

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **RENATO CHIARANTI**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **158/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Andrea Santarelli**

**RAPPORTO DI VALUTAZI-
ONE**
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Fabio Ciancuti
Codice fiscale: CNCFBA63H06F844L
Partita IVA:
Studio in: Via Tuderte 38 - Narni Scalo
Telefono: 0744 733973
Fax:
Email: fciancuti@vodafone.it
Pec: fabio.ciancuti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via del Vescovado 66 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: OMISSIS nata a Terni il ----- prop. 1/1, foglio 114, particella 108, subalterno 15, indirizzo Via del Vescovado n. 66, piano T-1, comune Terni, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 8,5, rendita € € 899,93

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: OMISSIS nata a Terni il ----- prop. 1/1, foglio 114, particella 108, subalterno 14, indirizzo Via del Vescovado n. 66, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 23, superficie mq 29, rendita € € 42,76

2. Stato di possesso

Bene: Via del Vescovado 66 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore

Corpo: B

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via del Vescovado 66 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via del Vescovado 66 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Unicredito Italiano S.p.A. sede Genova, Banca 24 SPA sede Bergamo, CHIARANTI RENATO

Corpo: B

Creditori Iscritti: Banca 24 SPA sede Bergamo, CHIARANTI RENATO , Unicredito Italiano S.p.A. sede Genova

5. Comproprietari

Beni: Via del Vescovado 66 - Terni (Terni) - 05100

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via del Vescovado 66 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Vescovado 66 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via del Vescovado 66 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione
Via del Vescovado 66

Lotto: 001

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Altro: è stata integrata la trascrizione di accettazione dell'eredità degli eredi per il bene corpo B particella 108 sub 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 05035, Via del Vescovado 66

Note: L'appartamento è stato oggetto di lavori interni per manutenzione straordinaria. Lavori non ancora ultimati.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ----- - Residenza: Terni - Stato Civile: separata - Data Matrimonio: 07-06-1997 - Ulteriori informazioni sul debitore: presentato ricorso congiunto per cessazione effetti civili del matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Terni il ----- prop. 1/1, foglio 114, particella 108, subalterno 15, indirizzo Via del Vescovado n. 66, piano t-1, comune Terni, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 8,5, rendita € € 899,93

Derivante da: Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie Precedente DATI DERIVANTI DA Variazione del 23/09/2004 n. 3101.1/2004 in atti dal 23/09/2004 (protocollo n. TR0065944) FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (fusione del ex sub 13 e ex sub 6)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Le parti comuni sono solamente l'androne d'ingresso, la chiostrina e la scala, non esiste condominio costituito e ripartizione millesimale. La comunione riguarda interna riguarda solo n. 4 magazzini al piano terra e 2 appartamenti ai piani sovrastanti.

Confini: affaccio su via Roma, fabbricato part. 109; fabbricato part. 107; abitazione sub 9 e chiostrina comune interna.

Note: L'attuale sub 15 deriva dalla fusione di 2 appartamenti ex sub 13 ed ex sub 6. Ex sub 13 deriva da ex sub 6/B (porzione di ex sub 6. Ex sub 6 deriva da ex sub 6 di maggiore consistenza.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione suddivisione interna degli ambienti.

Regularizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: si veda allegato B planimetria di rilievo.

Docfa di variazione spese tecniche stimate: € 600,00

diritti catastali e sanzioni stimate: € 150,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Note: alcune opere di finitura ed impiantistiche non sono ancora ultimate ed i lavori attualmente sospesi

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in CAP: 05035, Via del Vesco-
vado 66**

Note: Magazzino al P.T. allo stato grezzo delle murature, priva di infissi, oggetto di recenti lavori di ristrutturazione non terminati. Affaccio interno sulla chiostrina.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ----- - Stato Civile: separata - Data Matrimonio: 07-06-1997 - Ulteriori informazioni sul debitore: presentato ricorso congiunto per cessazione effetti civili del matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Terni il ----- prop. 1/1, foglio 114, particella 108, subalterno 14, indirizzo Via del Vescovado n. 66, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 23, superficie mq 29, rendita € 42,76.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie. La scheda planimetrica è stata acquisita agli atti catastali in data 02/12/1967 motivazione " Altre" mancata acquisizione. n. 9881.1/1967 in atti dal 02/11/2000. Non è ricostruibile la storia catastale dell'immobile antecedente la variazione per mancata acquisizione, non è presente in banca dati il numero di partita, il numero è illeggibile anche sulla scheda planimetrica che sembra essere stata presentata nel 1967. L'immobile entra in atti come sub 14 non essendo assegnato un sub precedente. L'immobile è oggetto di trasferimenti per successione fin dal 1987, oltre il ventennio. L'immobile era comunque esistente antecedentemente essendo il fabbricato rappresentato nella mappa di impianto catastale.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Le parti comuni sono solamente l'androne d'ingresso e la chiostrina, non esiste condominio costituito e ripartizione millesimale. La comunione interna riguarda solo n. 4 magazzini al piano terra e 2 appartamenti ai piani sovrastanti.

Confini: confina con fabbricato part 107, chiostrina interna, locali magazzino non meglio identificati per mancanza di elaborato planimetrico.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di una nuova apertura finestrata. Sagoma del locale diversa dovuta forse ad errori grafici comunque rientranti nella tolleranza catastale.

Regularizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: apertura finestra su muratura portante

spese tecniche stimate: € 500,00

diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Note: La variazione catastale potrebbe comportare aumento della rendita con conseguente aumento delle imposte. In particolare imposta IUC che potrebbe procedere al recupero della differenza dovuta negli ultimi 5 anni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terni è una città di 112.021 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e 41° comune italiano per popolazione. Città ad elevato tasso di sviluppo industriale sin dal XIX secolo, quando furono costituite le acciaierie, rimane uno dei fulcri dell'economia dell'Umbria. Terni è anche nota come la "Città degli Innamorati", dato che San Valentino ne fu vescovo e le sue spoglie sono ivi custodite. Il processo di industrializzazione ed un parallelo sviluppo economico-imprenditoriale hanno portato la città a diventare un importante polo siderurgico, metallurgico e chimico dell'economia italiana. Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci. Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona. La SS 675 Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte; la collega, inoltre, alla città di Viterbo. La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina, la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica. Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche. Nuova strada realizzata è quella per Rieti. I beni oggetto della presente sono parte del tessuto urbano del centro storico di Terni, quartiere Duomo. pur trovandosi nel centro storico è posto al limitare di esso e a diretto contatto con la città moderna godendo dei benefici della facilità di spostamento. L'appartamento ed il magazzino sono parte di un fabbricato di antica costruzione del quale si conserva l'impianto murario poi rimaneggiato in epoche più recenti. Il palazzetto è parte di una schiera, si sviluppa su 4 piani, ingresso comune da via del vescovado civico 66 che immette tramite passaggio coperto sulla chiostrina interna che disimpegna le unità immobiliari della particella 108 limitatamente a n. 4 magazzini al piano terra e 2 appartamenti ai piani sovrastanti. L'appartamento oggetto della presente si sviluppa al piano 1 con affaccio delle finestre su via Roma e sulla chiostrina interna, il piano si raggiunge con scala comune esterna sita nella chiostrina. E parte dell'appartamento il ripostiglio sottoscala. L'appartamento ha 2 ingressi, il principale dalla scala comune, il secondario dalla scala comune e trami-

te scala con ballatoio esclusivo si raggiunge il portone di ingresso secondario che immette nella cucina. Completa il lotto il corpo B costituito da magazzino al rustico al piano terreno con affaccio sulla chiostrina.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi con parchimetro.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Narni-Amelia.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: sito archeologico di Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Autobus mt 100, Stazione ferroviaria Km 2, Superstrada Km 3,5, Autostrada Km 29

Servizi offerti dalla zona: parco della passeggiata (buono), servizi di vicinato (buoni)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni),

Libero

Note: struttura allo stato grezzo privo di infissi. presenza di materiale di rifiuto all'interno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Unicredito Italiano S.p.A. sede Genova contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mu-

tuo; Importo ipoteca: L. 90.000.000; Importo capitale: L. 45.000.000 ; A rogito di Notaio Fulvio Sbroli in data 10/09/2001 ai nn. 123534; Iscritto/trascritto a Terni in data 11/09/2001/1570 ; Note: Ex sub 13

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca 24 SPA sede Bergamo contro OMISSIS ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 90.000,00 ; A rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini in data 25/09/2006 ai nn. 50840; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/09/2006/2753

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di CHIARANTI RENATO contro OMISSIS ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 13.521,88 ; A rogito di Tribunale Terni in data 06/06/2014 ai nn. 718; Iscritto/trascritto a Terni in data 11/03/2015/301

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca 24 SPA sede Bergamo contro OMISSIS ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 90.000,00 ; A rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini in data 25/09/2006 ai nn. 50840; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/09/2006/2753

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di CHIARANTI RENATO contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 13.521,88 ; A rogito di Tribunale Terni in data 06/06/2014 ai nn. 718; Iscritto/trascritto a Terni in data 11/03/2015/301

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca legale attiva; A favore di Unicredito Italiano S.p.A. sede Genova contro OMISSIS ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L. 140.000.000; Importo capitale: € 70.000.000 ; A rogito di Notaio Fulvio Sbroli in data 01/10/1999 ai nn. 115545; Iscritto/trascritto a Terni in data 04/10/1999/1907 ; Note: Ex sub 6

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CHIARANTI RENATO contro ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale Terni in data 02/07/2015 ai nn. 2223 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2015 ai nn. 7014/5216;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di CHIARANTI RENATO contro ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale Terni in data 02/07/2015 ai nn. 2223 iscritto/trascritto a Terni in data 03/08/2015 ai nn. 7014/5216;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

SI non risultano ulteriori formalità alla data del 09/03/2016.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non esiste un condominio precostituito, spazi comuni androne e chiostrina interni comune a n. 4 magazzini e 2 abitazione. Scala esterna comune a 2 abitazioni. Si segnala che le parti comuni, androne, chiostrina e scala sono in pessimo stato di manutenzione e necessitano di manutenzione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: stimato classe G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Terni (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non esiste un condominio precostituito, spazi comuni androne e chiostrina interni comune a n. 4 magazzini e 2 abitazione. Si segnala che le parti comuni, androne e chiostrina sono in pessimo stato di manutenzione e necessitano di manutenzione.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: De Santis Augusto **proprietario/i ante ventennio** al

06/11/1978. In forza di . .

Note: ex sub 6; ex sub 6/B; ex sub 13, attuale porzione del sub 15

Titolare/Proprietario: Sbaraglia Roberto e Morici Nadia **proprietario/i ante ventennio** al **02/08/1985.** In forza di . .

Note: ex sub 6, attuale porzione del sub 15

Titolare/Proprietario: Emiliani Emilio, Germani Sestilia dal 06/11/1978 al 10/09/2001. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Angelo Alcini in data 06/11/1978 ai nn. 38877 - trascritto a Terni in data 01/12/1988 ai nn. 5672.

Note: acquistano porzione di ex sub 6 da distinguersi al NCEU con sub/6/B ex sub 13, porzione attuale attuale sub 15. Comprende i diritti pro quota sulle scale e sull'area del cortile interno, nonchè la proprietà di piccolo vano ripostiglio sottoscala non censito a NCEU.

Titolare/Proprietario: Vincentini Rita prop. 1/2Lionetto Morte Antonino prop. 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al **25/01/1989.** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Fulvio Sbroli in data 02/08/1985 ai nn. 2221 - trascritto a Terni in data 10/08/1985 ai nn. 4358.

Note: Acquistano ex sub 6; attuale porzione del sub 15

Titolare/Proprietario: Vincentini Rita prop. 4/6Lionetto Rosario prop.1/6Lionetto Maria Pia prop. 1/6 **proprietari ante ventennio** al **01/10/1989.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Ufficio Registro di Terni in data 08/04/1992 ai nn. 69/708 - trascritto a Terni in data 29/04/1992 ai nn. 3148.

Note: In morte di Lionetto Morte Antonino ex sub 6, porzione attuale sub 15

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a Terni il 01/08/1971 prop. ½ Ranocchiarì Giovanni nato a Viterbo il 03/05/1965 prop. 1/2 dal 01/10/1999 al 25/09/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Fulvio Sbroli in data 01/10/1999 ai nn. 115544 - trascritto a Terni in data 04/10/1999 ai nn. /5998.

Note: Acquistano ex sub 6, attuale porzione abitazione sub 15

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a Terni il 01/08/1971 prop. ½ Ranocchiarì Giovanni nato a Viterbo il 03/05/1965 prop. 1/2 dal 10/09/2001 al 25/09/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Fulvio Sbroli in data 10/09/2001 ai nn. 123533 - trascritto a Terni in data 11/09/2001 ai nn. /5803.

Note: Acquistano ex sub 13; ex sub 6/B, attuale porzione del sub 15 per fusione del 23/09/2004

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a Terni il ----- prop. ½ OMISSIS nata a Terni il ----- dirit. di abitazione per 1/2Ranocchiarì Giovanni nato a Viterbo il 03/05/1965 prop. 1/2 dal 09/02/2006 al 25/09/2006. In forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a rogito di Tribunale di Terni in data 09/02/2006 ai nn. 1208 - trascritto a Terni in data 30/05/2006 ai nn. /4423.

Note: Si assegna a Fausti Cristina il diritto di abitazione su abitazione attuale sub 15 e sul magazzino sub 14

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a Terni il 01/08/1971 prop. dal 25/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini in data 25/09/2006 ai nn. 50839 - registrato a Terni in data 28/09/2006 ai nn. 3466 - trascritto a Terni in data 28/09/2006 ai nn. 12548/7913.

Note: Acquista i diritti di 1/2 su abitazione sub 15 e magazzino sub 14

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: Calandri Calandro nato a Terni il 14/10/1905 prop. 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 08/07/1973**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - .

Titolare/Proprietario: Calandri Luciano nato a Terni il 04/02/1935 prop. 1/4 Peroni Maria nata a Canino il 21/05/1910 prop. 3/4 dal 08/07/1973 al 28/09/1987. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Ufficio Registro di Terni in data ai nn. - registrato a Terni in data 01/03/2001 ai nn. 55/885 - trascritto a Terni in data 14/03/2001 ai nn. /1573.

Note: Successione legittima in morte di Calandri Calandro del 08/07/1973. Si precisa che agli eredi, coniuge e figlio, sono stati attribuiti i diritti indivisi di piena proprietà in parti uguali e pro indiviso, mentre essendo la successione apertasi prima dell'entrata in vigore della L. 151/75 al coniuge doveva essere attribuito un usufrutto parziale e al figlio la proprietà.

Titolare/Proprietario: Calandri Luciano nato a Terni il 04/02/1935 prop. 1/1 dal 28/09/1987 al 29/06/1996. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Ufficio Registro di Terni in data ai nn. - registrato a Terni in data 01/03/2001 ai nn. 56/885 - trascritto a Terni in data 14/03/2001 ai nn. /1574.

Note: Successione legittima in morte di Peroni Maria del 28/09/1987. Quota in successione di 3/4 doveva essere di 1/2. comunque Calandri Luciano diventa proprietario dell'intero.

Titolare/Proprietario: Calandri Cristina nata a Terni il 09/12/1968 prop. 1/3 Calandri Stefano nato a Terni il 21/04/1972 prop. 1/3 Giovagnoli Maria Pia nata a Terni il 03/07/1938 prop. 1/3 dal 29/06/1996 al 11/04/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, successiva a cura del creditore precedente Trascrizione del successivo atto di vendita immobile Accettazione tacita di eredità Trascrizione Reg. Part. 8535 del 30/12/2015 - a rogito di Ufficio del Registro di Terni in data ai nn. - registrato a Terni in data 01/03/2001 ai nn. 57/885 - trascritto a Terni in data 14/03/2001 ai nn. 1575.

Note: Successione legittima in morte di Calandri Luciano del 29/06/1996.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a Terni il 01/08/1971 prop. 1/1 in regime di comunione dei beni con il marito Ranocchiarì Giovanni dal 11/04/2005 al 25/09/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Stefano Andreani in data 11/04/2005 ai nn. 6799 - trascritto a Terni in data 15/04/2005 ai nn. 2733.

Note: Acquisto magazzino sub 14

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a Terni il ----- prop. 1/2 OMISSIS nata a Terni il ----- diritto di abitazione per 1/2 Ranocchiarì Giovanni nato a Viterbo il 03/05/1965 prop. 1/2 dal 09/02/2006 al 25/09/2006. In forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a rogito di Tribunale di Terni in data 09/02/2006 ai nn. 1208 - trascritto a Terni in data 30/05/2006 ai nn. 4423.

Note: Si assegna a Fausti Cristina il diritto di abitazione su abitazione attuale sub 15 e sul magazzino sub 14

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a Terni il 01/08/1971 prop. dal 25/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini in data 25/09/2006 ai nn. 50839 - registrato a Terni in data 28/09/2006 ai nn. 3466 - trascritto a Terni in data 28/09/2006 ai nn. 12548/7913.

Note: Acquista i diritti di 1/2 su abitazione sub 15 e magazzino sub 14

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 05035,

Numero pratica: D.I.A. Prot. 52115 DEL 01/07/2002

Intestazione: Ranocchiarì Giovanni

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Demolizione e rifacimento fondelli, rifacimento finiture interne e pavimenti, adeguamento impianti

Presentazione in data 28/06/2002 al n. di prot. 52115

Abitabilità/agibilità in data 23/09/2004 al n. di prot. 111130

NOTE: La DIA riguarda esclusivamente Ex sub 13 parte dell'attuale sub 15 la porzione è evidenziata nella planimetria di rilievo per abitabilità è stata presentato modello DAG relativo alle sole opere oggetto della DIA e non riferito a tutto il fabbricato. Allegato al modello vi sono la certificazione L. 46/90 per impianto elettrico e idrico sanitario.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 05035,

Numero pratica: D.I.A. Prot. 73109 DEL 11/04/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento ballatoio esterno immobile sito in Terni Via del Vescovado 66

Presentazione in data 11/04/2008 al n. di prot. 73109

NOTE: Il ballatoio è esterno all'abitazione ma interno alla palazzina e non in vista dalla pubblica via.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in CAP: 05035,

NOTE: Per l'immobile non si è rilevato nessun titolo edilizio. Esso è comunque esistente da data antecedente il 30/09/1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Premesso che la parte dell'appartamento ex sub 13 è conforme alla DIA presentata del 2002, per la parte ex sub 6 non si rinviene presso archivio del comune la presentazione di atto autorizzativo alle modifiche interne realizzate ed evidenziate nella planimetria di rilievo allegato B. Le opere pur essendo solo interne erano soggette a ex DIA o attuale SCIA non onerosa, per effetto della localizzazione dell'immobile all'interno del centro storico. Le opere non hanno riguardato parti strutturali del fabbricato in quanto l'a-

pertura della porta di comunicazione tra ex sub 6 ed ex sub 13 era già presente e rilevabile dalle vecchie planimetrie catastali. All'epoca della variazione catastale che ha costituito unica unità immobiliare dalla fusione di 2 appartamenti 23/09/2004 l'opera rientrava nel concetto di ristrutturazione edilizia con conseguente pagamento degli oneri concessori. Attualmente la fusione di 2 appartamenti od il frazionamento rientra nelle opere di manutenzione straordinaria.

Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Opere interne di diversa distribuzione, accorpamento di 2 unità immobiliari

SCIA a sanatoria spese tecniche stimate: € 1.500,00

sanzione doppio contributo di costruzione stimato: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: di recente sono state realizzate delle opere che erano soggette a titolo edilizio. Apertura di una nuova finestra con affaccio sulla chiostrina interna e intonaco della facciata interna. opere di risanamento conservativo soggette a SCIA edilizia.

Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: nuova finestra (opera strutturale) e intonaco esterno

Spese tecniche stimate: € 1.200,00

sanzioni e diritti stimate: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 2.700,00**

Note: L'apertura di una nuova finestra deve essere progettata con deposito presso ufficio sismico regionale. In alternativa l'apertura deve essere chiusa con muratura portante integrativa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	A edificio classificato AAb2
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.163 Categorie di intervento 1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi

	<p>o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo). 2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A: Manutenzione ordinaria – (non è individuata con sigla perché sempre ammessa); Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare: 1. Gli ambienti interni: - riparazione degli impianti interni - tinteggiatura, integrazione intonaci interni - riparazione infissi interni - riparazione ed integrazione di pavimenti 2. Gli ambienti esterni - pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti - pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti - riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C. Manutenzione straordinaria – (non è individuata con sigla perché sempre ammessa); Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso. In particolare sono consentite le seguenti opere: - modifica della posizione dei fondelli; - inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente; - sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purchè ne sia</p>
--	---

	<p>conservata la posizione originaria. Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno. Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme. Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale) Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione. Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione. Non sono ammessi aumenti ed</p>
--	---

	<p>alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico. Ristrutturazione edilizia Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione: - che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero; - che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico. Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento. 1 - Ristrutturazione leggera – b2 (sigla finale) Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione..... OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAc) 1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore". Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162. 2. Per taluni edifici,</p>
--	--

	con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Vincolo urbanistico centro storico, volumi di conservazione, ristrutturazione leggera.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Note sulla conformità:**

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	A centro storico fabbricato sigla AAb2 ristrutturazione leggera
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.163 Categorie di intervento 1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente artico-

	<p>lo). 2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A: Manutenzione ordinaria – (non è individuata con sigla perché sempre ammessa); Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici. Può riguardare: 1. Gli ambienti interni: - riparazione degli impianti interni - tinteggiatura, integrazione intonaci interni - riparazione infissi interni - riparazione ed integrazione di pavimenti 2.Gli ambienti esterni - pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti - pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti - riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C. Manutenzione straordinaria – (non è individuata con sigla perché sempre ammessa); Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso. In particolare sono consentite le seguenti opere: - modifica della posizione dei fondelli; - inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente; - sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purchè ne sia conservata la posizione originaria. Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordi-</p>
--	---

	<p>nata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno. Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme. Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale) Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione. Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione. Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico. Ristrutturazione edilizia Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un orga-</p>
--	---

	<p>nismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione: - che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero; - che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico. Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento. 1 - Ristrutturazione leggera – b2 (sigla finale) Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione..... OP-Art.169 Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAc) 1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore". Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162. 2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")</p>
--	---

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Vincolo urbanistico centro storico, volumi di conservazione, ristrutturazione leggera.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Note sulla conformità:**

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Appartamento al Piano Primo al quale si accede tramite scala esterna comune posta nella chiostrina interna del fabbricato particella 108. Composto da sala, soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, n. 2 bagni, una camera e ulteriore ambiente cucina. Completano i disimpegni, scala e ballatoio esterno di uso esclusivo per accesso ingresso di servizio. E' dotato inoltre di ripostiglio sottoscala al Piano Terra. Tranne un bagno, la cucina piccola e la camera, gli ambienti sono oggetto di lavori di manutenzione straordinaria nelle finiture ed impianti. Lavori in gradi diversi di avanzamento a seconda dell'ambiente, il secondo bagno è allo stato grezzo dei divisori in cartongesso e della sola schermatura impianti. Si veda la documentazione fotografica. Lavori attualmente sospesi. La sala ed il soggiorno sono rasati e tinteggiati al nuovo, gli infissi finestra sono in legno colore bianco, presenza dei nuovi radiatori in alluminio, i pavimenti sono quelli vecchi in ceramica bianca manca il battiscopa, l'impianto elettrico è stato rinnovato ma sono presenti ancora cavi volanti e vecchi interruttori, mancano le placche ed i coperchi delle scatole, il controsoffitto è in cartongesso. Nella cucina grande è presente il nuovo pavimento, pareti rasate e tinteggiate, nuovi rivestimenti limitati al pannello sopra basi, manca il radiatore di riscaldamento, nuovo impianto elettrico senza placche e coperchi, presente un camino in muratura. Nella stanza senza finestre è stato realizzato ulteriore bagno più grande, struttura perimetrale in cartongesso senza finitura ed impianti solo schermatura, assenza dei pavimenti e rivestimenti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ----- - Residenza: Terni - Stato Civile: separata - Data Matrimonio: 07-06-1997 - Ulteriori informazioni sul debitore: presentato ricorso congiunto per cessazione effetti civili del matrimonio

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **135,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: remota costruzione fabbricato presente nel catasto gregoriano

L'edificio è stato ristrutturato nel: lavori ancora in corso

ha un'altezza interna di circa: mt 2.80 al controsoffitto + mt 0,28

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In fase di ristrutturazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti - Note: Parte della copertura è a terrazzo, parte a falde. Si presume una struttura in legno o in acciaio, il manto di copertura è in tegole di cotto di tipologia più recente forse marsigliesi ma non si conosce l'effettivo stato della struttura. Si presume a giudicare dalla gronda su via Roma una struttura prossima al termine del servizio comunque ancora idonea ad assolvere la funzione richiesta.
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: piastrelle di gr?s ubicazione: esterna condizioni: buone - Note: le scale di proprietà unite al ballatoio per ingresso di esercizio. Le scale comuni sono in cotto in buone condizioni l'ultimo tratto la parte coperta; in cemento ed in pessimo stato il primo tratto parte scoperta. La struttura è in muratura.
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: sufficienti - Note: struttura non visibile si presume visto il tipo di costruzione
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone - Note: non si rilevano fessurazioni dovute a cedimenti fondali o danni da terremoto

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti - Note: Per le finestre di soggiorno sala e cucina grande. Improprio il colore delle persiane mordensato scuro, nell'ambiente circostante le persiane sono verniciate colore grigio perla
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: legno condi-

	zioni: buone - Note: finestre camera, cucina piccola e bagno. La finestra del bagno è alluminio bianco senza protezione che affaccia su un cavedio esterno dove affaccia anche un vasistas in legno della cucina grande
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: in parte cucina piccola camera e bagno
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti - Note: la parte restante, manca la porta del bagno grande, la comunicazione tra cucina e soggiorno è solo un passaggio senza infisso
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti - Note: riferito all'intero fabbricato
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone - Note: non si rilevano fessurazioni dovute a cedimenti fondali o danni da terremoto
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note: Nel soggiorno è presente il pavimento in legno in pacchi, pavimento non ancora montato. Nella cucina è presente il nuovo pavimento. La cucina piccola, il bagno piccolo e la camera nuovi pavimenti in ceramica
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone - Note: contosoffitto in cartongesso nella zona giorno. Le pareti sono rasate e tinteggiate tranne il nuovo bagno in realizzazione allo stato rustico del cartongesso e delle murature.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: buone - Note: Ingresso su soggiorno. portone massello di forte spessore.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti - Note: Ingresso secondario da ballatoio. portoncino semplice privo di isolamento
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: Riferito al bagno piccolo, il bagno grande è al rustico
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: cucina grande rivestimento solo in corrispondenza dello specchio sopra basi cucina, nella cucina piccola a tutta parete.
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: piastrelle di gr?s condizioni: buone - Note: le scale di proprietà unite al ballatoio per ingresso

di esercizio. le scale comuni sono in cotto in buone condizioni l'ultimo tratto la parte coperta, il cemento ed in pessimo stato il primo tratto parte scoperta

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
- Note: perdita di acqua da un radiatore

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il calcolo della consistenza è eseguita in base al DPR 138/1998, stesso criterio della fonte OMI per i prezzi base di riferimento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	128,00	1,00	128,00
ripostiglio sotto-scala P.T.	sup reale lorda	7,00	0,15	1,05
		135,00		129,05

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2015

Zona: Terni

Tipologia: abitazioni

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1550

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B**

Locale Magazzino al piano terra del fabbricato, affaccia sulla chiostrina interna comune. Unico ambiente allo stato rustico, dotato di porta di ingresso e n. 2 finestre prive di infissi. Sembra essere stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria più o meno recenti, intonco esterno e modifica delle aperture. Rispetto alla planimetria catastale del 1997 vi è una finestra in più. All'interno del locale e sottostante il pavimento vi è una vecchia cisterna che doveva essere un vecchio pozzo nero (scarico delle fognature) non più in uso. il locale si trova sottostante la camera e cucina del corpo A.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ----- - Stato Civile: separata - Data Matrimonio: 07-06-1997 - Ulteriori informazioni sul debitore: presentato ricorso congiunto per cessazione effetti civili del matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: denunciato in catasto in data 01/12/1967

ha un'altezza interna di circa: mt 4,15

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: rustico

Condizioni generali dell'immobile: Solo struttura muraria ed intonaco esterno, assenza di qualsiasi finitura.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **muratura**
condizioni: **sufficienti**

- Note: opere non visibili, la struttura assolve comunque il suo compito, non sono visibili lesioni strutturali riconducibili a cedimenti fondali

Solai

tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **sufficienti**

- Note: solaio di soffitto, pavimento di camera e cucina corpo A.

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

- Note: non si rilevano lesioni riconducibili a sforzi di schiacciamento

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

- Note: inesistenti

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

- Note: intonaco solo sull'esterno

Pavim. Interna

- Note: inesistente

Portone di ingresso

- Note: inesistente

Impianti:

Elettrico

- Note: inesistente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il calcolo della consistenza è eseguita in base al DPR 138/1998, stesso criterio della fonte OMI per i prezzi base di riferimento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup reale lorda	20,00	1,00	20,00
		20,00		20,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2015

Zona: Terni

Tipologia: magazzino

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale.

Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia all'indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse. Si osserva che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2015) Agenzia del territorio, zona B5 , microzona 100

- ABITAZIONE €/mq 1.250,00 - 1.550,00 Media €/mq
1.400,00 (stato normale di conservazione)

- MAGAZZINO €/mq 600,00 - 1.000,00 Media €/mq
800,00 (stato normale di conservazione)

L'importo base unitario sarà apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui è inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di €/mq. 1.400,00 per l'appartamento e € 800,00 il magazzino (per immobili in normale stato di conservazione)

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, I semestre 2015 ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
I semestre 2015

- ABITAZIONE €/mq 1.250,00 - 1.550,00 Media €/mq
1.400,00 (stato normale di conservazione)

- MAGAZZINO €/mq 600,00 - 1.000,00 Media €/mq
800,00 (stato normale di conservazione).

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo unici per l'intero lotto

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	128,00	€ 1.400,00	€ 179.200,00
ripostiglio sotto-scala P.T.	1,05	€ 1.400,00	€ 1.470,00
TOTALE			€ 180.670,00
Detrazione in considerazione che i lavori interni non sono ancora ultimati mancano nuovi pavimenti, il 2 bagno, tinteggiature, stato degli impianti ecc. -15%			-€ 27.100,50
Valore corpo			€ 153.569,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 153.569,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 153.569,50

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) unici per l'intero lotto

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	20,00	€ 800,00	€ 16.000,00
Detrazione in considerazione dello stato dell'immobile, al rustico dei soli muri perimetrali -25%			-€ 4.000,00
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	129,05	€ 153.569,50	€ 153.569,50
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	20,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

TOTALE**LOTTO****€ 165.569,50****8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 24.835,42

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute

€ 0,00

nel biennio anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **132.234,08**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato:

€ **132.000,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

Tassa di registro

Allegati

A- Documentazione catastale: Visura, Estratto di Mappa, Elenco subalterni, Planimetrie Catastali

B- Planimetrie di Rilievo con evidenziate le difformità rispetto la planimetria catastale

C- Atti di Provenienza Rep. 115544 del 01/10/1999, Rep. 123533 del 10/09/2001, Rep. 6799 11/04/2005 e Rep. 50839 del 25-09-2006

D- Documentazione Comune: D.I.A. Prot. 52115 del 01/07/2002, DAG Prot. 111130 del 23-09-2004, D.I.A. Prot. 73109 del 11-04-2008

E- Documentazione Fotografica

Data generazione:

09-03-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Fabio Ciancuti

























66

68











LX3W
10

















CANDELORI MAR

GENUINO

1	17
2	18
3	19
4	20
5	21
6	22
7	23
8	24
9	25
10	26
11	27
12	28
13	29
14	30
15	31
16	

