

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: -----

N° Gen. Rep. **22/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Federico Federici**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Massimo Orsi
Codice fiscale: RSOMSM75A25L117K
Partita IVA: 01457410551
Studio in: Via Giandimartalo di Vitalone 20 - 05100 Terni
Telefono: 0744.411015
Fax: 0744.090158
Email: massimo.orsi@gmail.it
Pec: massimo.orsi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA MACINAROTTA N° 77 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1 E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: ----- NATA A ----- IL ----- C.F. -----
-----, PROPRIETA' PER 1000/1000 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI , foglio 49, particella 751, subalterno 1, indirizzo VIA MACINAROTTA N° 77, piano S1-T, comune TERNI, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 VANI, rendita € 379,60 EURO

Corpo: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: ----- NATA A ----- IL ----- C.F. -----
-----, PROPRIETA' PER 1000/1000 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI , foglio 49, particella 751, subalterno 3, indirizzo VIA MACINAROTTA N° 77, piano S1, comune TERNI, categoria C/6, classe 1, consistenza 44 , superficie 44 , rendita € 27,27 EURO

2. Stato di possesso

Bene: VIA MACINAROTTA N° 77 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1 E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA MACINAROTTA N° 77 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1 E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA MACINAROTTA N° 77 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1 E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A., CASSA DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A.

Corpo: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A., CASSA DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: VIA MACINAROTTA N° 77 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotti: 001

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1 E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Comproprietari: Nessuno

Corpo: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA MACINAROTTA N° 77 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1 E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Misure Penali: NO

Corpo: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA MACINAROTTA N° 77 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1 E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Continuità delle trascrizioni: null

Corpo: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Continuità delle trascrizioni: null

8. Prezzo

Bene: VIA MACINAROTTA N° 77 - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **TERNI**
VIA MACINAROTTA N° 77

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? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1 E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: TERNI, VIA MACINAROTTA N° 77

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ----- - Residenza: VIA MACINAROTTA N° 77 - Stato Civile: -----

----- - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ----- NATA A ----- IL ----- C.F.

-----, PROPRIETA' PER 1000/1000 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI , foglio 49, particella 751, subalterno 1, indirizzo VIA MACINAROTTA N° 77, piano S1-T, comune TERNI, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 VANI, rendita € 379,60 EURO

Derivante da: ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 18/11/2003 NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO N° 8882.1/2003 IN ATTI DAL 8/12/2003 REPERTORIO N° 106937 ROGANTE : CIANCARELLI ROBERTO SEDE L'AQUILA. COMPRAVENDITA

Note: NELLA VISURA CATASTALE E' INDICATA ANCORA LA VECCHIA VIA IDENTIFICATA CON : STRADA DI CAMPOMAGGIORE N° 17 B.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi precisa che la scheda catastale depositata non risulta conforme con lo stato di fatto, e precisamente :

- 1- La porta di accesso al bagno confinante con il terrazzo e il soggiorno non è riportata correttamente, in quanto la stessa risulta posizionata di fronte alla finestra anziché verso il locale soggiorno.
- 2- Al piano interrato nel locale cantina non è stata rappresentata la finestra che risulta posizionata in aderenza alla porta d'ingresso al locale delle cantine.
- 3- La corte esterna di esclusiva proprietà di mq. 242,00 non è catastalmente individuata nella mappa catastale. Risulta necessario un atto di aggiornamento con deposito di una nuova scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: Doc.fa (ACCATASTAMENTO) - TIPO MAPPALÉ frazionamento corte

Descrizione delle opere da sanare:

- 1- La porta di accesso al bagno confinante con il terrazzo e il soggiorno non è riportata correttamente, in quanto la stessa risulta posizionata di fronte alla finestra anziché verso il locale soggiorno.
- 2- Al piano interrato nel locale cantina non è stata rappresentata la finestra che risulta posizionata in aderenza alla porta d'ingresso al locale delle cantine.
- 3- La corte esterna di esclusiva proprietà di mq. 242,00 non è catastalmente individuata nella mappa catastale. Risulta necessario un atto di aggiornamento con deposito di una nuova scheda catastale.

Doc.fa (ACCATASTAMENTO): € 800,00

TIPO MAPPALE per frazionamento della corte: € 1.800,00

Oneri Totali: € 2.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO.

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: TERNI, VIA MACINAROTTA N° 77

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ----- - Stato Civile: ----- - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ----- NATA A ----- IL ----- C.F. -----, PROPRIETA' PER 1000/1000 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI ,

foglio 49, particella 751, subalterno 3, indirizzo VIA MACINAROTTA N° 77, piano S1, comune TERNI, categoria C/6, classe 1, consistenza 44 , superficie 44 , rendita € 27,27 EURO

Derivante da: ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 18/11/2003 NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO N° 8882.1/2003 IN ATTI DAL 8/12/2003 REPERTORIO N° 106937 ROGANTE :

CIANCARELLI ROBERTO SEDE L'AQUILA. COMPRAVENDITA

Note: NELLA VISURA CATASTALE E' INDICATA ANCORA LA VECCHIA VIA IDENTIFICATA CON : STRADA DI CAMPOMAGGIORE N° 17 B.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La presente unità immobiliare ad uso garage risulta difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, in quanto nel lato Sud della planimetria sono presenti n. 2 finestre, mentre nello stato dei luoghi vi è soltanto una finestra.

Regolarizzabili mediante: Doc.fa (VARIAZIONE CATASTALE)

Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione delle finestre lato Sud.

DOCFA: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una porzione di fabbricato di civile abitazione (bifamiliare) costruita nell'anno 1975. L'appartamento a destinazione residenziale oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato al piano s1 e terra con corte esterna di pertinenza esclusiva. Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni, al foglio n° 49, p.lla 751 e sub. 1 (appartamento) ed al foglio n° 49, p.lla 751 sub. 3 (garage pertinenziale).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: BORGHO RIVO (TERNI) .

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 1,5 KM, STAZIONE FERROVIARIA 3 KM, OSPEDALE 10 KM, SCUOLE 2 KM, SUPERSTRADA 5 KM

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1 E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), VIA MACINAROTTA N° 77

Occupato da ----- e ----- (MARITO) , ----- (FIGLIA).

Note: La ----- nata a ----- il ----- coniugata con il Signore ----- abita attualmente l'immobile, insieme alla figlia -----.

Identificativo corpo: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni), VIA MACINAROTTA N° 77

Occupato da ----- e ----- (MARITO) , ----- (FIGLIA).

Note: La ----- nata a ----- il ----- coniugata con il Signore ----- abita attualmente l'immobile, insieme alla figlia -----.

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 CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A. contro ----- ; Importo ipoteca: € 110.000,00; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE in data 17/06/2009 ai nn. 7261/1243 **Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1 E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'**- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A. contro ----- ; Importo ipoteca: € 110.000,00; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE in data 17/06/2009 ai nn. 7261/1243 **Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO**

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A. contro ----- ; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE in data 28/07/2009 ai nn. 9414/6082; **Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1 E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'**- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A. contro ----- ; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE in data 06/02/2015 ai nn. 1000/754; **Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1 E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'**- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO S.P.A. contro ----- ; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE in data 28/07/2009 ai nn. 9414/6082; **Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO**- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DELL'UMBRIA S.P.A. contro LISTANTIANNA; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE in data 06/02/2015 ai nn. 1000/754; **Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, CON CANTINE AL PIANO S1 E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), VIA MACINAROTTA N° 77

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: CLASSE F 209,79 KWH/MQ

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni), VIA MACINAROTTA N° 77

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

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: ----- NATO A ----- IL -----
PROPRIETA' 1/2 ----- NATO A ----- IL ----- PROPRI-
ETA' 1/2 dal **30/06/1987 al 18/11/2003 (ante ventennio)** - In forza di DA IMPIANTO MECCANO-
GRAFICO

Titolare/Proprietario: ----- NATA A ----- IL ----- PROPRIETA'
1/1 dal **18/11/2003 al (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita
A rogito: NOTAIO ROBERTO CIANCARELLI in data 18/11/2003 ai nn. 106937 - trascritto a: TERNI in
data 05/12/2003 ai nn. 13501/8882

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1
E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Titolare/Proprietario: ----- NATO A ----- IL ----- PROPRIETA'
1/2 ----- NATO A ----- IL ----- PROPRIETA' 1/2 dal
30/06/1987 al 18/11/2003 (ante ventennio) - In forza di DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Titolare/Proprietario: ----- NATA A ----- IL ----- PROPRIETA'
1/1 dal **18/11/2003 al (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita
A rogito: NOTAIO ROBERTO CIANCARELLI in data 18/11/2003 ai nn. 106937 - trascritto a: TERNI in
data 05/12/2003 ai nn. 13501/8882

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: TERNI, VIA MACINAROTTA
N° 77**

Numero pratica: 25695 DEL 01/06/1976

Intestazione: -----

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/06/1976 al n. di prot. 25695

Abitabilità/agibilità in data 16/04/1982 al n. di prot. 24837

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1
E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: TERNI, VIA MACINAROTTA
N° 77**

Numero pratica: 26103 DEL 08/01/1977

Intestazione: -----

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: DI VARIANTE NUOVA COSTRUZIONE ABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/01/1977 al n. di prot. 26103

Abitabilità/agibilità in data 16/04/1982 al n. di prot. 24837

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1 E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: TERNI, VIA MACINAROTTA N° 77

Numero pratica: 5318 DEL 12/09/1980

Intestazione: ----- E -----

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: variante

Rilascio in data 12/09/1980 al n. di prot. 5318

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1 E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: TERNI, VIA MACINAROTTA N° 77

Numero pratica: 33485 DEL 31/10/1981

Intestazione: ----- E -----

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: variante

Rilascio in data 31/10/1981 al n. di prot. 33485

Abitabilità/agibilità in data 16/04/1982 al n. di prot. 24837

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1 E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: TERNI, VIA MACINAROTTA N° 77

Numero pratica: 25695 DEL 01/06/1976

Intestazione: -----

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/06/1976 al n. di prot. 25695

Abitabilità/agibilità in data 16/04/1982 al n. di prot. 24837

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: TERNI, VIA MACINAROTTA N° 77

Numero pratica: 26103 DEL 08/01/1977

Intestazione: -----

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: DI VARIANTE NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/01/1977 al n. di prot. 26103

Abitabilità/agibilità in data 16/04/1982 al n. di prot. 24837

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: TERNI, VIA MACINAROTTA N° 77

Numero pratica: 5318 DEL 12/09/1980
 Intestazione: ----- E -----
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 12/09/1980 al n. di prot. 5318
Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: TERNI, VIA MACINAROTTA N° 77

Numero pratica: 33485 DEL 31/10/1981
 Intestazione: ----- E -----
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 31/10/1981 al n. di prot. 33485
 Abitabilità/agibilità in data 16/04/1982 al n. di prot. 24837
Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile in oggetto è autorizzato con i seguenti titoli edilizi : Permesso a Costruire del 01/06/1976 prot. 25695, Permesso a Costruire del 08/01/1977 prot. 26103, Permesso a Costruire del 12/09/1980 prot. 5318, Permesso a Costruire del 31/10/1981 prot. 33485, rilascio certificato di Agibilità in data 16/04/1982 prot. 24837, rilascio autorizzazione per impianto di smaltimento dei liquami domestici in data 17/APRILE/1992 prot 10680. Il sottoscritto C.T.U. Geometra Massimo Orsi dopo aver eseguito un accesso documentale presso il Comune di Terni per la consultazione dei progetti depositati, ha confrontato lo stato dei luoghi con i progetti assentiti. Dall'analisi della documentazione emerge che risultano difformità tra i progetti depositati in comune e lo stato dei luoghi, e precisamente :

- 1- Il locale ad uso garage ubicato al piano seminterrato nei documenti depositati in Comune risulta essere un deposito attrezzi senza finestre esterne e con accesso carrabile;
- 2- Lo stesso locale ad uso garage, così come individuato nello stato dei luoghi, nei progetti depositati in comune risulta essere completamente interrato , invece dal sopralluogo effettuato risulta che la quota terreno è coincidente con la quota di calpestio del pavimento del garage. Così come tutto il piano definito "interrato" nei progetti depositati.

Regolarizzabili mediante: PRATICA S.C.I.A EDILIZIA

Descrizione delle opere da sanare: Il sottoscritto C.T.U. Geometra Massimo Orsi dopo aver eseguito un accesso documentale presso il Comune di Terni per la consultazione dei progetti depositati, ha confrontato lo stato dei luoghi con i progetti assentiti. Dall'analisi della documentazione emerge che risultano difformità tra i progetti depositati in comune e lo stato dei luoghi, e precisamente :

- 1- Il locale ad uso garage ubicato al piano seminterrato nei documenti depositati in Comune risulta essere un deposito attrezzi senza finestre esterne e con accesso carrabile;
- 2- Lo stesso locale ad uso garage, così come individuato nello stato dei luoghi, nei progetti depositati in comune risulta essere completamente interrato , invece dal sopralluogo effettuato risulta che la quota terreno è coincidente con la quota di calpestio del pavimento del garage. Così come tutto il piano definito interrato nei progetti depositati.

PRATICA EDILIZIA S.C.I.A.: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1 E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile in oggetto è autorizzato con i seguenti titoli edilizi : Permesso a Costruire del 01/06/1976 prot. 25695, Permesso a Costruire del 08/01/1977 prot. 26103, Permesso a Costruire del 12/09/1980 prot. 5318, Permesso a Costruire del 31/10/1981 prot. 33485, rilascio certificato di Agibilità in data 16/04/1982 prot. 24837, rilascio autorizzazione per impianto di smaltimento dei liquami domestici in data 17/APRILE/1992 prot 10680. Il sottoscritto C.T.U. Geometra Massimo Orsi dopo aver eseguito un accesso documentale presso il Comune di Terni per la consultazione dei progetti depositati, ha confrontato lo stato dei luoghi con i progetti assentiti. Dall'analisi della documentazione emerge che risultano difformità tra i progetti depositati in comune e lo stato dei luoghi, e precisamente :

- 1- Il locale ad uso garage ubicato al piano seminterrato nei documenti depositati in Comune risulta essere un deposito attrezzi senza finestre esterne e con accesso carrabile;
- 2- Lo stesso locale ad uso garage, così come individuato nello stato dei luoghi, nei progetti depositati in comune risulta essere completamente interrato , invece dal sopralluogo effettuato risulta che la quota terreno è coincidente con la quota di calpestio del pavimento del garage. Così come tutto il piano definito "interrato" nei progetti depositati.

Regolarizzabili mediante: PRATICA S.C.I.A EDILIZIA

Descrizione delle opere da sanare: Il sottoscritto C.T.U. Geometra Massimo Orsi dopo aver eseguito un accesso documentale presso il Comune di Terni per la consultazione dei progetti depositati, ha confrontato lo stato dei luoghi con i progetti assentiti. Dall'analisi della documentazione emerge che risultano difformità tra i progetti depositati in comune e lo stato dei luoghi, e precisamente :

- 1- Il locale ad uso garage ubicato al piano seminterrato nei documenti depositati in Comune risulta essere un deposito attrezzi senza finestre esterne e con accesso carrabile;
- 2- Lo stesso locale ad uso garage, così come individuato nello stato dei luoghi, nei progetti depositati in comune risulta essere completamente interrato , invece dal sopralluogo effettuato risulta che la quota terreno è coincidente con la quota di calpestio del pavimento del garage. Così come tutto il piano definito interrato nei progetti depositati.

PRATICA EDILIZIA S.C.I.A.: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Comune di Terni di C.C. n° 307 del 15/12/2008 Approvazione
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zona E1 Agricole (Art. 94-99-100)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1
E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'**

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Comune di Terni di C.C. n° 307 del 15/12/2008 Approvazione
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zona E1 Agricole (Art. 94-99-100)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1 E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'**

L'appartamento di civile abitazione è ubicato al piano seminterrato e terra con corte di esclusiva proprietà di circa mq 242,00 , sito nel Comune di Terni in via Macinarotta n° 77 (in Catasto Strada di Campomaggiore n° 17/B) con identificativi catastali Foglio 49 - P.Illa 751 - Sub. 1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, vani 7, rendita Euro 379,60. L'unità immobiliare in oggetto si compone inoltre di un garage di pertinenza posto al piano seminterrato con identificati catastali Foglio 49 - P.Illa 751 - Sub. 3 , zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 44,00 mq , rendita 27,27.

Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che nel sopralluogo del 14/OTTOBRE/2015, ha potuto constatare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencate. L'immobile in oggetto è autorizzato con i seguenti titoli edilizi : Permesso a Costruire del 01/06/1976 prot. 25695, Permesso a Costruire del 08/01/1977 prot. 26103, Permesso a Costruire del 12/09/1980 prot. 5318, Permesso a Costruire del 31/10/1981 prot. 33485, rilascio certificato di Agibilità in data 16/04/1982 prot. 24837, rilascio autorizzazione per impianto di smaltimento dei liquami domestici in data 17/APRILE/1992 prot 10680. Lo stesso è composto : al piano terra da un soggiorno, una cucina con cammino, n° 2 camere da letto matrimoniali, n° 2 bagni , un locale ad uso studio, n° 2 disimpegni e n° 2 terrazzi di cui uno coperto parzialmente con una tettoia in legno e ferro. Lo stesso è composto al piano seminterrato da n° 3 cantine di mq 43,21 -di mq 19,10 - di mq 20,78 e da un ripostiglio di mq 8,81. L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione, con rifiniture interne ordinarie. Il fabbricato è stato realizzato con struttura mista cemento armato e tufo, le fondazioni sono continue in cemento armato. I fondelli sono in laterizio e solai in latero cemento, le condizioni statiche sono buone, infissi esterni son in legno douglas monovetro ed i portoncini d'ingresso sia al piano terra che al piano seminterrato che di accesso al terrazzo grande sono in alluminio con vetro. Infissi interni sono il legno tamburato con la porta di accesso in cucina in vetro. Gli infissi sia interni che esterni sono da manutenzionare. I pavimenti ubicati al piano terra sono in piastrelle di vario colore degli anni 80 e da allora non sono stati mai ristrutturati. Per quanto riguarda i rivestimenti dei bagni e della cucina anch'essi risultano installati negli anni 80 e non sono mai stati sostituiti e rivisti. Le rifiniture interne sono state effettuate con intonaci tinteggiati con colori chiari mentre le rifiniture esterne sono state eseguite con intonaco a sabbia e cemento non tinteggiato. I locali interni sono completamente da ritinteggiare mentre quelli ubicati al piano sottostante sono anch'essi da ritinteggiare completamente. Per quanto riguarda gli impianti il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che : l'impianto di riscaldamento è costituito da termocamino con elementi radianti da strutturale, verrà eseguita l'Ape (Attestazione di prestazione energetica), l'impianto idrico è di tipo sottotraccia rispettoso delle norme vigenti , l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia ma dalla verifica effettuata sul posto l'impianto non risulta essere a norma in quanto il salvavita risulta assente.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ----- - Residenza: VIA MACINAROTTA N° 77 - Stato Civile: ----- -

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: -----

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **146,27**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981

ha un'altezza interna di circa: 2,90 MT

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
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 - Note: Muratura tufi e latero cemento, fondazioni continue in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di tufo rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma - Note: Il salvavita risulta assente.
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SOGGIORNO	sup reale netta	32,78	1,00	32,78
CUCINA	sup reale netta	15,96	1,00	15,96
CAMERA	sup reale netta	16,05	1,00	16,05
BAGNO	sup reale netta	5,92	1,00	5,92
BAGNO	sup reale netta	4,85	1,00	4,85

CORRIDOIO	sup reale netta	9,03	1,00	9,03
DISIMPEGNO	sup reale netta	2,33	1,00	2,33
STUDIO	sup reale netta	8,62	1,00	8,62
CAMERA	sup reale netta	13,29	1,00	13,29
TERRAZZO	sup reale netta	23,90	1,00	23,90
TERRAZZO	sup reale netta	4,73	1,00	4,73
RIPOSTIGLIO	sup reale netta	8,81	1,00	8,81
146,27			146,27	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori:

APPARTAMENTO AL PIANO TER- identificato al n. 17/B posto al piano TERRA - Sviluppa una superficie complessiva RA, CON CANTINE AL PIANO S1 E di 242,00 mq - Destinazione urbanistica: ZONA AGRICOLA
CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA Valore a corpo: € **2000**
PROPRIETA'.1 corte esclusiva

APPARTAMENTO AL PIANO TERRAposto al piano S1 - Sviluppa una superficie complessiva di 83,09 mq , CON CANTINE AL PIANO S1 E Valore a corpo: € **41545**
CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA
PROPRIETA'.2 Cantina

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di tufo rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: saracinesca in ferro materiale: ferro condizioni: sufficienti
Rivestimento	materiale: al rustico condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma - Note: Dispositivo salvavita risulta assente.
-----------	--

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE	sup reale netta	30,33	1,00	30,33
		30,33		30,33

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geometra Massimo Orsi applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato di beni simili per condizioni estrinseche ed intrinseche all'immobile oggetto di stima.

Sulla base di quanto sopra esposto il CTU Geometra Massimo Orsi ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al mq. , della superficie utile , pari ad Euro 700,00 mq per l'appartamento sito al piano terra, pari ad Euro 500,00 al mq per i locali ubicati al piano seminterrato (cantine) , per i terrazzi un valore di Euro 500,00 al mq , per il garage ubicato sempre al piano seminterrato un valore di euro 500,00 al mq.

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 BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE UMBRIA E OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE

8.3 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1 E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva, con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO	32,78	€ 700,00	€ 22.946,00
CUCINA	15,96	€ 700,00	€ 11.172,00
CAMERA	16,05	€ 700,00	€ 11.235,00
BAGNO	5,92	€ 700,00	€ 4.144,00
BAGNO	4,85	€ 700,00	€ 3.395,00
CORRIDOIO	9,03	€ 700,00	€ 6.321,00
DISIMPEGNO	2,33	€ 700,00	€ 1.631,00
STUDIO	8,62	€ 700,00	€ 6.034,00
CAMERA	13,29	€ 700,00	€ 9.303,00
TERRAZZO	23,90	€ 500,00	€ 11.950,00
TERRAZZO	4,73	€ 500,00	€ 2.365,00
RIPOSTIGLIO	8,81	€ 500,00	€ 4.405,00
Valore corpo			€ 94.901,00
Valore accessori			€ 43.545,00
Valore complessivo intero			€ 138.446,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 138.446,00

GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GARAGE	30,33	€ 500,00	€ 15.165,00

Valore corpo	€ 15.165,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.165,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.165,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1 E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva, con annesso Cantina	146,27	€ 138.446,00	€ 138.446,00
GARAGE AL PIANO SEMINTER-RATO	Garage o autorimessa [G]	30,33	€ 15.165,00	€ 15.165,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 23.041,65
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 nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
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:	€ 127.569,35
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
14-12-2015

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Orsi

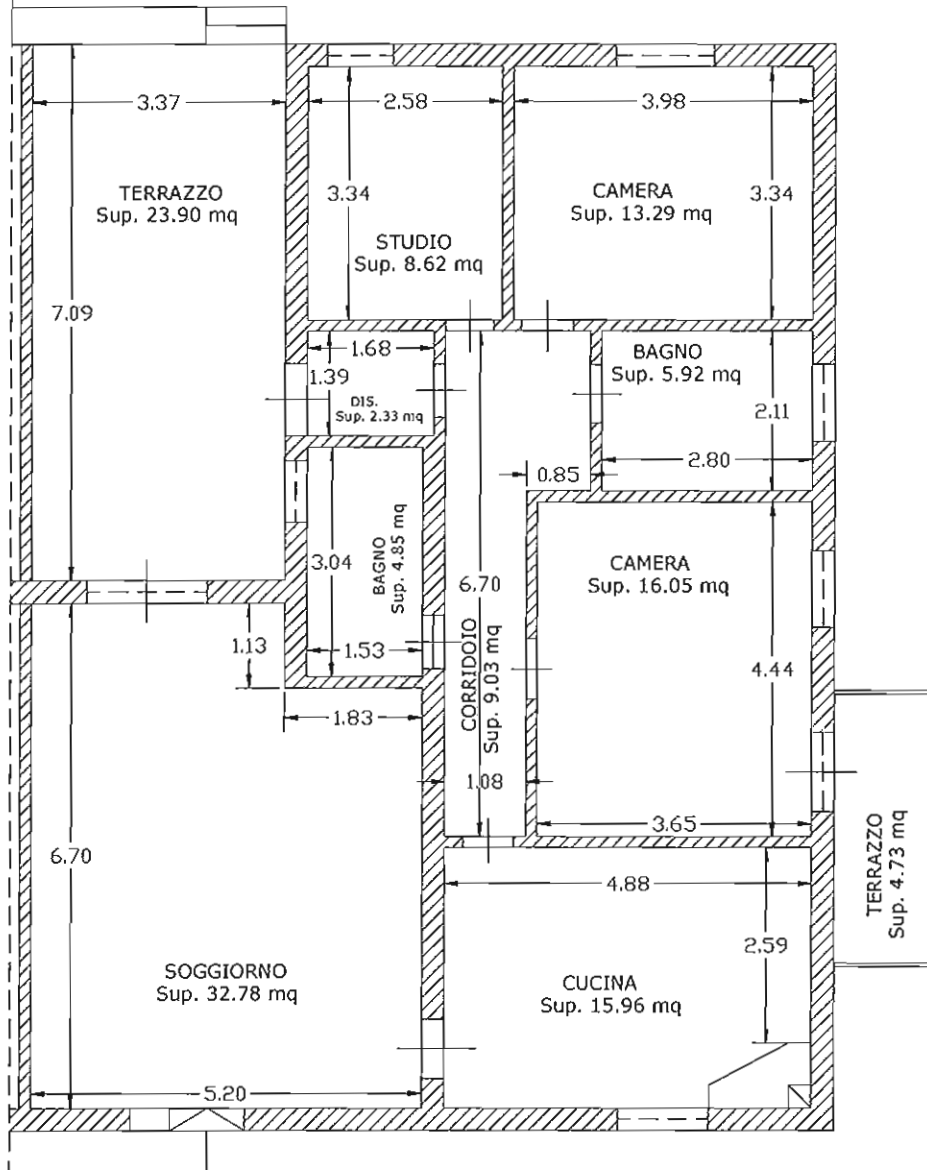
ALLEGATO "5"

ELABORATI GRAFICI



CORTE ESCLUSIVA

Sup. 242.00 mq



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
n. 925
Geometra
ORSI MASSIMO

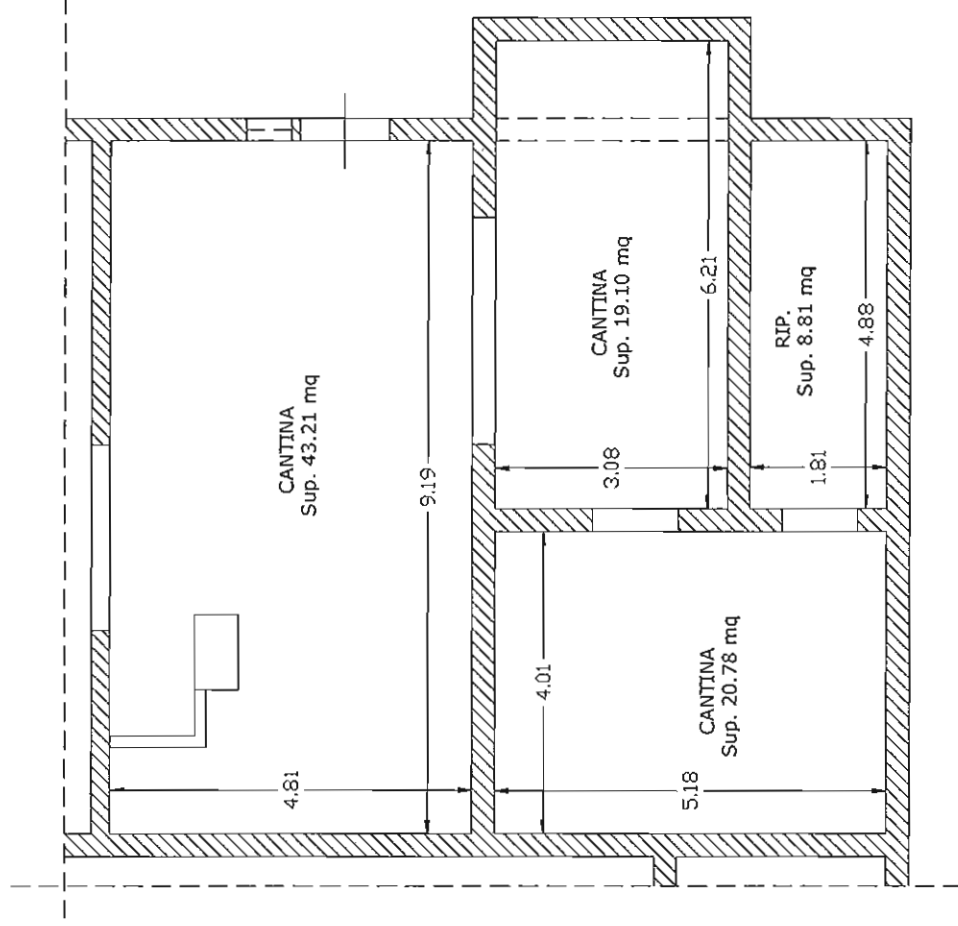


PLANIMETRIA Es. Imm. n° 22/2015 Foglio 49 P.IIa 751 Sub. 1

PIANTA PIANO SEMINTERRATO = 2.90 MT

scala 1:100

STESSA PROPRIETA'

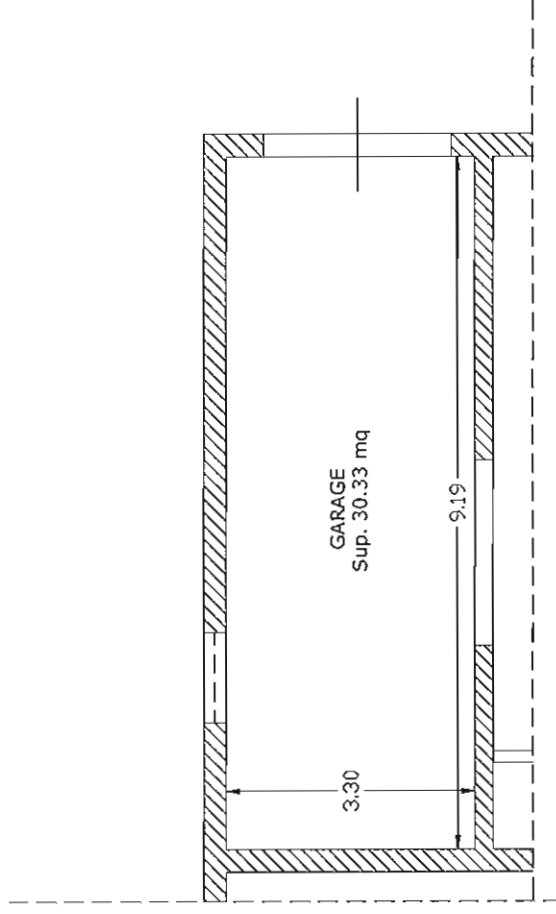


PROPRIETA'
BOLLONI LUCA



IL C.T.U. GEOMETRA ORSI MASSIMO

PIANTA PIANO SEMINTERRATO H = 2.80 MT
scala 1:100



RICEVUTA CARICAMENTO APE

Con questo documento si certifica che è stata ultimato l'inserimento del certificato APE incluso il caricamento del documento firmato.

Dati anagrafici Tecnico certificatore

Codice Fiscale RSOMSM75A25L117K Nome Massimo Cognome Orsi
Professione Libero Professionista

Ordine di appartenenza

Nome Collegio dei Geometri Zona Provincia Numero 925

Dati del Certificato APE

Codice APE 055032_20151214210610_JPQZPKPFOO Validità 14/12/2025
Indirizzo edificio VIA MACINAROTTA N° 77, TERNI Terni - Terni
Protocollo Data protocollazione

Data 14/12/2015



Spett.le Regione Umbria
Direzione Regionale Risorsa Umbria.
Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti,
attività estrattive
Palazzo Donini
Corso Vannucci, 96 -06121 Perugia

Oggetto: Trasmissione Attestato di Prestazione Energetica

Il/la sottoscritto/a Massimo Orsi
nato/a a Terni il 25/01/1975
residente/ con studio/ con sede in Terni Provincia di Terni
Via/ Viale/ Piazza Via Giandimartalo di Vitalone n. 20/A
Tel: 0744411015 Cell: 335458880
E-Mail: massimo.orsi@gmail.it

in qualità di: Tecnico Certificato / Abilitato

del fabbricato/unità immobiliare :

ubicata/o nel comune di Terni (Terni)

in Via/ Viale/ Piazza VIA MACINAROTTA N° 77, TERNI

TRASMETTE

In allegato alla presente:

copia dell'Attestato di Presentazione Energetica

copia del Libretto di impianto o di centrale

Luogo

Data: 14/12/2015



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: _____

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità Immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione Importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: _____

Dati identificativi



Regione : Umbria
 Comune : Terni
 Indirizzo : VIA MACINAROTTA N 77, TERNI
 Piano : PIANO TERRA
 Interno :
 Coordinate GIS : 42.597 - 12.610

Zona climatica : D
 Anno di costruzione : 1970
 Superficie utile riscaldata (m²) : 109.670
 Superficie utile raffrescata (m²) : 109.670
 Volume lordo riscaldato (m³) : 423.630
 Volume lordo raffrescato (m³) : 423.630

Comune catastale	Terni			Sezione	Foglio			49	Particella	751
Subalterni	da	a		da	a		da	a		
Altri subalterni										

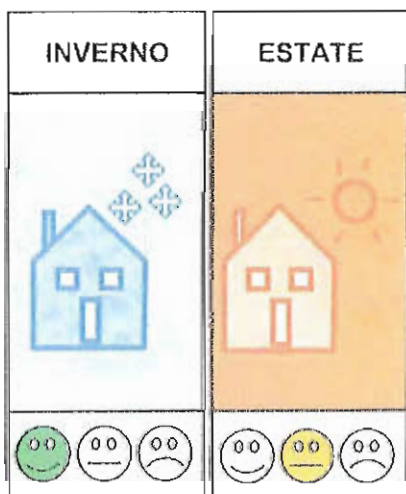
Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (74.670)

Se esistenti:

A1 (0.000)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'Indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,non} kWh/m ² anno <hr/> 209.790
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1898.000 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <hr/> 1.900
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <hr/> 127.870
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli Interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,non} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	SOSTITUZIONE INFISSI IN PVC CON DOPIO TAGLIO TERMICO	No	82	F(205.150 kWh/m ² anno)	F 205.150 kWh/m ² anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.000 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	----------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	423.630	m ³
S – Superficie disperdente	316.270	m ²
Rapporto S/V	0.750	
EP _{H,nd}	137.670	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.030	-
Y _{IE}	0.670	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	0			Gas naturale	6.000	0.720	η_{H1}	1.900	189.430
Climatizzazione estiva							η_c		
Prod. acqua calda sanitaria	1			Gas naturale	1.400	0.720	η_w	0.000	20.360
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

La Legge di Stabilità 2015 (legge n. 190 del 23 dicembre 2014) ha prorogato al 31 dicembre 2015 la possibilità di usufruire della detrazione Irpef (50%) per ristrutturazioni su edifici residenziali, confermando il limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico		<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato		<input type="checkbox"/> Organismo/Società	
Nome e Cognome / Denominazione	Massimo Orsi				
Indirizzo	Via Giandimartalo di Vitalone Terni, 05100 Terni (Terni)				
E-mail	massimo.orsi@gmail.it				
Telefono	0744411015				
Titolo	GEOMETRA				
Ordine/iscrizione	Collegio dei Geometri				
Dichiarazione di indipendenza	Ai sensi degli artt.359 e 481 del C.P.,ed ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 75/2013, il sottoscritto dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti dell'edificio da certificare nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente (come richiesto dall'art. III punto 2.3.b) del D.Lgs. n. 115/08), che in ogni caso non e' ne' coniuge ne' parente fino al quarto grado del sottoscritto.				
Informazioni aggiuntive	ISCRIZIONE AL COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI TERNI AL N° 925				

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si / No
---	---------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si / No
Al fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	Si / No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 14/12/2015

Data di scadenza 14/12/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

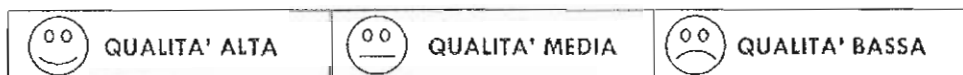
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

ALLEGATO "1"

DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Figura 1 : Particolare dell'ingresso all'appartamento al piano Terra del fabbricato lato Nord.





Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
Inscrizione Albo
N. 225
Geometra
ORSI MASSIMO

Figura 2 : Particolare dell'ingresso all'appartamento al piano Terra del fabbricato lato Nord



Figura 3 : Particolare lato Ovest del fabbricato.



Figura 4: particolare lato OVEST del fabbricato



Figura 5: particolare fabbricato lato SUD-OVEST

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Verifica
N. 524
Geometra
ORSI MASSIMO



Figura 6: Particolare lato SUD-OVEST del fabbricato



Figura 7: Particolare lato SUD del fabbricato



Figura 8: particolare lato SUD del fabbricato

Collezione Mandati
Geometri e Geometri Laureati
di Terzi
Iscrizione Albo
N. 925
Geometra
ORSI MASSIMO



Figura 9: particolare della corte esterna



Figura 10: particolare della corte esterna





Figura 11: soggiorno

Consiglio Regionale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
19/10/2015
Geometra
CRISTIAN MASSIMO

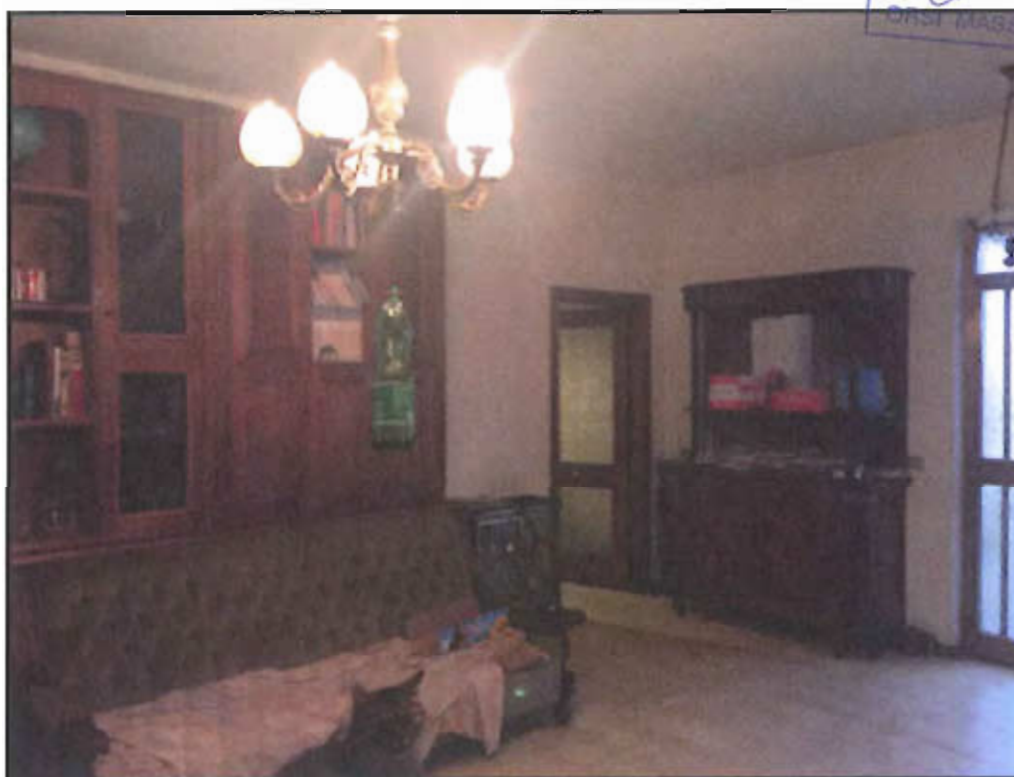


Figura 12: soggiorno



Figura 13: cucina

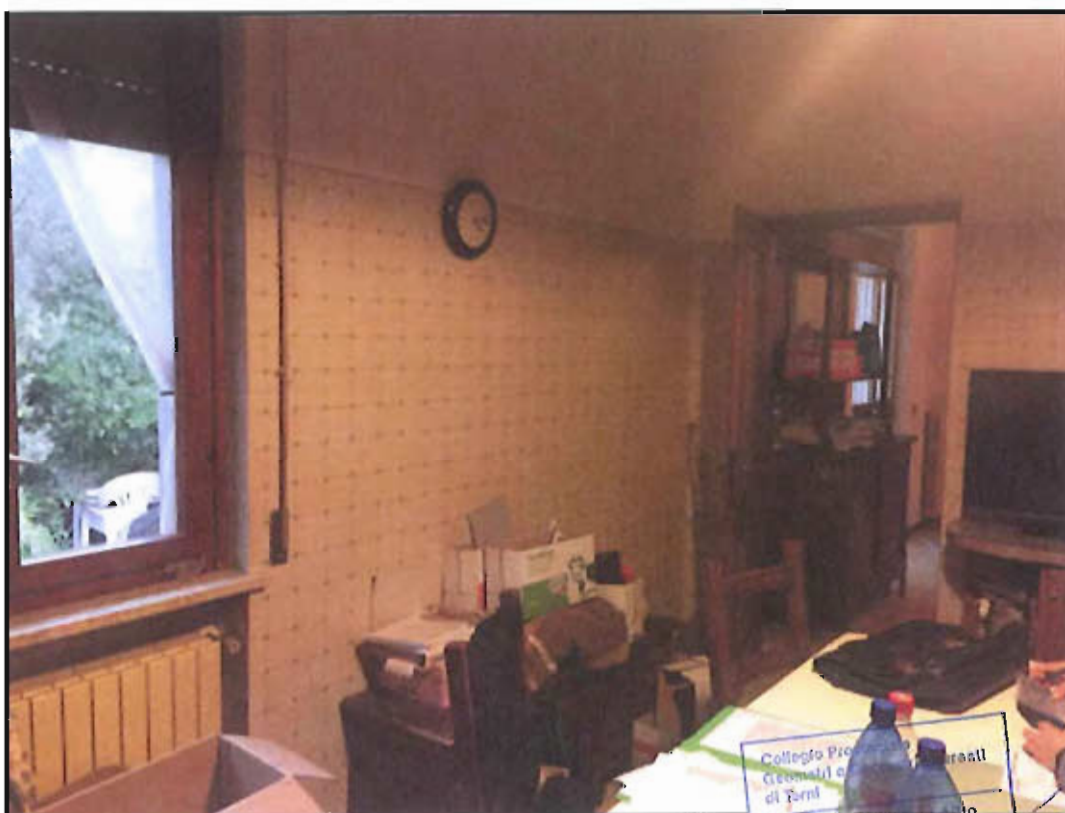


Figura 14: cucina

Collegio Provinciale
Geometri e
di Forlì
N. 925
Geometra
ORSI MASSIMO



Figura 15: cucina



Figura 16: corridoio





Figura 17: camera lato OVEST



Figura 18: camera lato OVEST

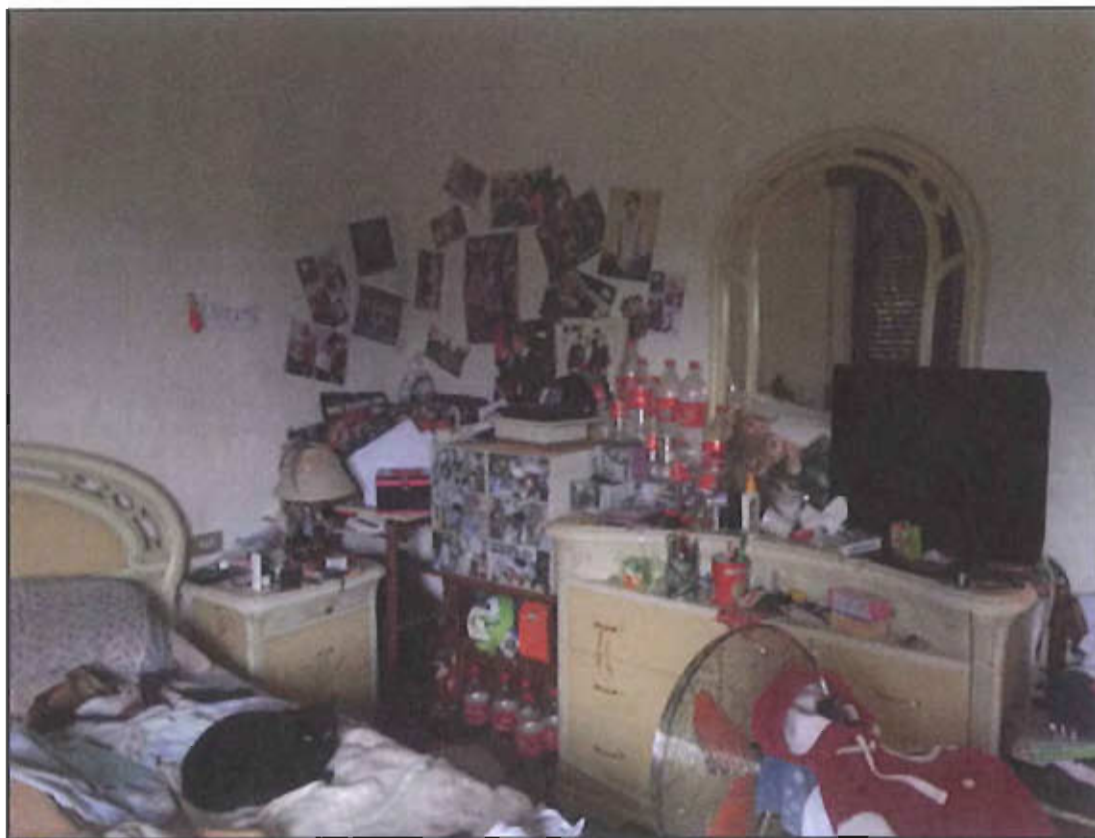


Figura 19: camera lato OVEST



Figura 20: camera lato OVEST

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Orsi Massimo", is written over the stamp.



Figura 21: Bagno lato EST



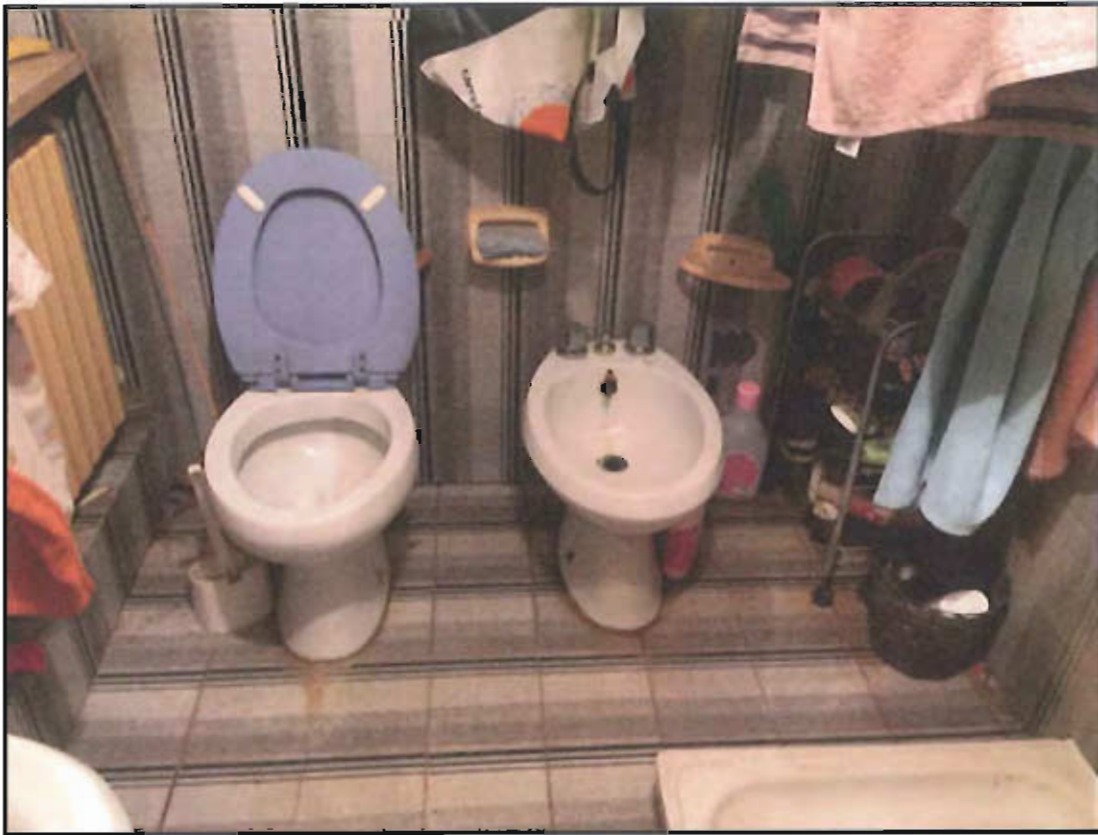


Figura 22: bagno lato EST

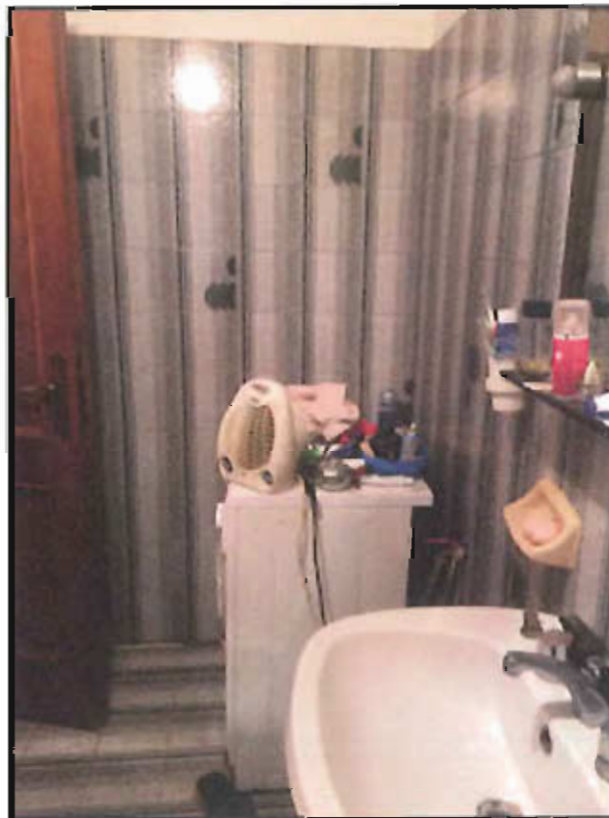


Figura 23: bagno lato EST

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
14/02/2015

Geometra
ORSI MASSIMO



Figura 24: bagno lato EST

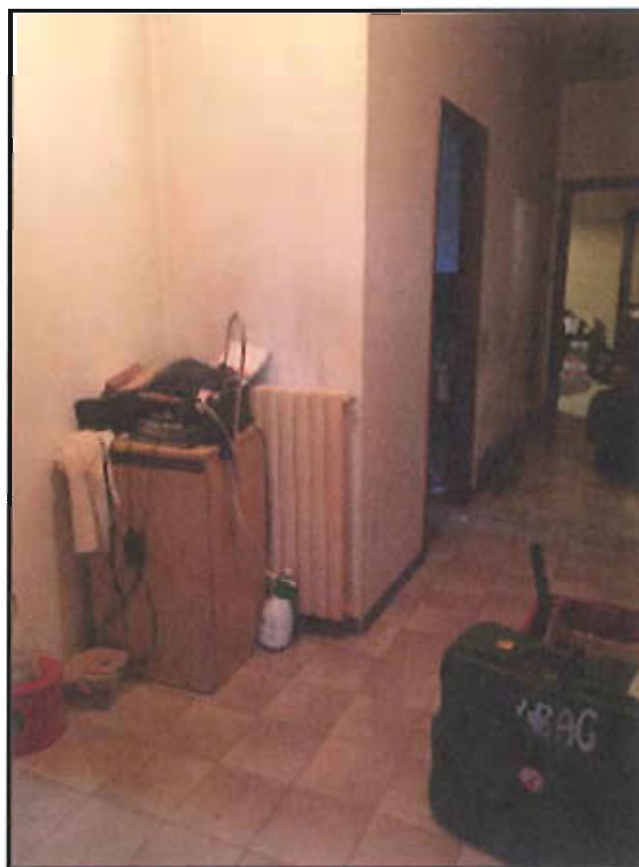


Figura 25: corridoio



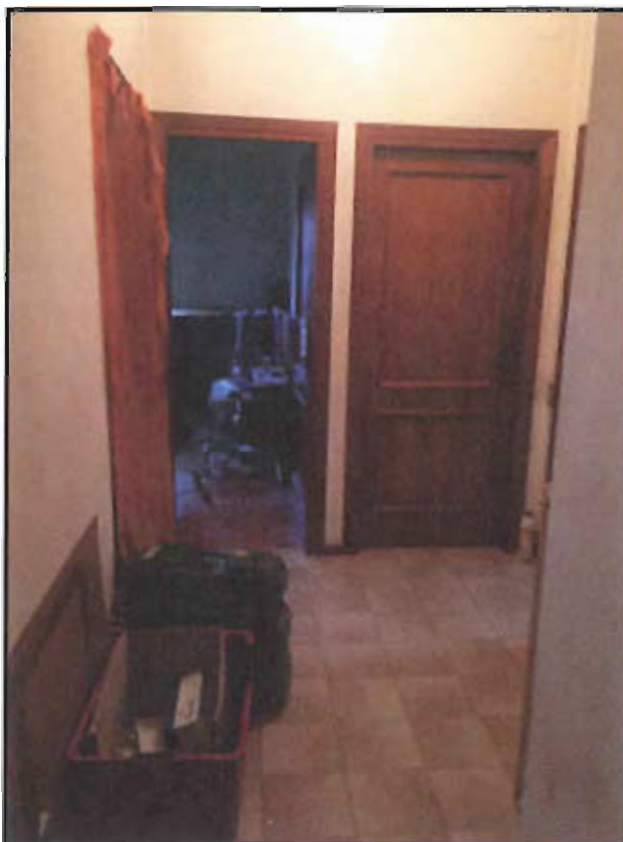


Figura 26: corridoio



Figura 27: bagno lato OVEST



Figura 28: bagno lato OVEST



Figura 29: bagno lato OVEST



Figura 30: bagno lato OVEST



Figura: 31: studio

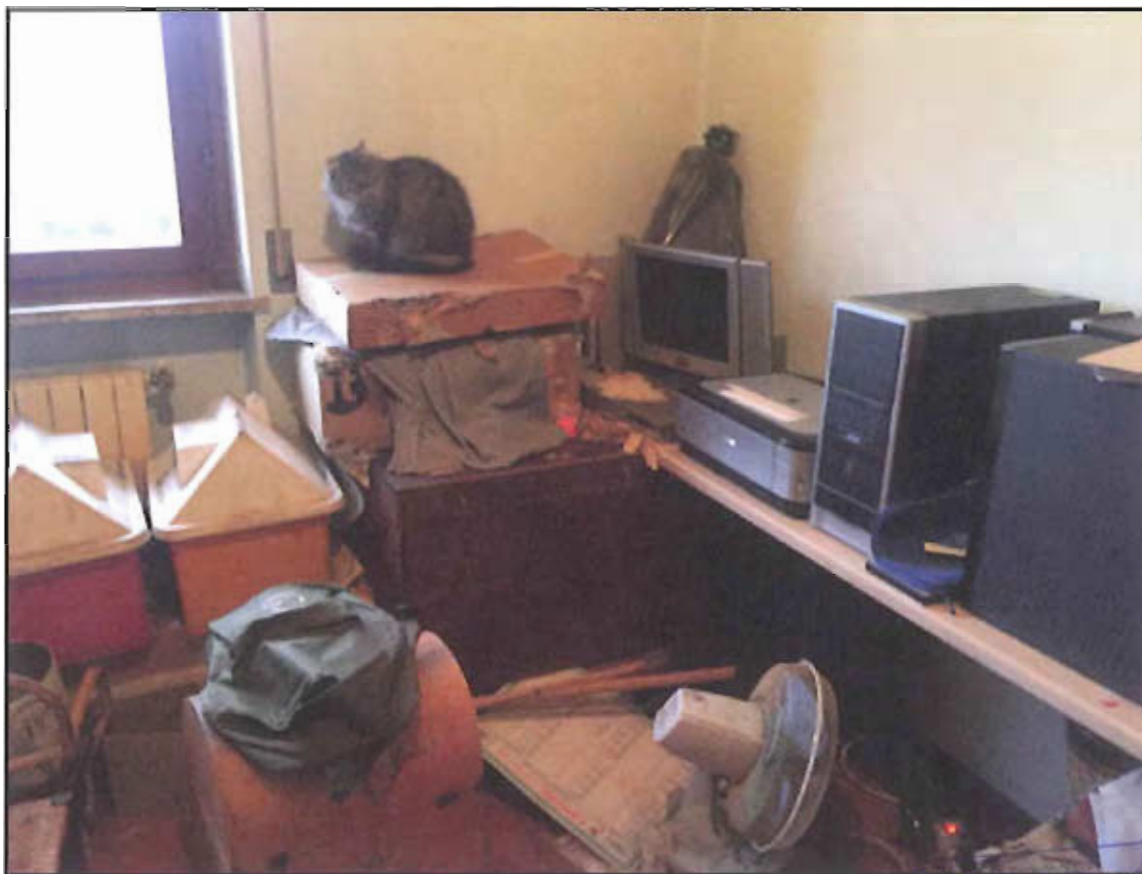


Figura 32: studio

Consiglio
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
N. 925
[Handwritten signature]



Figura 33: studio



Figura 34: studio

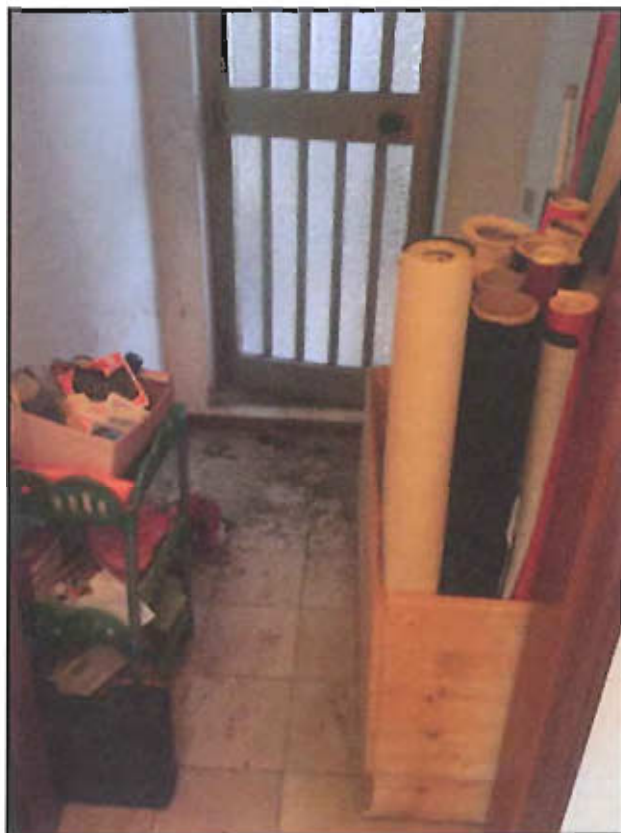


Figura 35: disimpegno

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Inscrizione Albo
N. 825

Geometra
ORSI MASSIMO

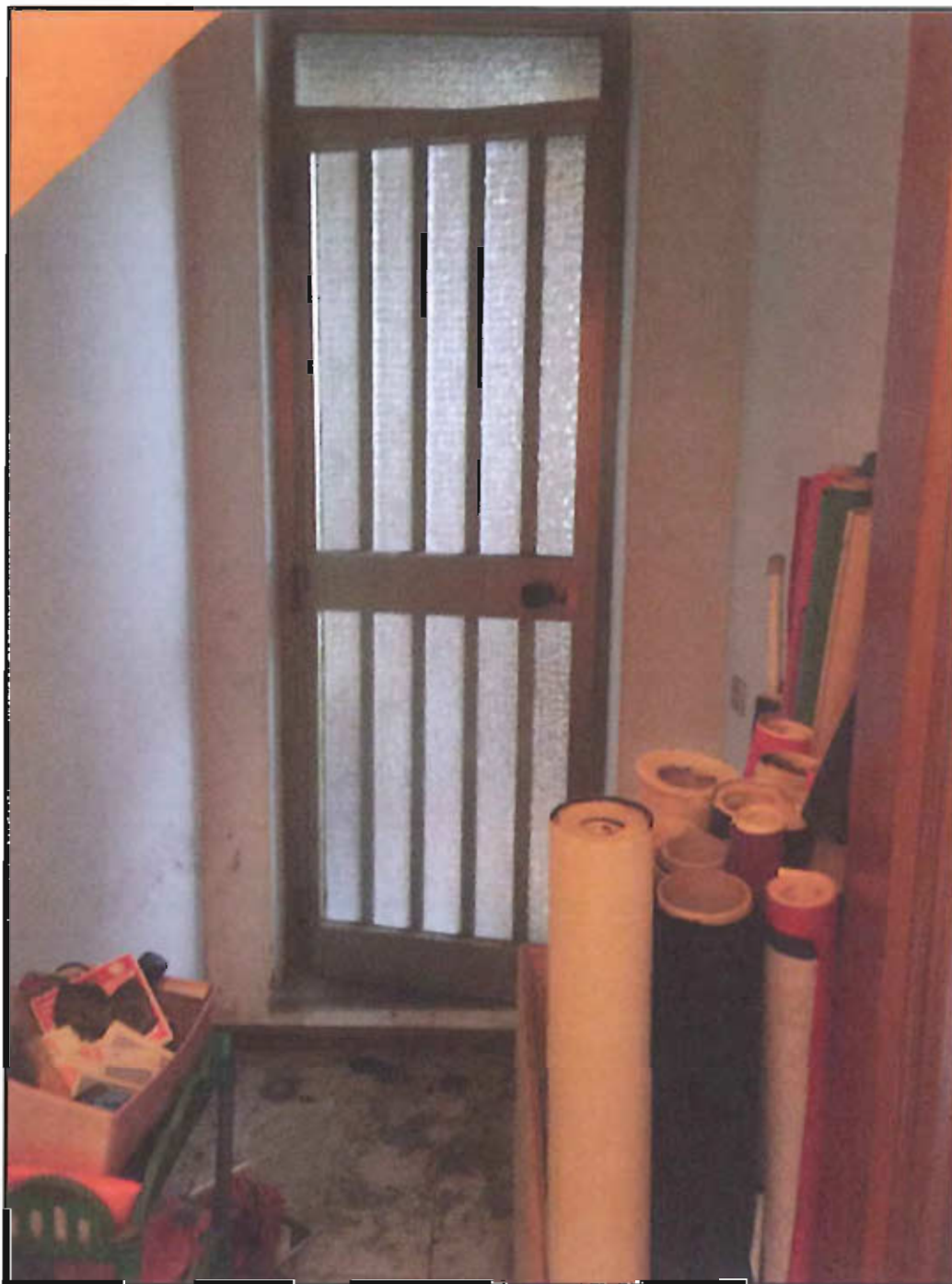


Figura 36: disimpegno





Figura 37: terrazza





Figura 38: terrazza

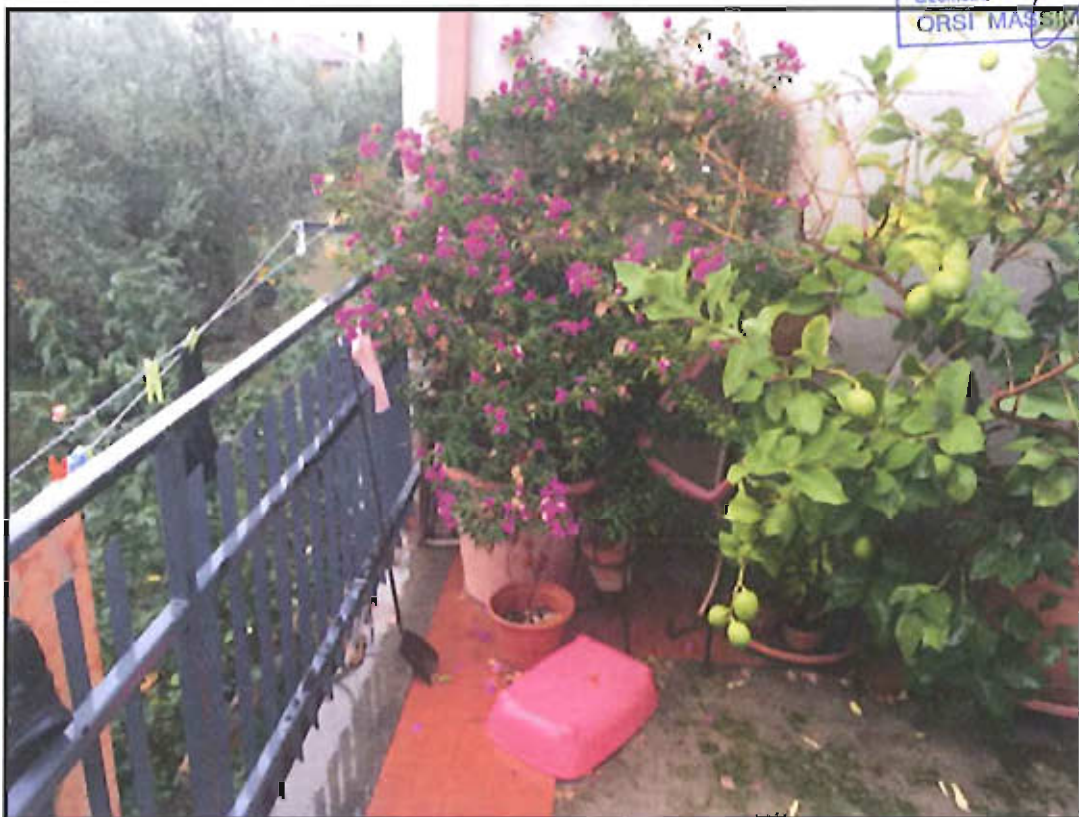


Figura 39: terrazza



Figura 40: camera lato SUD-OVEST



Figura 41: camera lato SUD-OVEST





Figura 42: camera lato SUD-OVEST



Figura 43: cantina





Figura 44: cantina



Figura 45: cantina



Figura 46: cantina



Figura 47: cantina



Figura 48: cantina





Figura 48: cantina





Figura 49: ripostiglio piano S1





Figura 50: ripostiglio piano S1





Figura 51: garage al piano S1



Figura 52: garage al piano S1



Figura 53: garage al piano S1

