P.L. del 30 Maggio 2002 registrato presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni il 11 Giugno 2002 R.P. n. 4228;
- Allegato n.5: Accertamento presenza contratti di locazione OMISSIS;
- Allegato n.6: Ispezioni ipotecarie;
- Allegato n.7: Estratto di P.R.G. e norme tecniche;
- Allegato n.11: Posto auto scoperto Foglio 78 Part. 443 Sub. 4:
- Documentazione fotografica;
 - Rilievo planimetrico stato attuale;
 - Visura storica catasto fabbricati;
 - Visura storica catasto terreni;
 - Estratto di mappa;
 - Planimetria catastale;
 - Elaborato planimetrico;
 - Elenco immobili.

L'Esperto alla stima
Ing. **Alessandro Guarino**



TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Gen. Rep. 29/2012

(data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-11-2013)

Promossa da:

OMISSIS e OMISSIS

Contro:

OMISSIS

Giudice: **Dott.ssa Paola Vella**

Custode Giudiziario: **Dott. Sergio Marcelli**

Perito Ing. **Alessandro Guarino**

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. 828

iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Terni al n. 747

con studio in Via Padre Semeria n. 65 - 00154 Roma

telefono: 0686904005

fax: 0686904005

e-mail: alessandro.guarino2@ingpec.eu

RELAZIONE DI STIMA

Villino

(Comune di Montecastrilli, Foglio 78, Particella 382)

Beni in Montecastrilli (Terni)
Vocabolo Masteria

Lotto: Villino (Comune di Montecastrilli, Foglio 78, Particella 382)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Montecastrilli (Terni) Vocabolo Masteria

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villino singolo sito in Montecastrilli (Terni) Vocabolo Masteria.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. con sede in Casoria, foglio 78, particella 382 categoria A/7, classe 2 consistenza 7.5 vani, superficie piano rendita € 600,38, Derivante da: Costituzione del 21/10/2005 n.4431.1/2005 in atti dal 21/10/2005 (protocollo n. TR0067820).

Coerenze: Nord: strada P.Illa 440;

Est: strada P.Illa 440;

Sud: P.Illa 353;

Ovest: P.Illa 389.

Note: L'indirizzo riportato sulla visura catastale non è corretto: l'attuale indirizzo è Vocabolo Masteria.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile ha una destinazione d'uso ricettiva extralberghiera, così come definita dalla L.R. n.8 del 14 Marzo 1994 "Norme sulla classificazione degli esercizi ricettivi extralberghieri e all'aria aperta", e nello specifico potrebbe essere utilizzato come casa per ferie od affittacamere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole.

Importanti centri limitrofi: Terni.

Principali collegamenti pubblici: superstrada Terni-Orte 2.3 km, fermata linea extra urbana bus 1.5 km, stazione Umbria Mobilità 2,5 km

Servizi offerti dalla zona: farmacia (scarsa), scuole (scarsa), negozi al dettaglio (molto scarsa)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Convenzione edilizia a favore di **Comune di Montecastrilli** contro **OMISSIS** pratica Segretario Comunale Comune di Montecastrilli in data 10/12/1997 ai nn. rep. n. 4358 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 09/01/1998 ai nn. 99 R.P. - 122 R.G.

- Convenzione edilizia a favore di **Comune di Montecastrilli** contro **OMISSIS** pratica Segretario Comunale Comune di Montecastrilli in data 14/10/2005 ai nn. rep. n. 4723 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 14/11/2005 ai nn. 8232 R.P. - 14068 R.G.

In base alla convenzione edilizia Rep. n. 4358 del 10/12/1997 trascritta alla Conservatoria del RR. II. di Terni il giorno 09/01/1998 n. 99 R.P. e la presente convenzione edilizia Rep. n. 4723 del



14/10/2005 trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Terni il giorno 09/01/1998 n. 99 R.P., il rilascio del certificato di agibilità è subordinato al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

Dal momento che tali opere non sono state completate nei termini previsti dalle suddette convenzioni, il Comune di Montecastrilli, ha avviato il procedimento di escussione della polizza fideiussoria finalizzata al completamento delle opere suddette.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 117 del 22/06/2012, è stato approvato il progetto definitivo-esecutivo 1° stralcio per il completamento delle opere di urbanizzazione. Tali opere sono state completate e si è in attesa del collaudo delle stesse.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca delle Marche S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato pratica Notaio Vincenzo Clerico' in data 05/02/2004 ai nn. rep. n. 6269 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 10/02/2004 ai nn. 340 R.P. - 1695 R.G.

Importo ipoteca: **€ 2.600.000,00.**

Importo capitale: **€ 1.300.000,00.**

Annotazione al n. 1211 R.P. del 26/07/2007 relativa a frazionamento in quote, per atto Notaio Vincenzo Clerico del 17/05/2007 - rep. n. 16509/7254. Con detto atto si procedeva al frazionamento in quote del mutuo. La quota n.1, di capitale originario € 400.000,00 e ammontare ipotecario € 800.000,00, grava, tra gli altri, l'immobile in oggetto.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **OMISSIS + OMISSIS** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario in data 10/03/2012 ai nn. 208 Rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 16/05/2012 ai nn. 3935 R.P. - 5177 R.G.

Il pignoramento è stato oggetto di rettifica con nota di trascrizione n. 7993 del 19/10/2012.

- Pignoramento a favore di **OMISSIS + OMISSIS** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario in data 31/07/2012 ai nn. 721 Rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 19/10/2012 ai nn. 7993 R.P. - 10420 R.G.

Si precisa che il pignoramento oggetto della presente nota è in rettifica di quello eseguito in data 10.03.2012 trascritto in data 16.05.2012 al n. 3935, relativamente alla unità negoziale 1 immobile n.7 indicato erroneamente al foglio 77 anziché al foglio 78.

- Pignoramento a favore di **Unipol Banca S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di pignoramento immobili pratica Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Napoli Sez. Dis. Casoria (NA) in data 23/01/2013 ai nn. 133/2013 rep. iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 18/02/2013 ai nn. 1252 R.P. - 1698 R.G.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Negli atti di compravendita degli immobili facenti parte di questo complesso edilizio viene citata la redazione, da parte della società venditrice OMISSIS, del regolamento delle cose comuni o di uso comune al quale andranno annesse le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese. Dalla lettura di questi atti si evince che tali spese riguardano sicuramente la manutenzione dell'antenna centralizzata, la pulizia e la manutenzione del verde, delle strade, dei parcheggi e delle attrezzature interne.

Avvertenze ulteriori

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso edilizio indicato, nell'intervento di ricettività rurale extralberghiera nella frazione di Quadrelli al Vocabolo Masteria, con la lettera "M".

Con delibera n.53 del 27 Settembre 2001 il Consiglio Comunale di Montecastrilli ha preso atto della compatibilità della destinazione d'uso residenziale con quella turistico ricettiva D1, alla luce dell'Art. 87 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, che ammette la destinazione residenziale ai sensi della legge regionale n 55 del 18/02/1987 artt. 3 e 4 fino ad un massimo del 45% della volumetria potenziale di zona e comunque nei limiti volumetrici stabiliti per la zona D1 di Quadrelli.

A seguito del piano attuativo per il completamento dell'intervento nella zona "D1" di Quadrelli (prot. n. 1934 del 24/02/2005 del Comune di Montecastrilli) nella Tavola n. 5 "Planimetria Generale di Progetto", risulta che la volumetria di tale complesso edilizio per un totale di mc 3056.44 è stata così suddivisa: mc 1309.92 con destinazione ricettiva, e 1746.52 con destinazione residenziale, senza indicare nello specifico la ripartizione di tali cubature tra le singole unità abitative costituenti il suddetto complesso edilizio.

A seguito delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni relativamente agli atti di compravendita degli immobili costituenti tale complesso edilizio, è stato possibile stabilire la destinazione d'uso con cui sono stati venduti tali immobili e dunque attribuire la corretta destinazione d'uso di questo immobile che è risultata essere ricettiva.

Le risultanze sono riportate nell'Allegato n.8 "Verifica destinazione d'uso immobili censiti al C.F. di Montecastrilli al Foglio 78 Part. 385 Sub.1 e Foglio 78 Part. 382".

Esiste un contratto di locazione (cfr. Allegato n.4) di immobile per impianto di somministrazione di GPL autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 30 Maggio 2002 rep. n. 782 e trascritto a Terni presso la Conservatoria dei RR.II. il 11 Giugno 2002 al n. 4222 R.P., contratto dalla società OMISSIS e la SOCIETA' ITALIANA GAS LIQUIDI, con il quale la società "OMISSIS" si obbliga ad inserire in tutti gli atti di compravendita una speciale clausola formulata in modo tale da vincolare tutti i terzi acquirenti al pieno rispetto del contratto. Pertanto i terzi acquirenti saranno obbligati contrattualmente - in forza della predetta clausola inserita in tutti gli atti di compravendita - ad usufruire esclusivamente del servizio di fornitura gas di cui al contratto, obbligandosi a rispettare ed a far rispettare le clausole e le condizioni in esse contenute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS, con sede in Montecastrilli, in forza di verbale di trasformazione societaria, dal **ante ventennio** al **10/03/1997** In forza di atto di assegnazione pratica Notaio Clementi Igino di Roma in data 05/03/1956 ai nn. 124113 trascritto a Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma in data 20/04/1956 ai nn. 2081/46

Non è stato possibile produrre il titolo in questione in quanto - come si evince dalla relazione notarile di integrazione depositata il 09/05/2013 - esso risulta costituito dal verbale di trasformazione societaria trascritto presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma in data 20/04/1956 n. 2081/46, e poichè la Cancelleria Commerciale è stata sostituita da tempo dal Registro delle Imprese, tale titolo (risalente al 1956) risulta essere di difficile reperimento.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, dal **10/03/1997** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Di Transo Giuseppe di Napoli in data 10/03/1997 ai nn. 85939 trascritto a Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 11/03/1997 ai nn. 1797

Successiva rettifica trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 21 Maggio 1997 n. 3259 R.P.

Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 2 Novembre 2001 n. 120929 Rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 15 Novembre 2001 n. 7189 R.P.

Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni in data 28 Dicembre 2001 n. 121981 Rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni in data 8 Gennaio 2002 n. 165 R.P.



7. PRATICHE EDILIZIE:**Identificativo:** Concessione edilizia n. 115/2000

Intestazione: OMISSIS.

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Intervento di ricettività rurale extralberghiera nella frazione di Quadrelli al Vocabolo Masteria Fabbricato

Presentazione in data 07/07/1999 al n. di prot. 4637

Rilascio in data 27/11/2000 al n. di prot.

Identificativo: Permesso di costruire n.744/2005

Intestazione: OMISSIS.

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento Lavori di cui alla C.E. n. 115 del 27/11/200

Presentazione in data 11/01/2005 al n. di prot. 276

Rilascio in data 15/02/2005 al n. di prot. 744

In data 15 Maggio 2007, prot. n. 4610, è stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità dal quale risulta che i lavori di finitura sono stati ultimati il 27 Marzo 2007.

Così come dichiarato dal Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecastrilli, con nota prot. 8456 del 10/09/2008, la pratica non fu istruita in quanto, in base alle convenzioni edilizie Rep. n. 4358 del 10/12/2007 registrata a Terni il giorno 19/12/1997 e Rep. n. 4723 del 14/10/2005 registrata a Terni il 31/10/2005, il rilascio del certificato di agibilità era subordinato al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, il quale non era stato eseguito, dal momento che le opere stesse non erano state completate.

Successivamente, Il Comune di Montecastrilli, ha avviato il procedimento di escussione della polizza fideiussoria finalizzata al completamento delle opere suddette.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 117 del 22/06/2012, è stato approvato il progetto definitivo-esecutivo 1° stralcio per il completamento delle opere di urbanizzazione. Tali opere sono state completate e si è in attesa del collaudo delle stesse.

Conformità urbanistico edilizia:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti irregolarità:

- è stato realizzato un piano completamente interrato con struttura portante in cemento armato, non presente nella concessione edilizia e nel successivo permesso di costruire per lavori di completamento; il sedime del piano interrato realizzato abusivamente corrisponde con il sedime della struttura fuori terra, ad esclusione del portico.

Inoltre nella concessione edilizia il fabbricato doveva essere costituito da due unità immobiliari, mentre nello stato di fatto è stata realizzata un'unica unità immobiliare.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria (Art. 17 L.R. n. 21 del 03/11/2004)

Dal momento che l'abuso riguarda la realizzazione di opere strutturali, essendo il Comune di Montecastrilli classificato in Zona Sismica II, è necessario presentare la sanatoria delle opere strutturali seguendo l'iter autorizzativo ai sensi dell'articolo 93 del D.P.R. 380 del 06/06/2001.

Presentazione permesso di costruire in sanatoria e sanzioni amministrative : € **15.000,00**Presentazione progetto e relativi adempimenti per autorizzazione costruzione in zona sismica (Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni Provincia di Terni) : € **8.000,00**Spese di sanatoria presunte : € **23.000,00**

Descrizione : **villino singolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villino con destinazione d'uso ricettiva ed annessa corte esclusiva sito a Montecastrilli (Terni) in Vocabolo Masteria e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 78 Particella 382.

Il villino è costituito da un piano terra composto da un ampio soggiorno con cucina, tre camere, due bagni, un disimpegno ed un portico, e da un piano interrato allo stato grezzo al quale si accede esclusivamente da una rampa esterna. L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 282 mq, oltre ad una corte esclusiva di circa 1315 mq.

Superficie complessiva di circa mq **1597.88**

è posto al piano terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero Vocabolo Masteria, ha un'altezza interna di circa 3.20 Hm

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura Solai	tipologia: a falde , materiale: c.a. , condizioni: buone tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamente in opera , condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura , condizioni: buone Note:Il piano interrato è realizzato con setti in cemento armato.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: persiane , materiale protezione: legno , condizioni: buone Note:Il piano interrato non ha infissi.
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno tamburato , condizioni: buone Note:Il piano interrato non ha infissi.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto , coibentazione: guaina bituminosa , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton , rivestimento: intonaco di calce , condizioni: buone Note:Il piano interrato è realizzato con setti in cemento armato allo stato grezzo.
Pavim. Esterna	condizioni: scarse Note:La pavimentazione esterna è costituita da un marciapiede rivestito in pietra disposto lungo i lati del fabbricato. Tale marciapiede, a causa dell'assenza di un adeguato ancoraggio con le strutture po
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s , condizioni: buone Note:Il piano interrato ha il solaio di calpestio allo stato grezzo
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: blindato , accessori: senza maniglione antipanico , condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno , materiale: mattonelle di gres , condizioni: buone



Rivestimento	ubicazione: cucina , materiale: mattonelle di gres , condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative Note:E' presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (Legge 05/03/1990, n.46).
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: GPL , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative Note:E' presente la dichiarazione di conformità dell'impianto di distribuzione del gas (Legge 05/03/1990, n.46).
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative Note:E' presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrosanitario (Legge 05/03/1990, n.46)
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: GPL , diffusori: termosifoni in alluminio , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative Note:E' presente la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento (Legge 05/03/1990, n.46). L'immobile è privo della certificazione energetica prevista dalla normativa vigente.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 32 del 28/06/2001 è identificato nella zona D1 Turistica

Norme tecniche ed indici:Art. 87 – Zone Turistico ricettive "D1" (così come sostituito con D.C.C. n. 53/2001).

In tali zone gli esercizi saranno localizzati sia in volumetrie esistenti che in nuove costruzioni con destinazione extralberghiera, alberghiera e ristorazione.

L'intervento è condizionato alla procedura di un piano attuativo nel rispetto dei seguenti parametri edilizi.

- IT: 0,50 mc/mq
- SCF: 20% di ST
- Distanza dai confini: 5,00 ml
- Distanza dai fabbricati: 10,00 ml
- Altezza massima: 6,50 ml
- Rapporto massimo per attività alberghiera e ristorazione: 30% del totale
- Parcheggi privati: 10% del volume
- Parcheggi di uso pubblico per attività ristorativa: 50% della superficie adibita all'attività
- Verde di uso pubblico per attività ristorativa: 50% della superficie adibita all'attività
- Parcheggi di uso pubblico per attività alberghiera: 1 posto macchina ogni 2 posti letto
- Verde di uso pubblico per attività alberghiera: 4% del volume

Le nuove costruzioni, preferibilmente accorpate, dovranno inserirsi nell'ambiente circostante lasciando inalterato il più possibile l'andamento del terreno esistente. La volumetria in ampliamento nella zona "D1" di Quadrelli sarà pari a mc 2900 derivanti dalla sola particella 179.

Gli edifici dovranno essere realizzati con tecnologie e caratteri formali tenendo conto della tradizione



locale.

E' ammessa la destinazione residenziale, ai sensi della Legge n. 55/87 artt. 3 e 4, fino ad un massimo del 45% della volumetria potenziale di Zona, calcolata con l'indice territoriale IT = 0,50 mc/mq, e comunque nei limiti volumetrici stabiliti nel presente articolo per la Zona D1 di Quadrelli.

In tali zone, per le residenze, si dovranno rispettare i parametri edilizi previsti dall'art. 84 del presente Regolamento.

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella planimetria catastale è presente una scala interna di collegamento con il piano interrato che nello stato di fatto non esiste.

Regolarizzabili mediante:

E' necessario presentare una denuncia di variazione (Docfa) inserendo la planimetria aggiornata.

Denuncia di variazione (Docfa) : **€ 600,00**

Oneri totali : **€ 600,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno	sup reale lorda	55,34	1,00	55,34
cucina	sup reale lorda	10,24	1,00	10,24
camera 1	sup reale lorda	21,17	1,00	21,17
camera 2	sup reale lorda	12,89	1,00	12,89
camera 3	sup reale lorda	10,65	1,00	10,65
cantina	sup reale lorda	74,64	0,25	18,66
bagno 1	sup reale lorda	6,53	1,00	6,53
bagno 2	sup reale lorda	4,43	1,00	4,43
disimpegno	sup reale lorda	9,61	1,00	9,61
portico	sup reale lorda	20,37	0,30	6,11
autorimessa	sup reale lorda	56,17	0,25	14,04
corte esclusiva (a) Quota parte corrispondente al quintuplo della della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, pari a 130.86 mq.	sup reale lorda	654,30	0,10	65,43
corte esclusiva 2 Quota parte eccedente il quintuplo della della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, pari a 130.86 mq.	sup reale lorda	661,54	0,02	13,23
		1.597,88		248,33

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. con sede in Casoria, foglio 78, particella 382 categoria A/7, classe 2 consistenza 7.5 vani, superficie piano rendita € 600,38,

Derivante da: Costituzione del 21/10/2005 n.4431.1/2005 in atti dal 21/10/2005 (protocollo n. TR0067820).

Coerenze: Nord: strada P.Illa 440;

Est: strada P.Illa 440;

Sud: P.Illa 353;

Ovest: P.Illa 389.

Note: L'indirizzo riportato sulla visura catastale non è corretto: l'attuale indirizzo è Vocabolo Masteria.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativo o di raffronto.

Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico: per la stima comparativa si è utilizzato il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il valore di riferimento è stato ricavato considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (Secondo Semestre 2012), il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni - II Trimestre 2013 ed indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche.

Sulla base delle suddette indicazioni ed in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte e delle peculiarità dell'immobile in argomento, si ritiene ragionevole adottare un valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale di € 1.200,00.

Il prezzo stimato dell'immobile è dato moltiplicando il valore unitario al metro quadro di superficie lorda commerciale per la somma delle singole superfici commerciali lorde dei vani principali, accessori e pertinenze moltiplicati per i rispettivi coefficienti correttivi dipendenti dalla tipologia del vano e della destinazione d'uso.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Se il vano scala è all'interno dell'unità immobiliare, si considera la sua proiezione orizzontale una sola volta.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi una altezza utile inferiore a m. 1,50 non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

La misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così determinata:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così misurata:

- la superficie dei balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
 - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine soffitte e assimilate), la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



La superficie dei parchi, giardini e simili è così computata:

- 1) 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Montecastrilli, Agenzie immobiliari, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del II Semestre dell'anno 2012., Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni - II Trimestre 2013.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villino singolo	1.597,88	298.001,16	298.001,16
			298.001,16	298.001,16

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 44.700,17
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 23.600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **229.700,99**

Allegati

- Allegato n.1: Atto di compravendita trascritto in data 11 Marzo 1997 R.P. n. 1979 Conservatoria RR. II. di Terni e nota di trascrizione successiva rettifica del 21 Maggio 1997 R.P. n. 3259;
- Allegato n.2: Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni rep. n. 120929 del 2 Novembre 2001;
- Allegato n.3: Atto di conferma rogito Notaio Luciano Clericò di Terni rep. n. 121981 del 28 Dicembre 2001;
- Allegato n.4: Contratto di locazione di immobile per impianto di somministrazione di G.P.L. del 30 Maggio 2002 registrato presso la Conservatoria dei RR. II. di Terni il 11 Giugno 2002 R.P. n. 4228;
- Allegato n.5: Accertamento presenza contratti di locazione OMISSIS.;
- Allegato n.6: Ispezioni ipotecarie;
- Allegato n.7: Estratto di P.R.G. e norme tecniche;
- Allegato n.8: Verifica destinazione d'uso immobili censiti al C.F. di Montecastrilli al Foglio 78 Part. 385 Sub.1 e Foglio 78 Part. 382;
- Allegato n.10: Villino Foglio 78 Part. 382;



- Documentazione fotografica;
- Rilievo planimetrico stato attuale;
- Visura storica catasto fabbricati;
- Visura storica catasto terreni;
- Estratto di mappa;
- Planimetria catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Elenco immobili;
- Estratti Pratiche edilizie.

L'Esperto alla stima
Ing. Alessandro Guarino

