Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati
Via S. Marco n. 13 ~ Terni

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **267/16**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

AGOSTO DUEMILADICIASSETTE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
LOTTO 1

Via S. Marco n. 13 - 05100 – Terni
Tel. 0744/406091 – Fax 0744/406091
Partita I.V.A. 00764230553
E-Mail: associati@teofoliegiulianiassociati.it

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:

OMISSIS
contro
OMISSIS

N. Gen. Rep. **267/2016**

Lotto 1

Giudice: **Dr. Natalia Giubilei**
Custode Giudiziario: **Avv. Federica Apollonio**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato:
Geom. Alberto Teofoli
Via S. Marco n. 13, 05100 - Terni
Partita I.V.A.: 00764230553
tel.: 0744/406091 - fax: 0744/406091
e-mail: associati@teofoliegiulianiassociati.it
p.e.c.: alberto.teofoli@geopec.it

Beni in **Montecchio** (Terni)
Via della Vite

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Montecchio (Terni) – Via della Vite.

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su villetta a schiera, con magazzino, garage e corte di pertinenza esclusiva, sita nel Comune di Montecchio (Terni) – Via della Vite.

L'immobile si sviluppa su tre piani collegati da una scala interna ed è catastalmente individuato da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino e garage), che nella realtà sono direttamente collegate tra loro.
Al piano seminterrato vi è l'U.I. distinta con la Particella n. 521, sub. 14 composta da magazzino, bagno, ripostiglio (sottoscala) e disimpegno per una superficie utile di circa mq 29,55 circa.
Sempre al piano seminterrato vi è il vano garage distinto con la Particella n. 521, sub. n. 8, della superficie di mq 47,99.
Questo vano non ha più le caratteristiche di una autorimessa in quanto la porta carrabile è stata trasformata in portafinestra, ed inoltre è stato pavimentato e presenta le finiture di un vano abitabile.
L'altezza netta interna del piano seminterrato è di m. 2,40.
Allo stesso piano, sul lato est, vi è una piccola corte esclusiva (non recintata) della superficie di mq 30,00 circa, di pertinenza della Particella n. 521, sub. 13 (abitazione).
L'abitazione distinta con la Particella n. 521, sub. 13 è posta ai piani terra e primo
Al piano terra vi è la zona giorno, composta da soggiorno con angolo cottura, pranzo, bagno e disimpegno, per una superficie utile di circa mq 47,56.
L'altezza netta interna dei vani è di m. 2,64.
Allo stesso piano vi sono una terrazza sul lato est, della superficie utile di mq 28,94 circa e una piccola corte esclusiva pavimentata e recintata della superficie di circa mq 34,38, oltre ad un piccolo portico davanti all'ingresso principale, di mq 1,79.
Al piano primo vi è la zona notte, composta da tre camere, bagni e un disimpegno per una superficie utile di circa mq 49,77.
Vi è inoltre una porzione di soppalco, della superficie di circa mq 19,36, nella parte centrale del piano.
L'altezza massima all'interno del soppalco è di circa m. 1,40.
L'altezza netta dei vani varia da m. 2,47 a m. 3,35.
L'altezza netta interna sotto il soppalco è di m. 2,36.
Nell'abitazione sono stati predisposti gli impianti elettrico, idro-sanitario, del gas GPL per la cucina e l'impianto di riscaldamento.
Come si può vedere dalla documentazione fotografica per l'impianto elettrico mancano tutti i frutti dei punti di comando, tutte le lampade (vedere foto n. 9, n. 11, n. 12, n. 13 e n. 15).
Per l'impianto idro-sanitario manca la rubinetteria ed i sanitari.
Per l'impianto di riscaldamento mancano i radiatori e la caldaia, la cui installazione è prevista nel soppalco del piano primo (vedere foto n. 21).
Sul lato est del piano terra mancano l'infisso della portafinestra di accesso al terrazzo e l'inferriata apribile di acciaio (vedere foto n. 9 e n. 18).
I pavimenti sono in klinker.
Le pareti sono tinteggiate a tempera.
Le pareti ed i pavimenti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica ed in pavimenti klinker (vedere foto n. 23, n. 24, n. 25, n. 26, n. 27, n. 28, n. 29, n. 30 e n. 31).

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato (vedere foto n. 36).
Gli infissi esterni sono in alluminio, con finitura che simula il legno, con doppio vetro.
Hanno l'apertura sia a vasistas e sia normale.
Si accede alla unità immobiliare da Via della Vite dal cancello metallico posto sulla piccola area esclusiva pavimentata.
L'abitazione è provvista degli impianti elettrico, idro-sanitario, del gas G.P.L. per la cucina e dell'impianto di riscaldamento.
Il serbatoio del gas G.P.L. è posizionato nella Particella n. 549 che è estranea alla Procedura Esecutiva ed è di altra proprietà (vedere foto n. 37 e n. 38).
Gli scarichi delle acque reflue sono collegati alla fognatura comunale.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestato alla omissis omissis, con sede in Roma (RM), c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1, Foglio n. 29, Particella n. 521, Sub. 13, Categoria A/7, Classe 2 Consistenza vani 7,5, Piano T-1, Rendita catastale € 677,85.

Accessori:

Magazzino
Intestato alla omissis omissis, con sede in Roma (RM), c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1, Foglio n. 29, Particella n. 521, Sub. 14, categoria C/2, Classe 2, Consistenza 33 mq, Piano S1, R.C. 71,58 €.

Autorimessa
Intestato alla omissis omissis, con sede in Roma (RM), c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1, Foglio n. 29, Particella n. 521, Sub. 8, categoria C/6, Classe 6, Consistenza 50 mq, Piano S1, R.C. 108,46 €.

Conformità Catastale:

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare.
La planimetria catastale attuale della Particella n. 521 sub 13 non corrisponde perfettamente con lo stato di fatto.
Al piano terra non è riportato lo stato attuale della corte sul lato ovest, con il cancello di ingresso, i gradini e la fioriera.
Al piano primo non è indicato il soppalco presente nella parte centrale dell'abitazione.
Le planimetrie delle Particelle n. 521, sub. 9 (garage) e n. 521, sub. 16 (magazzino), non corrispondono perfettamente con lo stato di fatto, per la diversa conformazione della scala, per la mancanza di alcune porte interne, per un camino non indicato, per modifiche ai fondelli interni.
Inoltre, come meglio esposto al paragrafo 7.1 Conformità Edilizia, queste unità immobiliari sono unite di fatto all'abitazione Particella n. 521, sub. 13, e ne costituiscono pertinenza.
Pertanto dovrebbero essere fuse con l'abitazione e riportate in una unica planimetria, presentando una variazione catastale per fusione (mod. Docfa).
Costo per la regolarizzazione catastale comprese le spese tecniche € 500,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di Espansione.
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.
Principali collegamenti pubblici:
Autostrada 20 Km;
Superstrada 30 Km;
Ferrovia 20 Km;
Autobus 2 Km;

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Convenzione Edilizia a favore del **Comune di Montecchio** con sede in Montecchio, c.f. 81001470558, contro società **"omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis"**, con sede in Roma, c.f. omissis omissis ed altri soggetti, derivante da Atto del Segretario Generale del Comune di Montecchio in data 28/11/1982 Rep. n. 29, trascritto a Terni il 13/01/1983 al n. 267,del Registro Particolare.
  Riguardante i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Montecchio con il F. n. 29, Particelle n. 13, n. 283, n. 285, n. 301, n. 304, n. 219, n. 357 (ex300/b) ed altri terreni di altri soggetti.
  La convenzione riguarda le opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria del piano di lottizzazione del comparto 2C/2 del Programma di Fabbricazione.
  Dalle visure catastali le strade di lottizzazione risultano intestate al Comune di Montecchio.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore del **omissis omissis omissis** con sede in Palermo, c.f. omissis omissis contro la società omissis **omissis omissis omissis** con sede in Montecchio, c.f. omissis omissis, derivante da Atto di mutuo a firma del Notaio Annunziata Ernestina con sede in Roma, in data 05/10/2006, Repertorio n. 121694, iscritta a Terni in data 07/10/2006, al n. 2884 del Registro Particolare.
  Importo ipoteca: **€ 1.688.000,00**.
  Importo capitale: **€ 1.125.000,00.**
  Gravante sul bene distinto al N.C.T. del Comune di Montecchio, con il Foglio n. 29, Particella n. 416, da cui derivano le attuali porzioni pignorate.
  L'Ipoteca è stata frazionata con Atto del Notaio Ernestina Annunziata con sede in Roma, Repertorio n. 123199/21697 del 26/11/2007, per il quale non risulta presentato l'annotamento presso la Conservatoria.
  Il frazionamento del mutuo è citato a pag. 9 nell'Atto di Compravendita del Notaio Ernestina Annunziata, Rep. n. 128683 del 13/06/2013, mediante il quale la omissis omissis omissis omissis ha acquistato le porzioni immobiliari pignorate (vedere copia dell'Atto allegata).
  La copia dell'Atto di frazionamento del mutuo è allegato al fascicolo del Creditore Procedente e per comodità di consultazione è allegato anche alla presente relazione.
  La quota di mutuo gravante sugli immobili del Lotto n. 1 è pari ad € XXX.000,00, mentre la quota di ipoteca è pari ad € XXX.000,00.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento Immobiliare a favore di **omissis omissis omissis** con sede in Genova, c.f. omissis omissis contro la società **omissis omissis** con sede in Roma, c.f. omissis omissis, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma dell'Ufficiale Giudiziario in data 29/11/2016, Repertorio n. 62116, trascritto a Terni in data 29/12/2016 al n. 8721 del Registro Particolare.
  Gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Montecchio con il Foglio n. 29, Particelle n. 521, sub. 13, n. 521, sub. 14, n. 521, sub. 8.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ **0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali:

- **omissis omissis**, con sede in Roma, c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1 dal 13/06/2013 ad OGGI, in forza dell'Atto di Compravendita a firma del Notaio Annunziata Ernestina con sede in Roma, in data 13/06/2013, Repertorio n. 128683, trascritto a Terni in data 17/06/2013 al n. 4400 del Registro Particolare.
  Riguardante i beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Montecchio con il Foglio n. 29, Particella n. 521, Sub. n. **13**, **14**, **8**, 15, 16, 9, 17, 18, 10, 19, 20, 11.

Precedenti:

- **omissis omissis omissis omissis**, con sede in Roma, c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1 dal 21/12/2007 al 13/06/2013, in forza dell'Atto di compravendita a firma del Notaio Annunziata Ernestina con sede in Roma, in data 21/12/2007, Repertorio n. 123336, trascritto a Terni in data 14/01/2008 al n. 411 del Registro Particolare e in data 28 maggio 2009, Repertorio n.124818, trascritto a Terni in data 10 giugno 2009 al n. 4591 del Registro Particolare.
  Riguardanti i beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Montecchio con il Foglio n. 29, Particella n. 521, sub. n. 2, 8, 3, 9, 4, 10, 5, 11, da cui derivano le attuali porzioni pignorate.

- **omissis omissis omissis**, con sede in Montecchio, c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1 dal 05/10/2006 al 21/12/2007, in forza dell'Atto di compravendita del Notaio Ernestina Annunziata con sede in Roma, in data 05/10/2006, Repertorio n.121693, trascritto a Terni in data 07/10/2006 al n. 8185 del Registro Particolare.
  Riguardante tra gli altri il bene distinto al N.C.T. del Comune di Montecchio, con il Foglio n. 29, Particella 416 (ex 387) da cui deriva la attuale Particella n. 521.

- **omissis omissis**, con sede in Roma, c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1 dal 05/12/2002 al 05/10/2006, in forza dell'Atto di Mutamento di denominazione sociale a rogito del Notaio Gamerale Alex con sede in Marino (RM), in data 05/12/2002, Repertorio n. 42406, trascritto a Terni in data 30/12/2002 al n. 9050 del Registro Particolare e atto di rettifica in data 21/12/2004, Repertorio n. 48379, trascritto a Terni in data 10/01/2005 al n. 139 del Registro Particolare.
  Riguardanti tra gli altri il bene distinto al N.C.T. del Comune di Montecchio, con il Foglio n. 29, Particella n. 416 (ex 387) da cui deriva la attuale Particella n. 521.

- **omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis**, con sede in Roma, c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1 dal **19/10/1982** al **05/12/2002**, in forza dell'Atto di compravendita del Notaio Franco Pongelli di Orvieto, in data 19/10/1982, Repertorio n. 75098, trascritto a Terni in data 12/11/1982 al n. 6267 del Registro Particolare.
  Riguardante i beni distinti al N.C.T. del Comune di Montecchio, con il Foglio n. 29, Particella n. 387 di mq 6610, (da cui deriva la attuale Particella n. 521), e Particella n. 219.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo**: 122-03/2004**.
Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 122/03 del 27/04/2004.
Intestazione: omissis omissis omissis.
Per lavori: Costruzione immobile di civile abitazione plurifamiliare.

Identificativo**: 12-06/2006**.
Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 12/06 del 02/05/2006.
(Prima Variante Sostanziale al Permesso di Costruire n. 122/03 del 27/04/2004).
Intestazione: omissis omissis omissis.
Per lavori: Costruzione immobile di civile abitazione plurifamiliare.

Identificativo**: 72-06/2007**.
Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 72/06 del 02/05/2007.
(Seconda Variante Sostanziale al Permesso di Costruire n. 122/03 del 27/04/2004).
Intestazione: omissis omissis omissis.
Per lavori: Costruzione immobile di civile abitazione plurifamiliare.

Identificativo**: 1986/2012**.
Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 1986 del 08/05/2012.
Intestazione: omissis omissis omissis omissis omissis.
Per lavori: Cambio d'uso (parziale) al piano seminterrato da cantina (fondo) a Magazzino, nelle quattro villette a schiera centrali del fabbricato.

7.1 Conformità edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte la villetta a schiera pignorata risulta assentito con i seguenti Provvedimenti Autorizzativi.

- Permesso di Costruire n. 122/03 del 27/04/2004, rilasciato a nome di omissis omissis, con sede in omissis omissis (Roma), per lavori di costruzione immobile di civile abitazione plurifamiliare.
- Permesso di Costruire n. 12/06 del 02/05/2006, rilasciato a nome di omissis omissis, con sede in omissis omissis (Roma), (prima variante al P.d.C. n. 122/03) per variante sostanziale all'intervento di costruzione.
- Permesso di Costruire n. 72/06 del 02/05/2006, rilasciato a nome di "omissis omissis omissis", con sede in Montecchio (TR), (seconda variante al P.d.C. n. 122/03) per "variante sostanziale all'intervento di costruzione immobile di civile abitazione".
- S.C.I.A. Protocollo n. 1986 del 08/12/2012, a nome di omissis omissis omissis omissis, con sede in omissis, per cambio d'uso (parziale) al piano seminterrato da cantina (fondo) a magazzino, nelle quattro villette a schiera centrali del fabbricato.

La richiesta per il rilascio dell'agibilità è stata presentata in data 07/08/2007, con Protocollo n. 3660.
Il Comune ha richiesto una integrazione documentale con Protocollo n. 5121 del 15/11/2007.
I documenti sono stati parzialmente integrati in data 14/12/2011 con Protocollo n. 5901.
Allo stato attuale, per completare la documentazione, manca il Certificato di Congruità dei soggetti che hanno operato in cantiere e l'autorizzazione allo scarico in fognatura.

Nell'archivio del Comune di Montecchio risultano rilasciati altri Permessi di Costruire (P.d.c. n. 07/08, P.d.c. n. 46/09), che fanno riferimento a quello iniziale n. 122/03, ma che non riguardano le villette a schiera pignorate, bensì la costruzione dei garages posti sulla attuale Particella n. 549 (ex 520), di altra proprietà ed estranea alla Procedura.

Rispetto ai provvedimenti autorizzativi sopra indicati, lo scrivente Esperto ha accertato, durante il sopralluogo, le seguenti difformità:

a) al piano interrato il ripostiglio sotto la scala termina in corrispondenza del pianerottolo ed è privo di porta, i gradini della scala interna hanno una conformazione diversa da quanto previsto inoltre non è stata installata la porta metallica (prevista nella SCIA Prot. n. 01986 del 08/12/2012) di separazione tra il magazzino ed il resto del fabbricato, cosicché questo vano è utilizzato come cantina di pertinenza dell'abitazione distinta con la Particella n. 521, sub. n. 13, il bagno è stato ingrandito per collocarvi una vasca da bagno;

b) sempre al piano seminterrato il locale destinato a garage ha le finiture di un vano abitabile, vi è stata realizzato un camino oltre ad un pilastro in mattoncini a faccia vista;

c) al piano terra, la sistemazione della piccola corte di accesso dalla strada, è diversa da quanto previsto:
   - sono stati realizzati dei gradini per scendere dalla via pubblica alla corte pavimentata;
   - è stata realizzata una fioriera;
   - sul lato est non è stata realizzata la tettoia sopra la porta finestra del soggiorno;

d) al piano primo è stato realizzato un soppalco nella parte centrale del tetto, in cui era stata posizionata la caldaia dell'impianto di riscaldamento (vedere foto n. 21), nel tetto è stata installata una finestra tipo Velux (vedere foto n. 20);

e) sulla parete est del piano seminterrato, non sono presenti le fioriere previste nell'elaborato grafico allegato al P.d.C. n. 72/06 (forse sono state rimosse), cosicché essa è completamente fuori terra (circa m. 2,70), mentre nel calcolo della volumetria del fabbricato inserito nella relazione tecnica allegata al P.d.C. n. 72/06, era prevista per il piano seminterrato una altezza fuori terra di m. 1,00.

Queste difformità sono sanabili ai sensi dell'art. 154 (Accertamento di Conformità) della L.R. n. 1/2015, ad eccezione di quelle di cui alle lettere b) ed e).
Infatti il vano garage in base alla attuale normativa non ha i requisiti per essere adibito a vano abitabile e pertanto va esclusivamente utilizzato come vano accessorio (cantina, ripostiglio).
La difformità di cui alla lettera e) non è sanabile in quanto la volumetria del fabbricato supera quella massima ammissibile dall'indice di edificabilità
Occorre pertanto ripristinare le fioriere previste sul prospetto est.
Costi per la sanatoria edilizia comprese le spese tecniche € 10.000,00.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Delibera:	- P.R.G. Parte Strutturale: Approvazione D.C.C. n. 13 del 20/04/2009. - P.R.G. Parte Operativa: Approvazione D.C.C. n. 39 del 08/11/2010.
Variante Parziale al vigente PRG parte strutturale e operativa	
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi della convenzione:	Repertorio n. 29 del 28/11/1982
Obblighi derivanti:	Opere di urbanizzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	8,50 (art. n. 69 N.T.A.)
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il P.R.G./P.G.T.:	SI
Note: Destinazione della zona	Zona C di espansione

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **villetta a schiera** di cui al punto **A**

Quota e tipologia del diritto

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su villetta a schiera, con magazzino, garage e corte di pertinenza esclusiva, sita nel Comune di Montecchio (Terni) – Via della Vite.

L'immobile si sviluppa su tre piani collegati da una scala interna ed è catastalmente individuato da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino e garage), che nella realtà sono direttamente collegate tra loro.
Al piano seminterrato vi è l'U.I. distinta con la Particella n. 521, sub. 14 composta da magazzino, bagno, ripostiglio (sottoscala) e disimpegno per una superficie utile di circa mq 29,55 circa.
Sempre al piano seminterrato vi è il vano garage distinto con la Particella n. 521, sub. n. 8, della superficie di mq 47,99.
Questo vano non ha più le caratteristiche di una autorimessa in quanto la porta carrabile è stata trasformata in portafinestra, ed inoltre è stato pavimentato e presenta le finiture di un vano abitabile.
L'altezza netta interna del piano seminterrato è di m. 2,40.
Allo stesso piano, sul lato est, vi è una piccola corte esclusiva (non recintata) della superficie di mq 30,00 circa, di pertinenza della Particella n. 521, sub. 13 (abitazione).
L'abitazione distinta con la Particella n. 521, sub. 13 è posta ai piani terra e primo
Al piano terra vi è la zona giorno, composta da soggiorno con angolo cottura, pranzo, bagno e disimpegno, per una superficie utile di circa mq 47,56.
L'altezza netta interna dei vani è di m. 2,64.
Allo stesso piano vi sono una terrazza sul lato est, della superficie utile di mq 28,94 circa e una piccola corte esclusiva pavimentata e recintata della superficie di circa mq 34,38, oltre ad un piccolo portico davanti all'ingresso principale, di mq 1,79.
Al piano primo vi è la zona notte, composta da tre camere, bagni e un disimpegno per una superficie utile di circa mq 49,77.
Vi è inoltre una porzione di soppalco, della superficie di circa mq 19,36, nella parte centrale del piano.
L'altezza massima all'interno del soppalco è di circa m. 1,40.
L'altezza netta dei vani varia da m. 2,47 a m. 3,35.
L'altezza netta interna sotto il soppalco è di m. 2,36.
Nell'abitazione sono stati predisposti gli impianti elettrico, idro-sanitario, del gas GPL per la cucina e l'impianto di riscaldamento.
Come si può vedere dalla documentazione fotografica per l'impianto elettrico mancano tutti i frutti dei punti di comando, tutte le lampade (vedere foto n. 9, n. 11, n. 12, n. 13 e n. 15).
Per l'impianto idro-sanitario manca la rubinetteria ed i sanitari.
Per l'impianto di riscaldamento mancano i radiatori e la caldaia, la cui installazione è prevista nel soppalco del piano primo (vedere foto n. 21).
Sul lato est del piano terra mancano l'infisso della portafinestra di accesso al terrazzo e l'inferriata apribile di acciaio (vedere foto n. 9 e n. 18).
I pavimenti sono in klinker.
Le pareti sono tinteggiate a tempera.
Le pareti ed i pavimenti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica ed in pavimenti klinker (vedere foto n. 23, n. 24, n. 25, n. 26, n. 27, n. 28, n. 29, n. 30 e n. 31).
Il portoncino di ingresso è del tipo blindato (vedere foto n. 36).
Gli infissi esterni sono in alluminio, con finitura che simula il legno, con doppio vetro.
Hanno l'apertura sia a vasistas e sia normale.

Si accede alla unità immobiliare da Via della Vite dal cancello metallico posto sulla piccola area esclusiva pavimentata.
L'abitazione è provvista degli impianti elettrico, idro-sanitario, del gas G.P.L. per la cucina e dell'impianto di riscaldamento.
Il serbatoio del gas G.P.L. è posizionato nella Particella n. 549 che è estranea alla Procedura Esecutiva ed è di altra proprietà (vedere foto n. 37 e n. 38).
Gli scarichi delle acque reflue sono collegati alla fognatura comunale.

Destinazione urbanistica:

- P.R.G. Parte Strutturale: Approvazione D.C.C. n. 13 del 20/04/2009.
- P.R.G. Parte Operativa: Approvazione D.C.C. n. 39 del 08/11/2010.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
Fondazioni	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio in laterocemento** condizioni: **buone**
Copertura	tipologia: **a falde** condizioni: **buone**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Pavimentazione Interna	materiale: **piastrelle di Klinker** condizioni: **buone** ubicazione: **bagno e cucina**
Pavimentazione Interna	materiale: **piastrelle di Klinker** condizioni: **buone**
Rivestimenti	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Impianti:	
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da definire**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **G.P.L.** condizioni: **buone** conformità: **da definire**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **da definire**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO SEMINTERRATO				
Magazzino	superficie reale netta	20,75	0,50	10,38
Corte lato est	superficie reale netta	30,00	0,10	3,00
Bagno	superficie reale netta	3,85	0,50	1,93
Ripostiglio	superficie reale netta	1,83	0,30	0,55
Disimpegno	superficie reale netta	3,12	0,50	1,56
Garage	superficie reale netta	47,99	0,50	24,00
PIANO TERRA				
Soggiorno	superficie reale netta	21,84	1,00	21,84
Bagno	superficie reale netta	2,99	1,00	2,99
Disimpegno	superficie reale netta	3,18	1,00	3,18
Pranzo	superficie reale netta	19,55	1,00	19,55
Portico ingresso	superficie reale netta	1,79	0,35	0,62
Terrazzo	superficie reale netta	28,94	0,25	7,24
Corte lato ovest	superficie reale netta	34,38	0,10	3,44

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO PRIMO				
Camera 1	superficie reale netta	14,10	1,00	14,10
Camera 2	superficie reale netta	13,72	1,00	13,72
Camera 3	superficie reale netta	10,32	1,00	10,32
Disimpegno	superficie reale netta	3,76	1,00	3,76
Bagno 1	superficie reale netta	4,11	1,00	4,11
Bagno 2	superficie reale netta	3,76	1,00	3,76
Soppalco	superficie reale netta	19,36	0,30	5,81
TOTALE		**289,34**		**155,86**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.
Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.
Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.
I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.
Poiché nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II trimestre 2017, non sono presenti le quotazioni del Comune di Montecchio, si sono prese come riferimento quelle del confinante Comune di Avigliano Umbro.
Per questo Comune le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per abitazioni, con stato di conservazione “nuovo”, poste nella semiperiferia di Avigliano Umbro tra € 1.100,00 al mq ed € 1.300,00 al mq di superficie commerciale.
Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell’Agenzia del Territorio che per il Comune di Montecchio, relativamente alla tipologia ville e villini con stato di conservazione “normale” e con epoca di riferimento il II semestre 2016 propone prezzi di mercato variabili tra € 800,00 ed € 1.150,00 al mq di superficie lorda.
Per il Comune di Avigliano Umbro i prezzi di mercato variano tra € 800,00 ed € 1.250,00 di superficie lorda.
Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell’immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 800,00 al mq ed € 1.300,00 al mq.
Nell’ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell’andamento del segmento di mercato di cui l’immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell’immobile in argomento, in particolare della necessità di completare varie parti degli impianti, ritiene ragionevole adottare per l’immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 9000,00 a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 1.100,00.

8.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio - OMI.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villetta a schiera	155,86 mq	€ 1.100,00	€ 171.466,00
			€ 1.100,00	**€ 171.466,00**

Valore corpo €

Valore accessori €

Valore complessivo diritto e quota € 171.466,00

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 disposizioni del G.E. (min. 15%)	€ 25.716,90
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 135.249,10
in cifra tonda	€ 135.000,00

Allegati:

- Estratto di Mappa Catastale;
- Planimetrie Catastali;
- Visure Storiche Catastali;
- Elaborato Planimetrico;
- Minute del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 25/05/2017;
- Atto di Compravendita del Notaio Ernestina Annunziata Rep. n. 128683 del 13/06/2013;
- Contratto di Affitto;
- Stampe di visura del Servizio di Pubblicità Immobiliare relative a:
  - Trascrizione n. 267 del 13/01/1983 (Convenzione Edilizia);
  - Trascrizione n. 2884 del 07/10/2006 (Ipoteca volontaria);
  - Trascrizione n. 8721 del 29/12/2016 (verbale di pignoramento immobili);
- Stralcio Listino Immobiliare IV trimestre 2017;
- Stralcio Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari – O.M.I.;
- N. 38 foto.

Terni lì, 14/08/2017

L'Esperto
Geom. Alberto Teofoli

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati
Via S. Marco n. 13 ~ Terni

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **267/16**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

AGOSTO DUEMILADICIASSETTE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
LOTTO 2

Via S. Marco n. 13 - 05100 – Terni
Tel. 0744/406091 – Fax 0744/406091
Partita I.V.A. 00764230553
E-Mail: associati@teofoliegiulianiassociati.it

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:

OMISSIS
contro
OMISSIS

N. Gen. Rep. **267/2016**

Lotto 2

Giudice: **Dr. Natalia Giubilei**
Custode Giudiziario: **Avv. Federica Apollonio**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato:
Geom. Alberto Teofoli
Via S. Marco n. 13, 05100 - Terni
Partita I.V.A.: 00764230553
tel.: 0744/406091 - fax: 0744/406091
e-mail: associati@teofoliegiulianiassociati.it
p.e.c.: alberto.teofoli@geopec.it

Beni in **Montecchio** (Terni)
Via della Vite

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Montecchio (Terni) – Via della Vite.

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su villetta a schiera, con magazzino, garage e corte di pertinenza esclusiva, sita nel Comune di Montecchio (Terni) – Via della Vite.

L'immobile si sviluppa su tre piani collegati da una scala interna ed è catastalmente individuato da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino e garage), che nella realtà sono direttamente collegate tra loro.
Al piano seminterrato vi è l'U.I. distinta con la Particella n. 521, sub. 16 composta da magazzino, bagno, ripostiglio (sottoscala) e disimpegno per una superficie utile di circa mq 30,77 circa.
Sempre al piano seminterrato vi è il vano garage distinto con la Particella n. 521, sub. n. 9, della superficie di mq 50,51 circa.
Questo vano non ha più le caratteristiche di una autorimessa in quanto la porta carrabile è stata trasformata in portafinestra, ed inoltre è stato pavimentato e presenta le finiture di un vano abitabile.
L'altezza netta interna del piano seminterrato è di m. 2,40.
Allo stesso piano, sul lato sud, vi è una piccola corte esclusiva (non recintata) della superficie di mq 30,00 circa, di pertinenza della Particella n. 521, sub. 15 (abitazione).
L'abitazione distinta con la Particella n. 521, sub. 15 è posta ai piani terra e primo.
Al piano terra vi è la zona giorno, composta da soggiorno con angolo cottura, pranzo, bagno e disimpegno, per una superficie utile di circa mq 49,08.
L'altezza netta interna dei vani è di m. 2,64.
Allo stesso piano vi sono una terrazza sul lato sud, della superficie utile di mq 29,80 circa, e una piccola corte esclusiva pavimentata e recintata della superficie di circa mq 35,50, oltre ad un piccolo portico, davanti all'ingresso principale, di mq 1,77.
Al piano primo vi è la zona notte, composta da tre camere, due bagni e un disimpegno per una superficie utile di circa mq 51,00.
Vi è una porzione di soppalco della superficie di circa mq 19,36, nella parte centrale del piano.
L'altezza massima all'interno del soppalco è di circa m. 1,40.
L'altezza netta dei vani varia da m. 2,20 a m. 3,33.
L'altezza netta interna sotto il soppalco è di m. 2,36.
I pavimenti sono in klinker.
Le pareti sono tinteggiate a tempera.
Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica e klinker (vedere foto n. 4, n. 8 e n. 14).
Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle che simulano un mosaico.
Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.
Gli infissi esterni sono in alluminio, con finitura che simula il legno, con doppio vetro.
Hanno l'apertura sia a vasistas e sia normale.
Si accede alla unità immobiliare da Via della Vite dal cancello metallico posto sulla piccola area esclusiva pavimentata.
L'abitazione è provvista degli impianti elettrico, idro-sanitario, del gas G.P.L. per la cucina e dell'impianto di riscaldamento, con radiatori in alluminio, la cui caldaia è alimentata con il gas G.P.L..
La caldaia è posta nel soppalco del piano primo (vedere foto n. 11).

Il serbatoio del gas G.P.L. è posizionato nella Particella n. 549 che è estranea alla Procedura Esecutiva ed è di altra proprietà (vedere foto n. 17 e n. 18).
Gli scarichi delle acque reflue sono collegati alla fognatura comunale.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestato alla omissis omissis, con sede in Roma (RM), c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1, Foglio n. 29, Particella n. 521, Sub. 15, Categoria A/7, Classe 2 Consistenza vani 7,5, Piano T-1, Rendita catastale € 677,85.

Accessori:

Magazzino
Intestato alla omissis omissis, con sede in Roma (RM), c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1, Foglio n. 29, Particella n. 521, Sub. 16, categoria C/2, Classe 2, Consistenza 33 mq, Piano S1, R.C. 71,58 €.

Autorimessa
Intestato alla omissis omissis, con sede in Roma (RM), c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1, Foglio n. 29, Particella n. 521, Sub. 9, categoria C/6, Classe 6, Consistenza 50 mq, Piano S1, R.C. 108,46 €

Conformità Catastale:

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare.
La planimetria catastale attuale della Particella n. 521 sub 15 non corrisponde perfettamente con lo stato di fatto.
Al piano terra non è riportato lo stato attuale della corte sul lato ovest, con il cancello di ingresso, i gradini e la fioriera.
Al piano primo non è indicato il soppalco presente nella parte centrale dell'abitazione.
Le planimetrie delle Particelle n. 521, sub. 9 (garage) e n. 521, sub. 16 (magazzino), non corrispondono perfettamente con lo stato di fatto, per la diversa conformazione della scala, per la mancanza di alcune porte interne, per un camino non indicato.
Inoltre, come meglio esposto al paragrafo 7.1 Conformità Edilizia, queste unità immobiliari sono unite di fatto all'abitazione Particella n. 521, sub. 15, e ne costituiscono pertinenza.
Pertanto dovrebbero essere fuse con l'abitazione e riportate in una unica planimetria, presentando una variazione catastale per fusione (mod. Docfa).
Costo per la regolarizzazione catastale comprese le spese tecniche € 500,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di Espansione.
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.
Principali collegamenti pubblici:
Autostrada 20 Km;
Superstrada 30 Km;
Ferrovia 20 Km;
Autobus 2 Km;

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Terzi con un Contratto di Locazione registrato ad Orvieto il XX/XX/20XX al n.XXX.
Il contratto ha una durata di quattro anni (dal XX/XX/20XX al XX/XX/20XX), rinnovabile per altri quattro anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra con raccomandata da riceversi almeno sei mesi prima della scadenza,la volontà di non rinnovare il contratto.
Il canone annuale è pari ad euro omissis,da aggiornare annualmente in base agli indici ISTAT. (Vedere copia del contratto allegata).

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:

- Convenzione Edilizia a favore del **Comune di Montecchio** con sede in Montecchio, c.f. 81001470558, contro società **"omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis**", con sede in Roma, c.f. omissis omissis ed altri soggetti, derivante da Atto del Segretario Generale del Comune di Montecchio in data 28/11/1982 Rep. n. 29, trascritto a Terni il 13/01/1983 al n. 267,del Registro Particolare.
  Riguardante i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Montecchio con il F. n. 29, Particelle n. 13, n. 283, n. 285, n. 301, n. 304, n. 219, n. 357 (ex300/b) ed altri terreni di altri soggetti.
  La convenzione riguarda le opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria del piano di lottizzazione del comparto 2C/2 del Programma di Fabbricazione.
  Dalle visure catastali le strade di lottizzazione risultano intestate al Comune di Montecchio.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore del **omissis omissis omissis** con sede in Palermo, c.f. omissis omissis contro la società **omissis omissis omissis** con sede in Montecchio, c.f. omissis omissis, derivante da Atto di mutuo a firma del Notaio Annunziata Ernestina con sede in Roma, in data 05/10/2006, Repertorio n. 121694, iscritta a Terni in data 07/10/2006, al n. 2884 del Registro Particolare.
  Importo ipoteca: **€ 1.688.000,00**.
  Importo capitale: **€ 1.125.000,00.**
  Gravante sul bene distinto al N.C.T. del Comune di Montecchio, con il Foglio n. 29, Particella n. 416, da cui derivano le attuali porzioni pignorate.
  L'Ipoteca è stata frazionata con Atto del Notaio Ernestina Annunziata con sede in Roma, Repertorio n. 123199/21697 del 26/11/2007, per il quale non risulta presentato l'annotamento presso la Conservatoria.

Il frazionamento del mutuo è citato a pag. 9 nell'Atto di Compravendita del Notaio Ernestina Annunziata, Rep. n. 128683 del 13/06/2013, mediante il quale la omissis omissis omissis ha acquistato le porzioni immobiliari pignorate (vedere copia dell'Atto allegata).
La copia dell'Atto di frazionamento del mutuo è allegato al fascicolo del Creditore Procedente e per comodità di consultazione è allegato anche alla presente relazione.
La quota di mutuo gravante sugli immobili del Lotto n. 2 è pari ad € XXX.000,00, mentre la quota di ipoteca è pari ad € XXX.500,00.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento Immobiliare a favore di **omissis omissis omissis** con sede in Genova, c.f. omissis omissis contro la società **omissis omissis** con sede in Roma, c.f. omissis omissis, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma dell'Ufficiale Giudiziario in data 29/11/2016, Repertorio n. 62116, trascritto a Terni in data 29/12/2016 al n. 8721 del Registro Particolare.
  Gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Montecchio con il Foglio n. 29, Particelle n. 521, sub. 15, n. 521, sub. 16, n. 521, sub. 9.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ **0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali:

- **omissis omissis**, con sede in Roma, c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1 dal 13/06/2013 ad OGGI, in forza dell'Atto di Compravendita a firma del Notaio Annunziata Ernestina con sede in Roma, in data 13/06/2013, Repertorio n. 128683, trascritto a Terni in data 17/06/2013 al n. 4400 del Registro Particolare.
  Riguardante i beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Montecchio con il Foglio n. 29, Particella n. 521, sub. n. 13, 14, 8, **15**, **16**, **9**, 17, 18, 10, 19, 20, 11.

Precedenti:

- **omissis omissis omissis omissis**, con sede in Roma, c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1 dal 21/12/2007 al 13/06/2013, in forza dell'Atto di compravendita a firma del Notaio Annunziata Ernestina con sede in Roma, in data 21/12/2007, Repertorio n. 123336, trascritto a Terni in data 14/01/2008 al n. 411 del Registro Particolare e in data 28 maggio 2009, Repertorio n.124818, trascritto a Terni in data 10 giugno 2009 al n. 4591 del Registro Particolare.
  Riguardanti i beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Montecchio con il Foglio n. 29, Particella n. 521, sub. n. 2, 8, 3, 9, 4, 10, 5, 11, da cui derivano le attuali porzioni pignorate.

- **omissis omissis omissis**, con sede in Montecchio, c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1 dal 05/10/2006 al 21/12/2007, in forza dell'Atto di compravendita del Notaio Ernestina Annunziata con sede in Roma, in data 05/10/2006, Repertorio n.121693, trascritto a Terni in data 07/10/2006 al n. 8185 del Registro Particolare.
  Riguardante tra gli altri il bene distinto al N.C.T. del Comune di Montecchio, con il Foglio n. 29, Particella 416 (ex 387) da cui deriva la attuale Particella n. 521.

- **omissis omissis**, con sede in Roma, c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1 dal 05/12/2002 al 05/10/2006, in forza dell'Atto di Mutamento di denominazione sociale a rogito del Notaio Gamerale Alex con sede in Marino (RM), in data 05/12/2002, Repertorio n. 42406, trascritto a Terni in data 30/12/2002 al n. 9050 del Registro Particolare e atto di rettifica in data 21/12/2004, Repertorio n. 48379, trascritto a Terni in data 10/01/2005 al n. 139 del Registro Particolare.
  Riguardanti tra gli altri il bene distinto al N.C.T. del Comune di Montecchio, con il Foglio n. 29, Particella n. 416 (ex 387) da cui deriva la attuale Particella n. 521.

- **omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis**, con sede in Roma, c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1 dal **19/10/1982** al **05/12/2002**, in forza dell'Atto di compravendita del Notaio Franco Pongelli di Orvieto, in data 19/10/1982, Repertorio n. 75098, trascritto a Terni in data 12/11/1982 al n. 6267 del Registro Particolare.
  Riguardante i beni distinti al N.C.T. del Comune di Montecchio, con il Foglio n. 29, Particella n. 387 di mq 6610, (da cui deriva la attuale Particella n. 521), e Particella n. 219.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo**: 122-03/2004**.
Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 122/03 del 27/04/2004.
Intestazione: omissis omissis omissis.
Per lavori: Costruzione immobile di civile abitazione plurifamiliare.

Identificativo**: 12-06/2006**.
Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 12/06 del 02/05/2006.
(Prima Variante Sostanziale al Permesso di Costruire n. 122/03 del 27/04/2004).
Intestazione: omissis omissis omissis.
Per lavori: Costruzione immobile di civile abitazione plurifamiliare.

Identificativo**: 72-06/2007**.
Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 72/06 del 02/05/2007.
(Seconda Variante Sostanziale al Permesso di Costruire n. 122/03 del 27/04/2004).
Intestazione: omissis omissis omissis.
Per lavori: Costruzione immobile di civile abitazione plurifamiliare.

Identificativo**: 1986/2012**.
Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 1986 del 08/05/2012.
Intestazione: omissis omissis omissis
Per lavori: Cambio d'uso (parziale) al piano seminterrato da cantina (fondo) a Magazzino, nelle quattro villette a schiera centrali del fabbricato.

7.1 Conformità edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte la villetta a schiera pignorata risulta assentito con i seguenti Provvedimenti Autorizzativi.

- Permesso di Costruire n. 122/03 del 27/04/2004, rilasciato a nome di omissis omissis, con sede in omissis omissis (Roma), per lavori di costruzione immobile di civile abitazione plurifamiliare.
- Permesso di Costruire n. 12/06 del 02/05/2006, rilasciato a nome di omissis omissis, con sede in omissis omissis (Roma), (prima variante al P.d.C. n. 122/03) per variante sostanziale all'intervento di costruzione.
- Permesso di Costruire n. 72/06 del 02/05/2006, rilasciato a nome di "omissis omissis omissis", con sede in Montecchio (TR), (seconda variante al P.d.C. n. 122/03) per "variante sostanziale all'intervento di costruzione immobile di civile abitazione"
- S.C.I.A. Protocollo n. 1986 del 08/12/2012, a nome di omissis omissis omissis omissis, con sede in omissis, per cambio d'uso (parziale) al piano seminterrato da cantina (fondo) a magazzino, nelle quattro villette a schiera centrali del fabbricato.

La richiesta per il rilascio dell'agibilità è stata presentata in data 07/08/2007, con Protocollo n. 3660.
Il Comune ha richiesto una integrazione documentale con Protocollo n. 5121 del 15/11/2007.
I documenti sono stati parzialmente integrati in data 14/12/2011 con Protocollo n. 5901.
Allo stato attuale, per completare la documentazione, manca il Certificato di Congruità dei soggetti che hanno operato in cantiere e l'autorizzazione allo scarico in fognatura.
Nell'archivio del Comune di Montecchio risultano rilasciati altri Permessi di Costruire (P.d.c. n. 07/08, P.d.c. n. 46/09), che fanno riferimento a quello iniziale n. 122/03, ma che non riguardano le villette a schiera pignorate, bensì la costruzione dei garages posti sulla attuale Particella n. 549 (ex 520), di altra proprietà ed estranea alla Procedura.

Rispetto ai provvedimenti autorizzativi sopra indicati, lo scrivente Esperto ha accertato, durante il sopralluogo, le seguenti difformità:

a) al piano interrato, il ripostiglio sotto la scala termina in corrispondenza del pianerottolo ed è privo di porta, i gradini della scala interna hanno una conformazione diversa da quanto previsto inoltre non è stata installata la porta metallica (prevista nella S.C.I.A. Protocollo n. 01986 del 08/12/2012) di separazione tra il magazzino ed il resto del fabbricato, così che questo vano è utilizzato come cantina di pertinenza dell'abitazione distinta con la Particella n. 521, sub. n. 15;

b) sempre al piano seminterrato, il locale destinato a garage, ha le finiture di un vano abitabile e vi è stato realizzato un camino (vedere foto n. 6);

c) al piano terra, la sistemazione della piccola corte di accesso dalla strada, è diversa da quanto previsto:
   - sono stati realizzati dei gradini per scendere dalla via pubblica alla corte pavimentata;
   - è stata realizzata una fioriera;
   - sul lato est non è stata realizzata la tettoia sopra la porta finestra del soggiorno;

d) al piano primo è stato realizzato un soppalco nella parte centrale del tetto, in cui è posizionata la caldaia dell'impianto di riscaldamento (vedere foto n. 11).

e) sulla parete est del piano seminterrato, non sono presenti le fioriere previste nell'elaborato grafico allegato al P.d.C. n. 72/06 (forse sono state rimosse), cosicché essa è completamente fuori terra (circa m. 2,70), mentre nel calcolo della volumetria del fabbricato inserito nella relazione tecnica allegata al P.d.C. n. 72/06, era prevista per il piano seminterrato una altezza fuori terra di m. 1,00.

Queste difformità sono sanabili ai sensi dell'art. 154 (Accertamento di Conformità) della L.R. n. 1/2015, ad eccezione di quelle di cui alle lettere b) ed e).
Infatti il vano garage in base alla attuale normativa non ha i requisiti per essere adibito a vano abitabile e pertanto va esclusivamente utilizzato come vano accessorio (cantina, ripostiglio).
La difformità di cui alla lettera e) non è sanabile in quanto la volumetria del fabbricato supera quella massima ammissibile dall'indice di edificabilità
Occorre pertanto ripristinare le fioriere previste sul prospetto est.
Costi per la sanatoria edilizia comprese le spese tecniche € 10.000,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Delibera:	- P.R.G. Parte Strutturale: Approvazione D.C.C. n. 13 del 20/04/2009. - P.R.G. Parte Operativa: Approvazione D.C.C. n. 39 del 08/11/2010.
Variante Parziale al vigente PRG parte strutturale e operativa	
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi della convenzione:	Repertorio n. 29 del 28/11/1982
Obblighi derivanti:	Opere di urbanizzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	8,50 (art. n. 69 N.T.A.)
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il P.R.G./P.G.T.:	SI
Note: Destinazione della zona	Zona C di espansione

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **villa a schiera** di cui al punto **A**

Quota e tipologia del diritto

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su villetta a schiera, con magazzino, garage e corte di pertinenza esclusiva, sita nel Comune di Montecchio (Terni) – Via della Vite.

L'immobile si sviluppa su tre piani collegati da una scala interna ed è catastalmente individuato da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino e garage), che nella realtà sono direttamente collegate tra loro.
Al piano seminterrato vi è l'U.I. distinta con la Particella n. 521, sub. 16 composta da magazzino, bagno, ripostiglio (sottoscala) e disimpegno per una superficie utile di circa mq 30,77 circa.
Sempre al piano seminterrato vi è il vano garage distinto con la Particella n. 521, sub. n. 9, della superficie di mq 50,51 circa.
Questo vano non ha più le caratteristiche di una autorimessa in quanto la porta carrabile è stata trasformata in portafinestra, ed inoltre è stato pavimentato e presenta le finiture di un vano abitabile.
L'altezza netta interna del piano seminterrato è di m. 2,40.
Allo stesso piano, sul lato sud, vi è una piccola corte esclusiva (non recintata) della superficie di mq 30,00 circa, di pertinenza della Particella n. 521, sub. 15 (abitazione).
L'abitazione distinta con la Particella n. 521, sub. 15 è posta ai piani terra e primo.
Al piano terra vi è la zona giorno, composta da soggiorno con angolo cottura, pranzo, bagno e disimpegno, per una superficie utile di circa mq 49,08.
L'altezza netta interna dei vani è di m. 2,64.
Allo stesso piano vi sono una terrazza sul lato sud, della superficie utile di mq 29,80 circa, e una piccola corte esclusiva pavimentata e recintata della superficie di circa mq 35,50, oltre ad un piccolo portico, davanti all'ingresso principale, di mq 1,77.
Al piano primo vi è la zona notte, composta da tre camere, due bagni e un disimpegno per una superficie utile di circa mq 51,00.
Vi è una porzione di soppalco della superficie di circa mq 19,36, nella parte centrale del piano.
L'altezza massima all'interno del soppalco è di circa m. 1,40.
L'altezza netta dei vani varia da m. 2,20 a m. 3,33.
L'altezza netta interna sotto il soppalco è di m. 2,36.
I pavimenti sono in klinker.
Le pareti sono tinteggiate a tempera.
Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica e klinker (vedere foto n. 4, n. 8 e n. 14).
Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle che simulano un mosaico.
Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.
Gli infissi esterni sono in alluminio, con finitura che simula il legno, con doppio vetro.
Hanno l'apertura sia a vasistas e sia normale.
Si accede alla unità immobiliare da Via della Vite dal cancello metallico posto sulla piccola area esclusiva pavimentata.
L'abitazione è provvista degli impianti elettrico, idro-sanitario, del gas G.P.L. per la cucina e dell'impianto di riscaldamento, con radiatori in alluminio, la cui caldaia è alimentata con il gas G.P.L..
La caldaia è posta nel soppalco del piano primo (vedere foto n. 11).
Il serbatoio del gas G.P.L. è posizionato nella Particella n. 549 che è estranea alla Procedura Esecutiva ed è di altra proprietà (vedere foto n. 17 e n. 18).
Gli scarichi delle acque reflue sono collegati alla fognatura comunale.

Destinazione urbanistica:

- P.R.G. Parte Strutturale: Approvazione D.C.C. n. 13 del 20/04/2009.
- P.R.G. Parte Operativa: Approvazione D.C.C. n. 39 del 08/11/2010.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio in laterocemento** condizioni: **buone**
Copertura	tipologia: **a falde** condizioni: **buone**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Pavimentazione Interna	materiale: **piastrelle di Klinker** condizioni: **buone**
Pavimentazione Interna	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di Klinker** condizioni: **buone**
Rivestimenti	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da definire**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **G.P.L.** condizioni: **buone** conformità: **da definire**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **da definire**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO SEMINTERRATO				
Magazzino	superficie reale netta	22,91	0,50	11,46
Corte lato est	superficie reale netta	30,00	0,10	3,00
Bagno	superficie reale netta	3,31	0,50	1,66
Ripostiglio	superficie reale netta	1,77	0,30	0,53
Disimpegno	superficie reale netta	2,78	0,50	1,39
Garage	superficie reale netta	50,51	0,50	25,26
PIANO TERRA				
Soggiorno	superficie reale netta	22,36	1,00	22,36
Bagno	superficie reale netta	3,46	1,00	3,46
Disimpegno	superficie reale netta	3,01	1,00	3,01
Pranzo	superficie reale netta	20,25	1,00	20,25
Portico ingresso	superficie reale netta	1,77	0,35	0,62
Terrazzo	superficie reale netta	29,80	0,25	7,45
Corte lato ovest	superficie reale netta	35,50	0,10	3,55

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO PRIMO				
Camera 1	superficie reale netta	14,34	1,00	14,34
Camera 2	superficie reale netta	10,24	1,00	10,24
Camera 3	superficie reale netta	14,13	1,00	14,13
Disimpegno	superficie reale netta	4,00	1,00	4,00
Bagno 1	superficie reale netta	3,90	1,00	3,90
Bagno 2	superficie reale netta	4,39	1,00	4,39
Soppalco	superficie reale netta	19,36	0,30	5,81
TOTALE		**297,79**		**160,81**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.
Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.
Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.
I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.
Poiché nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II trimestre 2017, non sono presenti le quotazioni del Comune di Montecchio, si sono prese come riferimento quelle del confinante Comune di Avigliano Umbro.
Per questo Comune le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per abitazioni, con stato di conservazione “nuovo”, poste nella semiperiferia di Avigliano Umbro tra € 1.100,00 al mq ed € 1.300,00 al mq di superficie commerciale.
Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell’Agenzia del Territorio che per il Comune di Montecchio, relativamente alla tipologia ville e villini con stato di conservazione “normale” e con epoca di riferimento il II semestre 2016 propone prezzi di mercato variabili tra € 800,00 ed € 1.150,00 al mq di superficie lorda.
Per il Comune di Avigliano Umbro i prezzi di mercato variano tra € 800,00 ed € 1.250,00 di superficie lorda.
Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell’immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 800,00 al mq ed € 1.300,00 al mq.
Nell’ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell’andamento del segmento di mercato di cui l’immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell’immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l’immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 1.000,00 a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 1.200,00.

8.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio - OMI.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villetta a schiera	160,81 mq	€ 1.200,00	€ 192.972,00
			€ 1.200,00	**€ 192.972,00**

Valore corpo €

Valore accessori €

Valore complessivo diritto e quota € 192.972,00

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 disposizioni del G.E. (min. 15%)	€ 28.945,80
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 153.526,20
in cifra tonda	€ 153.000,00

Allegati:

- Estratto di Mappa Catastale;
- Planimetrie Catastali;
- Visure Storiche Catastali;
- Elaborato Planimetrico;
- Minute del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 02/05/2017;
- Atto di Compravendita del Notaio Ernestina Annunziata Rep. n. 128683 del 13/06/2013;
- Contratto di Affitto;
- Stampe di visura del Servizio di Pubblicità Immobiliare relative a:
  - Trascrizione n. 267 del 13/01/1983 (Convenzione Edilizia);
  - Trascrizione n. 2884 del 07/10/2006 (Ipoteca volontaria);
  - Trascrizione n. 8721 del 29/12/2016 (verbale di pignoramento immobili);
- Stralcio Listino Immobiliare IV trimestre 2017;
- Stralcio Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari – O.M.I.;
- N. 18 foto.

Terni lì, 14/08/2017

L'Esperto
Geom. Alberto Teofoli

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:

OMISSIS
contro
OMISSIS

N. Gen. Rep. **267/2016**

Lotto 3

Giudice: **Dr. Natalia Giubilei**
Custode Giudiziario: **Avv. Federica Apollonio**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato:
Geom. Alberto Teofoli
Via S. Marco n. 13, 05100 - Terni
Partita I.V.A.: 00764230553
tel.: 0744/406091 - fax: 0744/406091
e-mail: associati@teofoliegiulianiassociati.it
p.e.c.: alberto.teofoli@geopec.it

Beni in **Montecchio** (Terni)
Via della Vite

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Montecchio (Terni) – Via della Vite.

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su villetta a schiera, con magazzino, garage e corte di pertinenza esclusiva, sita nel Comune di Montecchio (Terni) – Via della Vite.

L'immobile si sviluppa su tre piani collegati da una scala interna ed è catastalmente individuato da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino e garage).
Al piano seminterrato vi è l'U.I. distinta con la Particella n. 521, sub. 17 composta da magazzino, bagno, ripostiglio (sottoscala) e disimpegno per una superficie utile di circa mq 30,57 circa.
Sempre al piano seminterrato vi è il vano garage distinto con la Particella n. 521, sub. n. 10, della superficie di mq 50,40.
Questo vano non ha più le caratteristiche di una autorimessa in quanto la porta carrabile è stata trasformata in portafinestra, ed inoltre è stato pavimentato e presenta le finiture di un vano abitabile.
L'altezza netta interna del piano seminterrato è di m. 2,40.
Allo stesso piano, sul lato est, vi è una piccola corte esclusiva (non recintata) della superficie di mq 30,00 circa, di pertinenza della Particella n. 521, sub. 17 (abitazione).
L'abitazione distinta con la Particella n. 521, sub. 17 è posta ai piani terra e primo
Al piano terra vi è la zona giorno, composta da soggiorno con angolo cottura, pranzo, bagno e disimpegno, per una superficie utile di circa mq 49,16.
L'altezza netta interna dei vani è di m. 2,63.
Allo stesso piano vi sono una terrazza sul lato est, della superficie utile di mq 29,60 circa e una piccola corte esclusiva pavimentata e recintata della superficie di circa mq 36,48, oltre ad un piccolo portico davanti all'ingresso principale, di mq 1,83.
Al piano primo vi è la zona notte, composta da tre camere, bagni e un disimpegno per una superficie utile di circa mq 51,06.
Vi è inoltre una porzione di soppalco, della superficie di circa mq 19,36, nella parte centrale del piano.
L'altezza massima all'interno del soppalco è di circa m. 1,40.
L'altezza netta dei vani varia da m. 2,40 a m. 3,42.
L'altezza netta interna sotto il soppalco è di m. 2,37.
Nell'abitazione sono stati predisposti gli impianti elettrico, idro-sanitario, del gas GPL per la cucina e l'impianto di riscaldamento.
Come si può vedere dalla documentazione fotografica per l'impianto elettrico mancano tutti i frutti dei punti di comando, tutte le lampade (vedere foto n. 5, n. 13, n. 17 e n. 23).
Per l'impianto idro-sanitario mancano la rubinetteria ed i sanitari (vedere foto n. 7, n. 8, n. 9, n. 10, n. 12, n. 13, n. 15, n. 20, n. 21, n. 22, n. 26 e n. 27).
Per l'impianto di riscaldamento mancano i radiatori e la caldaia, la cui installazione è prevista nel soppalco del piano primo (vedere foto n. 24).
Sul lato est del piano terra mancano l'infisso della portafinestra di accesso al terrazzo e l'inferriata apribile di acciaio (vedere foto n. 3 e n. 4).
I pavimenti sono in klinker.
Le pareti sono tinteggiate a tempera.

Le pareti ed i pavimenti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica ed in pavimenti klinker (vedere foto n. 7, n. 8, n. 9, n. 10, n. 12, n. 13, n. 15, n. 20, n. 21, n. 22, n. 26 e n. 27).
Il portoncino di ingresso è del tipo blindato (vedere foto n. 11).
Gli infissi esterni sono in alluminio, con finitura che simula il legno, con doppio vetro.
Hanno l'apertura sia a vasistas e sia normale.
Va segnalato che attualmente il piano seminterrato non è collegato direttamente con il piano terra, in quanto è stato realizzato un fondello in forati al piano terra (vedere foto n. 29 e n. 30).
Si accede alla unità immobiliare da Via della Vite dal cancello metallico posto sulla piccola area esclusiva pavimentata.
L'abitazione è provvista degli impianti elettrico, idro-sanitario, del gas G.P.L. per la cucina e dell'impianto di riscaldamento.
Il serbatoio del gas G.P.L. è posizionato nella Particella n. 549 che è estranea alla Procedura Esecutiva ed è di altra proprietà (vedere foto n. 31 e n. 32).
Gli scarichi delle acque reflue sono collegati alla fognatura comunale.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestato alla omissis omissis, con sede in Roma (RM), c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1, Foglio n. 29, Particella n. 521, Sub. 17, Categoria A/7, Classe 2 Consistenza vani 7,5, Piano T-1, Rendita catastale € 677,85.

Accessori:

Magazzino
Intestato alla omissis omissis, con sede in Roma (RM), c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1, Foglio n. 29, Particella n. 521, Sub. 18, categoria C/2, Classe 2, Consistenza 33 mq, Piano S1, R.C. 71,58 €.

Autorimessa
Intestato alla omissis omissis, con sede in Roma (RM), c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1, Foglio n. 29, Particella n. 521, Sub. 10, categoria C/6, Classe 6, Consistenza 50 mq, Piano S1, R.C. 108,46 €.

Conformità Catastale:

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare.
La planimetria catastale attuale della Particella n. 521 sub 17 non corrisponde perfettamente con lo stato di fatto.
Al piano terra non è riportato lo stato attuale della corte sul lato ovest, con il cancello di ingresso, i gradini e la fioriera.
Inoltre al piano terra è stata chiusa con un fondello la porta di accesso alle scale interne di collegamento col piano interrato.
Al piano primo non è indicato il soppalco presente nella parte centrale dell'abitazione.
La planimetria della Particella n. 521, sub. 18 (magazzino), non corrisponde con lo stato di fatto, per la diversa conformazione della scala, per la mancanza di alcune porte interne e modifiche ai fondelli interni.
Occorre presentare le variazioni catastali (mod. Docfa) con allegate le nuove planimetrie catastali.
Costo per la regolarizzazione catastale comprese le spese tecniche € 500,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di Espansione.
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.
Principali collegamenti pubblici:
Autostrada 20 Km;
Superstrada 30 Km;
Ferrovia 20 Km;
Autobus 2 Km;

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Convenzione Edilizia a favore del **Comune di Montecchio** con sede in Montecchio, c.f. 81001470558, contro società **"omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis"**, con sede in Roma, c.f. omissis omissis ed altri soggetti, derivante da Atto del Segretario Generale del Comune di Montecchio in data 28/11/1982 Rep. n. 29, trascritto a Terni il 13/01/1983 al n. 267,del Registro Particolare.
  Riguardante i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Montecchio con il F. n. 29, Particelle n. 13, n. 283, n. 285, n. 301, n. 304, n. 219, n. 357 (ex300/b) ed altri terreni di altri soggetti.
  La convenzione riguarda le opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria del piano di lottizzazione del comparto 2C/2 del Programma di Fabbricazione.
  Dalle visure catastali le strade di lottizzazione risultano intestate al Comune di Montecchio.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore del **omissis omissis omissis** con sede in Palermo, c.f. omissis omissis contro la società omissis **omissis omissis omissis** con sede in Montecchio, c.f. omissis omissis, derivante da Atto di mutuo a firma del Notaio Annunziata Ernestina con sede in Roma, in data 05/10/2006, Repertorio n. 121694, iscritta a Terni in data 07/10/2006, al n. 2884 del Registro Particolare.
  Importo ipoteca: **€ 1.688.000,00**.
  Importo capitale: **€ 1.125.000,00.**
  Gravante sul bene distinto al N.C.T. del Comune di Montecchio, con il Foglio n. 29, Particella n. 416, da cui derivano le attuali porzioni pignorate.
  L'Ipoteca è stata frazionata con Atto del Notaio Ernestina Annunziata con sede in Roma, Repertorio n. 123199/21697 del 26/11/2007, per il quale non risulta presentato l'annotamento presso la Conservatoria.
  Il frazionamento del mutuo è citato a pag. 9 nell'Atto di Compravendita del Notaio Ernestina Annunziata, Rep. n. 128683 del 13/06/2013, mediante il quale la omissis omissis omissis ha acquistato le porzioni immobiliari pignorate (vedere copia dell'Atto allegata).
  La copia dell'Atto di frazionamento del mutuo è allegato al fascicolo del Creditore Procedente e per comodità di consultazione è allegato anche alla presente relazione.
  La quota di mutuo gravante sugli immobili del Lotto n. 3 è pari ad € XXX.000,00, mentre la quota di ipoteca è pari ad € XXX.500,00.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento Immobiliare a favore di **omissis omissis omissis** con sede in Genova, c.f. omissis omissis contro la società **omissis omissis** con sede in Roma, c.f. omissis omissis, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma dell'Ufficiale Giudiziario in data 29/11/2016, Repertorio n. 62116, trascritto a Terni in data 29/12/2016 al n. 8721 del Registro Particolare.
  Gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Montecchio con il Foglio n. 29, Particelle n. 521, sub. 17, n. 521, sub. 16, n. 521, sub. 10.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ **0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali:

- **omissis omissis**, con sede in Roma, c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1 dal 13/06/2013 ad OGGI, in forza dell'Atto di Compravendita a firma del Notaio Annunziata Ernestina con sede in Roma, in data 13/06/2013, Repertorio n. 128683, trascritto a Terni in data 17/06/2013 al n. 4400 del Registro Particolare.
  Riguardante i beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Montecchio con il Foglio n. 29, Particella n. 521, sub n. 13, 14, 8, 15, **16**, 9, **17**, 18, **10**, 19, 20, 11.

Precedenti:

- **omissis omissis omissis omissis**, con sede in Roma, c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1 dal 21/12/2007 al 13/06/2013, in forza dell'Atto di compravendita a firma del Notaio Annunziata Ernestina con sede in Roma, in data 21/12/2007, Repertorio n. 123336, trascritto a Terni in data 14/01/2008 al n. 411 del Registro Particolare e in data 28 maggio 2009, Repertorio n.124818, trascritto a Terni in data 10 giugno 2009 al n. 4591 del Registro Particolare.
  Riguardanti i beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Montecchio con il Foglio n. 29, Particella n. 521, sub. n. 2, 8, 3, 9, 4, 10, 5, 11, da cui derivano le attuali porzioni pignorate.

- **omissis omissis omissis**, con sede in Montecchio, c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1 dal 05/10/2006 al 21/12/2007, in forza dell'Atto di compravendita del Notaio Ernestina Annunziata con sede in Roma, in data 05/10/2006, Repertorio n.121693, trascritto a Terni in data 07/10/2006 al n. 8185 del Registro Particolare.
  Riguardante tra gli altri il bene distinto al N.C.T. del Comune di Montecchio, con il Foglio n. 29, Particella 416 (ex 387) da cui deriva la attuale Particella n. 521.

- **omissis omissis**, con sede in Roma, c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1 dal 05/12/2002 al 05/10/2006, in forza dell'Atto di Mutamento di denominazione sociale a rogito del Notaio Gamerale Alex con sede in Marino (RM), in data 05/12/2002, Repertorio n. 42406, trascritto a Terni in data 30/12/2002 al n. 9050 del Registro Particolare e atto di rettifica in data 21/12/2004, Repertorio n. 48379, trascritto a Terni in data 10/01/2005 al n. 139 del Registro Particolare.
  Riguardanti tra gli altri il bene distinto al N.C.T. del Comune di Montecchio, con il Foglio n. 29, Particella n. 416 (ex 387) da cui deriva la attuale Particella n. 521.

- **omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis**, con sede in Roma, c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1 dal **19/10/1982** al **05/12/2002**, in forza dell'Atto di compravendita del Notaio Franco Pongelli di Orvieto, in data 19/10/1982, Repertorio n. 75098, trascritto a Terni in data 12/11/1982 al n. 6267 del Registro Particolare.
  Riguardante i beni distinti al N.C.T. del Comune di Montecchio, con il Foglio n. 29, Particella n. 387 di mq 6610, (da cui deriva la attuale Particella n. 521), e Particella n. 219.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo**: 122-03/2004**.
Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 122/03 del 27/04/2004.
Intestazione: omissis omissis omissis.
Per lavori: Costruzione immobile di civile abitazione plurifamiliare.

Identificativo**: 12-06/2006**.
Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 12/06 del 02/05/2006.
(Prima Variante Sostanziale al Permesso di Costruire n. 122/03 del 27/04/2004).
Intestazione: omissis omissis omissis.
Per lavori: Costruzione immobile di civile abitazione plurifamiliare.

Identificativo**: 72-06/2007**.
Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 72/06 del 02/05/2007.
(Seconda Variante Sostanziale al Permesso di Costruire n. 122/03 del 27/04/2004).
Intestazione: omissis omissis omissis.
Per lavori: Costruzione immobile di civile abitazione plurifamiliare.

Identificativo**: 1986/2012**.
Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 1986 del 08/05/2012.
Intestazione: omissis omissis omissis.
Per lavori: Cambio d'uso (parziale) al piano seminterrato da cantina (fondo) a Magazzino, nelle quattro villette a schiera centrali del fabbricato.

7.1 Conformità edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte la villetta a schiera pignorata risulta assentito con i seguenti Provvedimenti Autorizzativi.

- Permesso di Costruire n. 122/03 del 27/04/2004, rilasciato a nome di omissis omissis, con sede in omissis omissis (Roma), per lavori di costruzione immobile di civile abitazione plurifamiliare.
- Permesso di Costruire n. 12/06 del 02/05/2006, rilasciato a nome di omissis omissis, con sede in omissis omissis (Roma), (prima variante al P.d.C. n. 122/03) per variante sostanziale all'intervento di costruzione.
- Permesso di Costruire n. 72/06 del 02/05/2006, rilasciato a nome di "omissis omissis omissis", con sede in Montecchio (TR), (seconda variante al P.d.C. n. 122/03) per "variante sostanziale all'intervento di costruzione immobile di civile abitazione".
- S.C.I.A. Protocollo n. 1986 del 08/12/2012, a nome di omissis omissis omissis omissis, con sede in omissis, per cambio d'uso (parziale) al piano seminterrato da cantina (fondo) a magazzino, nelle quattro villette a schiera centrali del fabbricato.

La richiesta per il rilascio dell'agibilità è stata presentata in data 07/08/2007, con Protocollo n. 3660.
Il Comune ha richiesto una integrazione documentale con Protocollo n. 5121 del 15/11/2007.
I documenti sono stati parzialmente integrati in data 14/12/2011 con Protocollo n. 5901.
Allo stato attuale, per completare la documentazione, manca il Certificato di Congruità dei soggetti che hanno operato in cantiere e l'autorizzazione allo scarico in fognatura.

Nell'archivio del Comune di Montecchio risultano rilasciati altri Permessi di Costruire (P.d.c. n. 07/08, P.d.c. n. 46/09), che fanno riferimento a quello iniziale n. 122/03, ma che non riguardano le villette a schiera pignorate, bensì la costruzione dei garages posti sulla attuale Particella n. 549 (ex 520), di altra proprietà ed estranea alla Procedura.

Rispetto ai provvedimenti autorizzativi sopra indicati, lo scrivente Esperto ha accertato, durante il sopralluogo, le seguenti difformità:

a) al piano interrato il ripostiglio sotto la scala termina in corrispondenza del pianerottolo ed è privo di porta, i gradini della scala interna hanno una conformazione diversa da quanto previsto, il bagno è stato ingrandito per collocarvi una vasca da bagno, inoltre non è stata installata la porta metallica (prevista nella SCIA Prot. n. 01986 del 08/12/2012) di separazione tra il magazzino ed il resto del fabbricato;

b) sempre al piano seminterrato il locale destinato a garage ha le finiture di un vano abitabile;

c) al piano terra, la sistemazione della piccola corte di accesso dalla strada, è diversa da quanto previsto:
   - sono stati realizzati dei gradini per scendere dalla via pubblica alla corte pavimentata;
   - è stata realizzata una fioriera;
   - sul lato est non è stata realizzata la tettoia sopra la porta finestra del soggiorno;
   - è stata chiusa con un fondello la porta di accesso alle scale interne di collegamento con il piano interrato;

d) al piano primo è stato realizzato un soppalco nella parte centrale del tetto, in cui era stata posizionata la caldaia dell'impianto di riscaldamento (vedere foto n. 24);

e) sulla parete est del piano seminterrato, non sono presenti le fioriere previste nell'elaborato grafico allegato al P.d.C. n. 72/06 (forse sono state rimosse), cosicché essa è completamente fuori terra (circa m. 2,70), mentre nel calcolo della volumetria del fabbricato inserito nella relazione tecnica allegata al P.d.C. n. 72/06, era prevista per il piano seminterrato una altezza fuori terra di m. 1,00.

Queste difformità sono sanabili ai sensi dell'art. 154 (Accertamento di Conformità) della L.R. n. 1/2015, ad eccezione di quelle di cui alle lettere b) ed e).
Infatti il vano garage in base alla attuale normativa non ha i requisiti per essere adibito a vano abitabile e pertanto va esclusivamente utilizzato come vano accessorio (cantina, ripostiglio).
La difformità di cui alla lettera e) non è sanabile in quanto la volumetria del fabbricato supera quella massima ammissibile dall'indice di edificabilità
Occorre pertanto ripristinare le fioriere previste sul prospetto est.
Costi per la sanatoria edilizia comprese le spese tecniche € 10.000,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Delibera:	- P.R.G. Parte Strutturale: Approvazione D.C.C. n. 13 del 20/04/2009. - P.R.G. Parte Operativa: Approvazione D.C.C. n. 39 del 08/11/2010.
Variante Parziale al vigente PRG parte strutturale e operativa	
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi della convenzione:	Repertorio n. 29 del 28/11/1982
Obblighi derivanti:	Opere di urbanizzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	8,50 (art. n. 69 N.T.A.)
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il P.R.G./P.G.T.:	SI
Note: Destinazione della zona	Zona C di espansione

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **villetta a schiera** di cui al punto **A**

Quota e tipologia del diritto

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su villetta a schiera, con magazzino, garage e corte di pertinenza esclusiva, sita nel Comune di Montecchio (Terni) – Via della Vite.

L'immobile si sviluppa su tre piani collegati da una scala interna ed è catastalmente individuato da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino e garage).
Al piano seminterrato vi è l'U.I. distinta con la Particella n. 521, sub. 17 composta da magazzino, bagno, ripostiglio (sottoscala) e disimpegno per una superficie utile di circa mq 30,57 circa.
Sempre al piano seminterrato vi è il vano garage distinto con la Particella n. 521, sub. n. 10, della superficie di mq 50,40.
Questo vano non ha più le caratteristiche di una autorimessa in quanto la porta carrabile è stata trasformata in portafinestra, ed inoltre è stato pavimentato e presenta le finiture di un vano abitabile.
L'altezza netta interna del piano seminterrato è di m. 2,40.
Allo stesso piano, sul lato est, vi è una piccola corte esclusiva (non recintata) della superficie di mq 30,00 circa, di pertinenza della Particella n. 521, sub. 17 (abitazione).
L'abitazione distinta con la Particella n. 521, sub. 17 è posta ai piani terra e primo
Al piano terra vi è la zona giorno, composta da soggiorno con angolo cottura, pranzo, bagno e disimpegno, per una superficie utile di circa mq 49,16.
L'altezza netta interna dei vani è di m. 2,63.
Allo stesso piano vi sono una terrazza sul lato est, della superficie utile di mq 29,60 circa e una piccola corte esclusiva pavimentata e recintata della superficie di circa mq 36,48, oltre ad un piccolo portico davanti all'ingresso principale, di mq 1,83.
Al piano primo vi è la zona notte, composta da tre camere, bagni e un disimpegno per una superficie utile di circa mq 51,06.
Vi è inoltre una porzione di soppalco, della superficie di circa mq 19,36, nella parte centrale del piano.
L'altezza massima all'interno del soppalco è di circa m. 1,40.
L'altezza netta dei vani varia da m. 2,40 a m. 3,42.
L'altezza netta interna sotto il soppalco è di m. 2,37.
Nell'abitazione sono stati predisposti gli impianti elettrico, idro-sanitario, del gas GPL per la cucina e l'impianto di riscaldamento.
Come si può vedere dalla documentazione fotografica per l'impianto elettrico mancano tutti i frutti dei punti di comando, tutte le lampade (vedere foto n. 5, n. 13, n. 17 e n. 23).
Per l'impianto idro-sanitario mancano la rubinetteria ed i sanitari (vedere foto n. 7, n. 8, n. 9, n. 10, n. 12, n. 13, n. 15, n. 20, n. 21, n. 22, n. 26 e n. 27).
Per l'impianto di riscaldamento mancano i radiatori e la caldaia, la cui installazione è prevista nel soppalco del piano primo (vedere foto n. 24).
Sul lato est del piano terra mancano l'infisso della portafinestra di accesso al terrazzo e l'inferriata apribile di acciaio (vedere foto n. 3 e n. 4).
I pavimenti sono in klinker.
Le pareti sono tinteggiate a tempera.
Le pareti ed i pavimenti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica ed in pavimenti klinker (vedere foto n. 7, n. 8, n. 9, n. 10, n. 12, n. 13, n. 15, n. 20, n. 21, n. 22, n. 26 e n. 27).
Il portoncino di ingresso è del tipo blindato (vedere foto n. 11).
Gli infissi esterni sono in alluminio, con finitura che simula il legno, con doppio vetro.
Hanno l'apertura sia a vasistas e sia normale.

Va segnalato che attualmente il piano seminterrato non è collegato direttamente con il piano terra, in quanto è stato realizzato un fondello in forati al piano terra (vedere foto n. 29 e n. 30).
Si accede alla unità immobiliare da Via della Vite dal cancello metallico posto sulla piccola area esclusiva pavimentata.
L'abitazione è provvista degli impianti elettrico, idro-sanitario, del gas G.P.L. per la cucina e dell'impianto di riscaldamento.
Il serbatoio del gas G.P.L. è posizionato nella Particella n. 549 che è estranea alla Procedura Esecutiva ed è di altra proprietà (vedere foto n. 31 e n. 32).
Gli scarichi delle acque reflue sono collegati alla fognatura comunale.

Destinazione urbanistica:

- P.R.G. Parte Strutturale: Approvazione D.C.C. n. 13 del 20/04/2009.
- P.R.G. Parte Operativa: Approvazione D.C.C. n. 39 del 08/11/2010.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
Fondazioni	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio in laterocemento** condizioni: **buone**
Copertura	tipologia: **a falde** condizioni: **buone**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Pavimentazione Interna	materiale: **piastrelle di Klinker** condizioni: **buone**
Pavimentazione Interna	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di Klinker** condizioni: **buone**
Rivestimenti	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Impianti:	
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da definire**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **G.P.L.** condizioni: **buone** conformità: **da definire**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **da definire**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO SEMINTERRATO				
Magazzino	superficie reale netta	21,31	0,50	10,65
Corte lato est	superficie reale netta	30,00	0,10	3,00
Bagno	superficie reale netta	4,47	0,50	2,24
Ripostiglio	superficie reale netta	1,80	0,30	0,54
Disimpegno	superficie reale netta	2,99	0,50	1,50
Garage	superficie reale netta	50,40	0,50	25,20
PIANO TERRA				
Soggiorno	superficie reale netta	21,84	1,00	21,84
Bagno	superficie reale netta	3,38	1,00	3,38
Disimpegno	superficie reale netta	2,96	1,00	2,96
Pranzo	superficie reale netta	20,25	1,00	20,25
Portico ingresso	superficie reale netta	1,83	0,35	0,64
Terrazzo	superficie reale netta	29,60	0,25	7,40
Corte lato ovest	superficie reale netta	36,48	0,10	3,65

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO PRIMO				
Camera 1	superficie reale netta	14,15	1,00	14,15
Camera 2	superficie reale netta	14,34	1,00	14,34
Camera 3	superficie reale netta	10,32	1,00	10,32
Disimpegno	superficie reale netta	3,96	1,00	3,96
Bagno 1	superficie reale netta	4,42	1,00	4,42
Bagno 2	superficie reale netta	3,87	1,00	3,87
Soppalco	superficie reale netta	19,36	0,30	5,81
TOTALE		**298,46**		**160,85**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.
Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.
Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.
I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.
Poiché nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II trimestre 2017, non sono presenti le quotazioni del Comune di Montecchio, si sono prese come riferimento quelle del confinante Comune di Avigliano Umbro.
Per questo Comune le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per abitazioni, con stato di conservazione “nuovo”, poste nella semiperiferia di Avigliano Umbro tra € 1.100,00 al mq ed € 1.300,00 al mq di superficie commerciale.
Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell’Agenzia del Territorio che per il Comune di Montecchio, relativamente alla tipologia ville e villini con stato di conservazione “normale” e con epoca di riferimento il II semestre 2016 propone prezzi di mercato variabili tra € 800,00 ed € 1.150,00 al mq di superficie lorda.
Per il Comune di Avigliano Umbro i prezzi di mercato variano tra € 800,00 ed € 1.250,00 di superficie lorda.
Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell’immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 800,00 al mq ed € 1.300,00 al mq.
Nell’ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell’andamento del segmento di mercato di cui l’immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell’immobile in argomento, in particolare della necessità di completare varie parti degli impianti, ritiene ragionevole adottare per l’immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 9000,00 a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 1.100,00.

8.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio - OMI.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villetta a schiera	160,85 mq	€ 1.100,00	€ 176.935,00
			€ 1.100,00	**€ 176.935,00**

Valore corpo €

Valore accessori €

Valore complessivo diritto e quota € 176.935,00

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 disposizioni del G.E. (min. 15%)	€ 26.540,25
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 139.894,75
in cifra tonda	€ 140.000,00

Allegati:

- Estratto di Mappa Catastale;
- Planimetrie Catastali;
- Visure Storiche Catastali;
- Elaborato Planimetrico;
- Minute del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 25/05/2017;
- Atto di Compravendita del Notaio Ernestina Annunziata Rep. n. 128683 del 13/06/2013;
- Contratto di Affitto;
- Stampe di visura del Servizio di Pubblicità Immobiliare relative a:
  - Trascrizione n. 267 del 13/01/1983 (Convenzione Edilizia);
  - Trascrizione n. 2884 del 07/10/2006 (Ipoteca volontaria);
  - Trascrizione n. 8721 del 29/12/2016 (verbale di pignoramento immobili);
- Stralcio Listino Immobiliare IV trimestre 2017;
- Stralcio Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari – O.M.I.;
- N. 32 foto.

Terni lì, 14/08/2017

L'Esperto
Geom. Alberto Teofoli

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:

OMISSIS
contro
OMISSIS

N. Gen. Rep. **267/2016**

Lotto 4

Giudice: **Dr. Natalia Giubilei**
Custode Giudiziario: **Avv. Federica Apollonio**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato:
Geom. Alberto Teofoli
Via S. Marco n. 13, 05100 - Terni
Partita I.V.A.: 00764230553
tel.: 0744/406091 - fax: 0744/406091
e-mail: associati@teofoliegiulianiassociati.it
p.e.c.: alberto.teofoli@geopec.it

Beni in **Montecchio** (Terni)
Via della Vite

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Montecchio (Terni) – Via della Vite.

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su villetta a schiera, con magazzino, garage e corte di pertinenza esclusiva, sita nel Comune di Montecchio (Terni) – Via della Vite.

L'immobile si sviluppa su tre piani collegati da una scala interna ed è catastalmente individuato da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino e garage).
Al piano seminterrato vi è l'U.I. distinta con la Particella n. 521, sub. 20 composta da magazzino, bagno, ripostiglio (sottoscala) e disimpegno per una superficie utile di circa mq 29,73 circa.
Sempre la piano seminterrato vi è il vano garage distinto con la Particella n. 521, sub. n. 11, della superficie di mq 48,38.
Questo vano non ha più le caratteristiche di una autorimessa in quanto la porta carrabile è stata trasformata in portafinestra, ed inoltre è stato pavimentato e presenta le finiture di un vano abitabile.
L'altezza netta interna del piano seminterrato è di m. 2,40.
Allo stesso piano, sul lato sud, vi è una piccola corte esclusiva (non recintata) della superficie di mq 30,00 circa, di pertinenza della Particella n. 521, sub. 19 (abitazione).
L'abitazione distinta con la Particella n. 521, sub. 19 è posta ai piani terra e primo
Al piano terra vi è la zona giorno, composta da soggiorno con angolo cottura, pranzo, bagno e disimpegno, per una superficie utile di circa mq 47,71.
L'altezza netta interna dei vani è di m. 2,63.
Allo stesso piano vi sono una terrazza sul lato est, della superficie utile di mq 29,60 circa e una piccola corte esclusiva pavimentata e recintata della superficie di circa mq 37,14, oltre ad un piccolo portico davanti all'ingresso principale, di mq 1,76.
Al piano primo vi è la zona notte, composta da tre camere, bagni e un disimpegno per una superficie utile di circa mq 49,76.
Vi è inoltre una porzione di soppalco, della superficie di circa mq 19,36, nella parte centrale del piano.
L'altezza massima all'interno del soppalco è di circa m. 1,40.
L'altezza netta dei vani varia da m. 2,37 a m. 3,37.
L'altezza netta interna sotto il soppalco è di m. 2,36.
Nell'abitazione sono stati predisposti gli impianti elettrico, idro-sanitario, del gas GPL per la cucina e l'impianto di riscaldamento.
Come si può vedere dalla documentazione fotografica per l'impianto elettrico mancano tutti i frutti dei punti di comando, tutte le lampade (vedere foto n. 6, n. 13, n. 19 e n. 24).
Per l'impianto idro-sanitario mancano la rubinetteria ed i sanitari (vedere foto n. 10, n. 11, n. 14, n. 22, n. 23 e n. 25).
Per l'impianto di riscaldamento mancano i radiatori e la caldaia, la cui installazione è prevista nel soppalco del piano primo (vedere foto n. 28).
Sul lato est del piano terra mancano l'infisso della portafinestra di accesso al terrazzo e l'inferriata apribile di acciaio (vedere foto n. 7 e n. 9).
I pavimenti sono in klinker.
Le pareti sono tinteggiate a tempera.

Le pareti ed i pavimenti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica ed in pavimenti klinker (vedere foto n. 10, n. 11, n. 14, n. 22, n. 23 e n. 25).
Il portoncino di ingresso è del tipo blindato (vedere foto n. 13).
Gli infissi esterni sono in alluminio, con finitura che simula il legno, con doppio vetro.
Hanno l'apertura sia a vasistas e sia normale.
Va segnalato che attualmente il piano seminterrato non è collegato direttamente con il piano terra, in quanto è stato realizzato un fondello in forati al piano terra (vedere foto n. 33 e n. 34).
Si accede alla unità immobiliare da Via della Vite dal cancello metallico posto sulla piccola area esclusiva pavimentata.
L'abitazione è provvista degli impianti elettrico, idro-sanitario, del gas G.P.L. per la cucina e dell'impianto di riscaldamento.
Il serbatoio del gas G.P.L. è posizionato nella Particella n. 549 che è estranea alla Procedura Esecutiva ed è di altra proprietà (vedere foto n. 35 e n. 36).
Gli scarichi delle acque reflue sono collegati alla fognatura comunale.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestato alla omissis omissis, con sede in Roma (RM), c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1, Foglio n. 29, Particella n. 521, sub. 19, Categoria A/7, Classe 2 Consistenza vani 7,5, Piano T-1, Rendita catastale € 677,85.

Accessori:

Magazzino
Intestato alla omissis omissis, con sede in Roma (RM), c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1, Foglio n. 29, Particella n. 521, sub. 20, categoria C/2, Classe 2, Consistenza 33 mq, Piano S1, R.C. 71,58 €.

Autorimessa
Intestato alla omissis omissis, con sede in Roma (RM), c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1, Foglio n. 29, Particella n. 521, Sub. 11, categoria C/6, Classe 6, Consistenza 50 mq, Piano S1, R.C. 108,46 €.

Conformità Catastale:

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Terni del Servizio di Pubblicità Immobiliare.
La planimetria catastale attuale della Particella n. 521 sub 19 non corrisponde perfettamente con lo stato di fatto.
Al piano terra non è riportato lo stato attuale della corte sul lato ovest, con il cancello di ingresso, i gradini e la fioriera.
Anche la forma è diversa.
Inoltre al piano terra è stata chiusa con un fondello la porta di accesso alle scale interne di collegamento col piano interrato.
Al piano primo non è indicato il soppalco presente nella parte centrale dell'abitazione.
Le planimetrie delle Particelle n. 521, sub. 11 (garage) e n. 521, sub. 20 (magazzino), non corrisponde con lo stato di fatto, per la diversa conformazione della scala, per la mancanza di alcune porte interne e modifiche ai fondelli interni.
Occorre presentare le variazioni catastali (mod. Docfa) con allegate le nuove planimetrie catastali.
Costo per la regolarizzazione catastale comprese le spese tecniche € 500,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di Espansione.
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole.
Principali collegamenti pubblici:
Autostrada 20 Km;
Superstrada 30 Km;
Ferrovia 20 Km;
Autobus 2 Km;

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Convenzione Edilizia a favore del **Comune di Montecchio** con sede in Montecchio, c.f. 81001470558, contro società **"omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis"**, con sede in Roma, c.f. omissis omissis ed altri soggetti, derivante da Atto del Segretario Generale del Comune di Montecchio in data 28/11/1982 Rep. n. 29, trascritto a Terni il 13/01/1983 al n. 267,del Registro Particolare.
  Riguardante i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Montecchio con il F. n. 29, Particelle n. 13, n. 283, n. 285, n. 301, n. 304, n. 219, n. 357 (ex300/b) ed altri terreni di altri soggetti.
  La convenzione riguarda le opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria del piano di lottizzazione del comparto 2C/2 del Programma di Fabbricazione.
  Dalle visure catastali le strade di lottizzazione risultano intestate al Comune di Montecchio.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore del **omissis omissis omissis** con sede in Palermo, c.f. omissis omissis contro la società **omissis omissis omissis** con sede in Montecchio, c.f. omissis omissis, derivante da Atto di mutuo a firma del Notaio Annunziata Ernestina con sede in Roma, in data 05/10/2006, Repertorio n. 121694, iscritta a Terni in data 07/10/2006, al n. 2884 del Registro Particolare.
  Importo ipoteca: **€ 1.688.000,00**.
  Importo capitale: **€ 1.125.000,00.**
  Gravante sul bene distinto al N.C.T. del Comune di Montecchio, con il Foglio n. 29, Particella n. 416, da cui derivano le attuali porzioni pignorate.
  L'Ipoteca è stata frazionata con Atto del Notaio Ernestina Annunziata con sede in Roma, Repertorio n. 123199/21697 del 26/11/2007, per il quale non risulta presentato l'annotamento presso la Conservatoria.
  Il frazionamento del mutuo è citato a pag. 9 nell'Atto di Compravendita del Notaio Ernestina Annunziata, Rep. n. 128683 del 13/06/2013, mediante il quale la omissis omissis omissis ha acquistato le porzioni immobiliari pignorate (vedere copia dell'Atto allegata).
  La copia dell'Atto di frazionamento del mutuo è allegato al fascicolo del Creditore Procedente e per comodità di consultazione è allegato anche alla presente relazione.
  La quota di mutuo gravante sugli immobili del Lotto n. 4 è pari ad € XXX.000,00, mentre la quota di ipoteca è pari ad € XXX.000,00.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento Immobiliare a favore di **omissis omissis omissis** con sede in Genova, c.f. omissis omissis contro la società **omissis omissis** con sede in Roma, c.f. omissis omissis, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a firma dell'Ufficiale Giudiziario in data 29/11/2016, Repertorio n. 62116, trascritto a Terni in data 29/12/2016 al n. 8721 del Registro Particolare.
  Gravante sui beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Montecchio con il Foglio n. 29, Particelle n. 521, sub. 19, n. 521, sub. 20, n. 521, sub. 11.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ **0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali:

- **omissis omissis**, con sede in Roma, c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1 dal 13/06/2013 ad OGGI, in forza dell'Atto di Compravendita a firma del Notaio Annunziata Ernestina con sede in Roma, in data 13/06/2013, Repertorio n. 128683, trascritto a Terni in data 17/06/2013 al n. 4400 del Registro Particolare.
  Riguardante i beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Montecchio con il Foglio n. 29, Particella n. 521, sub n. 13, 14, 8, 15, **16**, 9, **17**, 18, **10**, 19, 20, 11.

Precedenti:

- **omissis omissis omissis omissis**, con sede in Roma, c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1 dal 21/12/2007 al 13/06/2013, in forza dell'Atto di compravendita a firma del Notaio Annunziata Ernestina con sede in Roma, in data 21/12/2007, Repertorio n. 123336, trascritto a Terni in data 14/01/2008 al n. 411 del Registro Particolare e in data 28 maggio 2009, Repertorio n.124818, trascritto a Terni in data 10 giugno 2009 al n. 4591 del Registro Particolare.
  Riguardanti i beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Montecchio con il Foglio n. 29, Particella n. 521, sub. n. 2, 8, 3, 9, 4, 10, 5, 11, da cui derivano le attuali porzioni pignorate.

- **omissis omissis omissis**, con sede in Montecchio, c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1 dal 05/10/2006 al 21/12/2007, in forza dell'Atto di compravendita del Notaio Ernestina Annunziata con sede in Roma, in data 05/10/2006, Repertorio n.121693, trascritto a Terni in data 07/10/2006 al n. 8185 del Registro Particolare.
  Riguardante tra gli altri il bene distinto al N.C.T. del Comune di Montecchio, con il Foglio n. 29, Particella 416 (ex 387) da cui deriva la attuale Particella n. 521.

- **omissis omissis**, con sede in Roma, c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1 dal 05/12/2002 al 05/10/2006, in forza dell'Atto di Mutamento di denominazione sociale a rogito del Notaio Gamerale Alex con sede in Marino (RM), in data 05/12/2002, Repertorio n. 42406, trascritto a Terni in data 30/12/2002 al n. 9050 del Registro Particolare e atto di rettifica in data 21/12/2004, Repertorio n. 48379, trascritto a Terni in data 10/01/2005 al n. 139 del Registro Particolare.
  Riguardanti tra gli altri il bene distinto al N.C.T. del Comune di Montecchio, con il Foglio n. 29, Particella n. 416 (ex 387) da cui deriva la attuale Particella n. 521.

- **omissis omissis omissis omissis omissis omissis omissis**, con sede in Roma, c.f. omissis omissis, proprietà per 1/1 dal **19/10/1982** al **05/12/2002**, in forza dell'Atto di compravendita del Notaio Franco Pongelli di Orvieto, in data 19/10/1982, Repertorio n. 75098, trascritto a Terni in data 12/11/1982 al n. 6267 del Registro Particolare.
  Riguardante i beni distinti al N.C.T. del Comune di Montecchio, con il Foglio n. 29, Particella n. 387 di mq 6610, (da cui deriva la attuale Particella n. 521), e Particella n. 219.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo**: 122-03/2004**.
Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 122/03 del 27/04/2004.
Intestazione: omissis omissis omissis.
Per lavori: Costruzione immobile di civile abitazione plurifamiliare.

Identificativo**: 12-06/2006**.
Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 12/06 del 02/05/2006.
(Prima Variante Sostanziale al Permesso di Costruire n. 122/03 del 27/04/2004).
Intestazione: omissis omissis omissis.
Per lavori: Costruzione immobile di civile abitazione plurifamiliare.

Identificativo**: 72-06/2007**.
Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 72/06 del 02/05/2007.
(Seconda Variante Sostanziale al Permesso di Costruire n. 122/03 del 27/04/2004).
Intestazione: omissis omissis omissis.
Per lavori: Costruzione immobile di civile abitazione plurifamiliare.

Identificativo**: 1986/2012**.
Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 1986 del 08/05/2012.
Intestazione: omissis omissis omissis omissis omissis.
Per lavori: Cambio d'uso (parziale) al piano seminterrato da cantina (fondo) a Magazzino, nelle quattro villette a schiera centrali del fabbricato.

7.1 Conformità edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte la villetta a schiera pignorata risulta assentito con i seguenti Provvedimenti Autorizzativi.

- Permesso di Costruire n. 122/03 del 27/04/2004, rilasciato a nome di omissis omissis, con sede in omissis omissis (Roma), per lavori di costruzione immobile di civile abitazione plurifamiliare.
- Permesso di Costruire n. 12/06 del 02/05/2006, rilasciato a nome di omissis omissis, con sede in omissis omissis (Roma), (prima variante al P.d.C. n. 122/03) per variante sostanziale all'intervento di costruzione.
- Permesso di Costruire n. 72/06 del 02/05/2006, rilasciato a nome di "omissis omissis omissis", con sede in Montecchio (TR), (seconda variante al P.d.C. n. 122/03) per "variante sostanziale all'intervento di costruzione immobile di civile abitazione".
- S.C.I.A. Protocollo n. 1986 del 08/12/2012, a nome di omissis omissis omissis omissis, con sede in omissis, per cambio d'uso (parziale) al piano seminterrato da cantina (fondo) a magazzino, nelle quattro villette a schiera centrali del fabbricato.

La richiesta per il rilascio dell'agibilità è stata presentata in data 07/08/2007, con Protocollo n. 3660.
Il Comune ha richiesto una integrazione documentale con Protocollo n. 5121 del 15/11/2007.
I documenti sono stati parzialmente integrati in data 14/12/2011 con Protocollo n. 5901.
Allo stato attuale, per completare la documentazione, manca il Certificato di Congruità dei soggetti che hanno operato in cantiere e l'autorizzazione allo scarico in fognatura.

Nell'archivio del Comune di Montecchio risultano rilasciati altri Permessi di Costruire (P.d.c. n. 07/08, P.d.c. n. 46/09), che fanno riferimento a quello iniziale n. 122/03, ma che non riguardano le villette a schiera pignorate, bensì la costruzione dei garages posti sulla attuale Particella n. 549 (ex 520), di altra proprietà ed estranea alla Procedura.

Rispetto ai provvedimenti autorizzativi sopra indicati, lo scrivente Esperto ha accertato, durante il sopralluogo, le seguenti difformità:

a) al piano interrato il ripostiglio sotto la scala termina in corrispondenza del pianerottolo ed è privo di porta, i gradini della scala interna hanno una conformazione diversa da quanto previsto, il bagno è stato ingrandito per collocarvi una vasca da bagno, inoltre non è stata installata la porta metallica (prevista nella SCIA Prot. n. 01986 del 08/12/2012) di separazione tra il magazzino ed il resto del fabbricato;

b) sempre al piano seminterrato il locale destinato a garage ha le finiture di un vano abitabile e vi sono, stati realizzati tre pilastri in mattoni a faccia vista e dei fondelli;

c) al piano terra, la sistemazione della piccola corte di accesso dalla strada, è diversa da quanto previsto:
   - sono stati realizzati dei gradini per scendere dalla via pubblica alla corte pavimentata;
   - è stata realizzata una fioriera;
   - sul lato est non è stata realizzata la tettoia sopra la porta finestra del soggiorno;
   - è stata chiusa con un fondello la porta di accesso alle scale interne di collegamento con il piano interrato;

d) al piano primo è stato realizzato un soppalco nella parte centrale del tetto, in cui era stata posizionata la caldaia dell'impianto di riscaldamento (vedere foto n. 28);

e) sulla parete est del piano seminterrato, non sono presenti le fioriere previste nell'elaborato grafico allegato al P.d.C. n. 72/06 (forse sono state rimosse), cosicché essa è completamente fuori terra (circa m. 2,70), mentre nel calcolo della volumetria del fabbricato inserito nella relazione tecnica allegata al P.d.C. n. 72/06, era prevista per il piano seminterrato una altezza fuori terra di m. 1,00.

Queste difformità sono sanabili ai sensi dell'art. 154 (Accertamento di Conformità) della L.R. n. 1/2015, ad eccezione di quelle di cui alle lettere b) ed e).
Infatti il vano garage in base alla attuale normativa non ha i requisiti per essere adibito a vano abitabile e pertanto va esclusivamente utilizzato come vano accessorio (cantina, ripostiglio).
La difformità di cui alla lettera e) non è sanabile in quanto la volumetria del fabbricato supera quella massima ammissibile dall'indice di edificabilità
Occorre pertanto ripristinare le fioriere previste sul prospetto est.
Costi per la sanatoria edilizia comprese le spese tecniche € 10.000,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Delibera:	- P.R.G. Parte Strutturale: Approvazione D.C.C. n. 13 del 20/04/2009. - P.R.G. Parte Operativa: Approvazione D.C.C. n. 39 del 08/11/2010.
Variante Parziale al vigente PRG parte strutturale e operativa	
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi della convenzione:	Repertorio n. 29 del 28/11/1982
Obblighi derivanti:	Opere di urbanizzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	8,50 (art. n. 69 N.T.A.)
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il P.R.G./P.G.T.:	SI
Note: Destinazione della zona	Zona C di espansione

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **villetta a schiera** di cui al punto **A**

Quota e tipologia del diritto

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su villetta a schiera, con magazzino, garage e corte di pertinenza esclusiva, sita nel Comune di Montecchio (Terni) – Via della Vite.

L'immobile si sviluppa su tre piani collegati da una scala interna ed è catastalmente individuato da tre unità immobiliari (abitazione, magazzino e garage).
Al piano seminterrato vi è l'U.I. distinta con la Particella n. 521, sub. 20 composta da magazzino, bagno, ripostiglio (sottoscala) e disimpegno per una superficie utile di circa mq 29,73 circa.
Sempre la piano seminterrato vi è il vano garage distinto con la Particella n. 521, sub. n. 11, della superficie di mq 48,38.
Questo vano non ha più le caratteristiche di una autorimessa in quanto la porta carrabile è stata trasformata in portafinestra, ed inoltre è stato pavimentato e presenta le finiture di un vano abitabile.
L'altezza netta interna del piano seminterrato è di m. 2,40.
Allo stesso piano, sul lato sud, vi è una piccola corte esclusiva (non recintata) della superficie di mq 30,00 circa, di pertinenza della Particella n. 521, sub. 19 (abitazione).
L'abitazione distinta con la Particella n. 521, sub. 19 è posta ai piani terra e primo
Al piano terra vi è la zona giorno, composta da soggiorno con angolo cottura, pranzo, bagno e disimpegno, per una superficie utile di circa mq 47,71.
L'altezza netta interna dei vani è di m. 2,63.
Allo stesso piano vi sono una terrazza sul lato est, della superficie utile di mq 29,60 circa e una piccola corte esclusiva pavimentata e recintata della superficie di circa mq 37,14, oltre ad un piccolo portico davanti all'ingresso principale, di mq 1,76.
Al piano primo vi è la zona notte, composta da tre camere, bagni e un disimpegno per una superficie utile di circa mq 49,76.
Vi è inoltre una porzione di soppalco, della superficie di circa mq 19,36, nella parte centrale del piano.
L'altezza massima all'interno del soppalco è di circa m. 1,40.
L'altezza netta dei vani varia da m. 2,37 a m. 3,37.
L'altezza netta interna sotto il soppalco è di m. 2,36.
Nell'abitazione sono stati predisposti gli impianti elettrico, idro-sanitario, del gas GPL per la cucina e l'impianto di riscaldamento.
Come si può vedere dalla documentazione fotografica per l'impianto elettrico mancano tutti i frutti dei punti di comando, tutte le lampade (vedere foto n. 6, n. 13, n. 19 e n. 24).
Per l'impianto idro-sanitario mancano la rubinetteria ed i sanitari (vedere foto n. 10, n. 11, n. 14, n. 22, n. 23 e n. 25).
Per l'impianto di riscaldamento mancano i radiatori e la caldaia, la cui installazione è prevista nel soppalco del piano primo (vedere foto n. 28).
Sul lato est del piano terra mancano l'infisso della portafinestra di accesso al terrazzo e l'inferriata apribile di acciaio (vedere foto n. 7 e n. 9).
I pavimenti sono in klinker.
Le pareti sono tinteggiate a tempera.
Le pareti ed i pavimenti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica ed in pavimenti klinker (vedere foto n. 10, n. 11, n. 14, n. 22, n. 23 e n. 25).
Il portoncino di ingresso è del tipo blindato (vedere foto n. 13).
Gli infissi esterni sono in alluminio, con finitura che simula il legno, con doppio vetro.
Hanno l'apertura sia a vasistas e sia normale.

Va segnalato che attualmente il piano seminterrato non è collegato direttamente con il piano terra, in quanto è stato realizzato un fondello in forati al piano terra (vedere foto n. 33 e n. 34).
Si accede alla unità immobiliare da Via della Vite dal cancello metallico posto sulla piccola area esclusiva pavimentata.
L'abitazione è provvista degli impianti elettrico, idro-sanitario, del gas G.P.L. per la cucina e dell'impianto di riscaldamento.
Il serbatoio del gas G.P.L. è posizionato nella Particella n. 549 che è estranea alla Procedura Esecutiva ed è di altra proprietà (vedere foto n. 35 e n. 36).
Gli scarichi delle acque reflue sono collegati alla fognatura comunale.

Destinazione urbanistica:

- P.R.G. Parte Strutturale: Approvazione D.C.C. n. 13 del 20/04/2009.
- P.R.G. Parte Operativa: Approvazione D.C.C. n. 39 del 08/11/2010.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
Fondazioni	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio in laterocemento** condizioni: **buone**
Copertura	tipologia: **a falde** condizioni: **buone**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Pavimentazione Interna	materiale: **piastrelle di Klinker** condizioni: **buone**
Pavimentazione Interna	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di Klinker** condizioni: **buone**
Rivestimenti	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Impianti:	
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da definire**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **G.P.L.** condizioni: **buone** conformità: **da definire**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **da definire**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO SEMINTERRATO				
Magazzino	superficie reale netta	20,33	0,50	10,17
Corte lato est	superficie reale netta	30,00	0,10	3,00
Bagno	superficie reale netta	4,48	0,50	2,24
Ripostiglio	superficie reale netta	1,77	0,30	0,53
Disimpegno	superficie reale netta	3,15	0,50	1,58
Garage	superficie reale netta	48,38	0,50	24,19
PIANO TERRA				
Soggiorno	superficie reale netta	21,80	1,00	21,80
Bagno	superficie reale netta	2,93	1,00	2,93
Disimpegno	superficie reale netta	3,24	1,00	3,24
Pranzo	superficie reale netta	19,74	1,00	19,74
Portico ingresso	superficie reale netta	1,76	0,35	0,62
Terrazzo	superficie reale netta	29,32	0,25	7,33
Corte lato ovest	superficie reale netta	37,14	0,10	3,71

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO PRIMO				
Camera 1	superficie reale netta	14,05	1,00	14,05
Camera 2	superficie reale netta	13,75	1,00	13,75
Camera 3	superficie reale netta	10,26	1,00	10,26
Disimpegno	superficie reale netta	3,78	1,00	3,78
Bagno 1	superficie reale netta	4,11	1,00	4,11
Bagno 2	superficie reale netta	3,81	1,00	3,81
Soppalco	superficie reale netta	19,36	0,30	5,81
TOTALE		**293,16**		**156,65**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.
Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.
Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.
I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.
Poiché nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II trimestre 2017, non sono presenti le quotazioni del Comune di Montecchio, si sono prese come riferimento quelle del confinante Comune di Avigliano Umbro.
Per questo Comune le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per abitazioni, con stato di conservazione “nuovo”, poste nella semiperiferia di Avigliano Umbro tra € 1.100,00 al mq ed € 1.300,00 al mq di superficie commerciale.
Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell’Agenzia del Territorio che per il Comune di Montecchio, relativamente alla tipologia ville e villini con stato di conservazione “normale” e con epoca di riferimento il II semestre 2016 propone prezzi di mercato variabili tra € 800,00 ed € 1.150,00 al mq di superficie lorda.
Per il Comune di Avigliano Umbro i prezzi di mercato variano tra € 800,00 ed € 1.250,00 di superficie lorda.
Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell’immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 800,00 al mq ed € 1.300,00 al mq.
Nell’ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell’andamento del segmento di mercato di cui l’immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell’immobile in argomento, in particolare della necessità di completare varie parti degli impianti, ritiene ragionevole adottare per l’immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 9000,00 a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 1.100,00.

8.2 Fonti di informazione:

"Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio - OMI.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villetta a schiera	160,85 mq	€ 1.100,00	€ 172.315,00
			€ 1.100,00	**€ 172.315,00**

Valore corpo €

Valore accessori €

Valore complessivo diritto e quota € 172.315,00

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 disposizioni del G.E. (min. 15%)	€ 25.847,25
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 135.967,75
in cifra tonda	€ 136.000,00

Allegati:

- Estratto di Mappa Catastale;
- Planimetrie Catastali;
- Visure Storiche Catastali;
- Elaborato Planimetrico;
- Minute del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 25/05/2017;
- Atto di Compravendita del Notaio Ernestina Annunziata Rep. n. 128683 del 13/06/2013;
- Contratto di Affitto;
- Stampe di visura del Servizio di Pubblicità Immobiliare relative a:
  - Trascrizione n. 267 del 13/01/1983 (Convenzione Edilizia);
  - Trascrizione n. 2884 del 07/10/2006 (Ipoteca volontaria);
  - Trascrizione n. 8721 del 29/12/2016 (verbale di pignoramento immobili);
- Stralcio Listino Immobiliare IV trimestre 2017;
- Stralcio Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari – O.M.I.;
- N. 36 foto.

Terni lì, 14/08/2017

L'Esperto
Geom. Alberto Teofoli

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati
Via S. Marco n. 13 ~ Terni

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **267/16**

OMISSIS

CONTRO

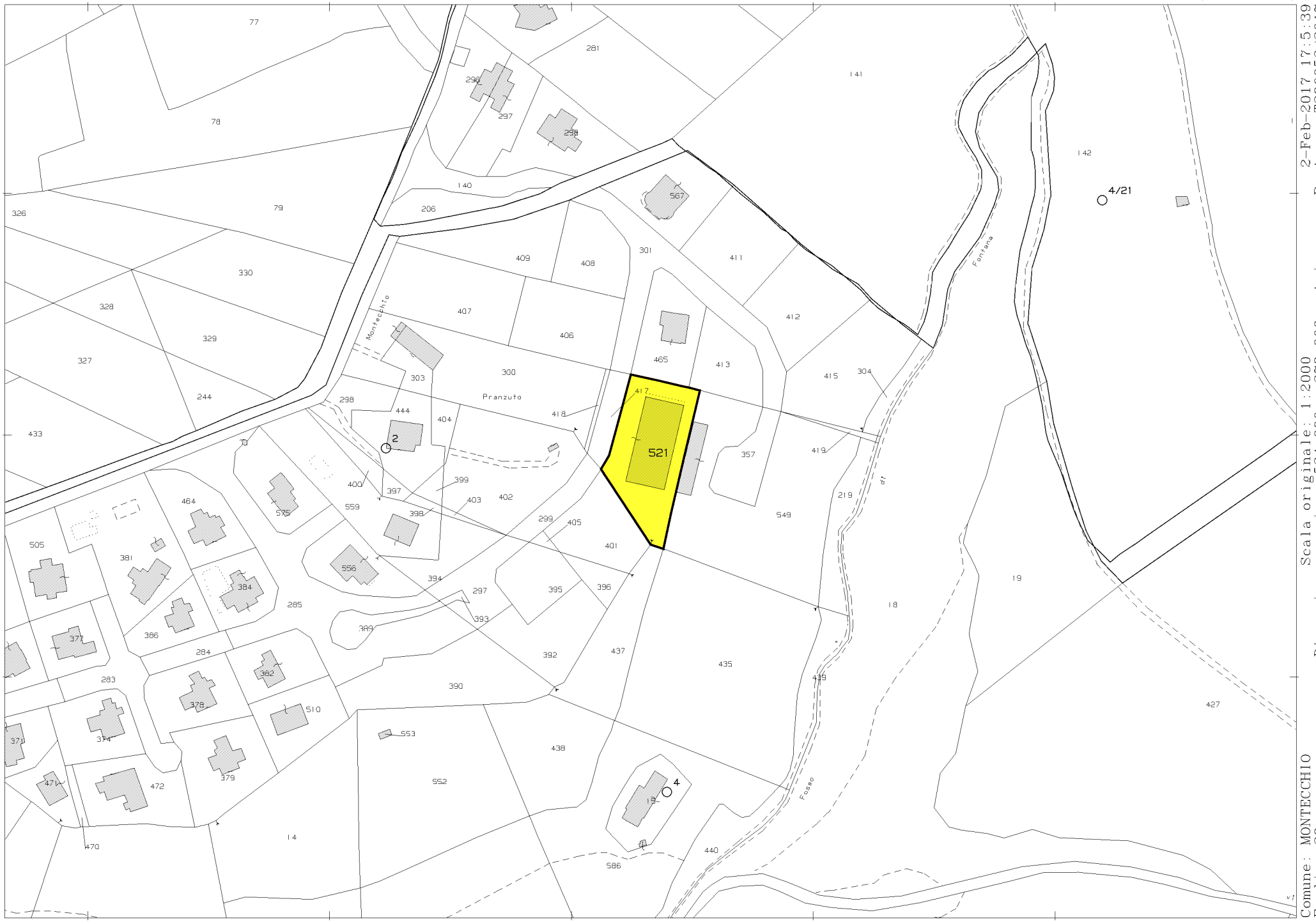
OMISSIS

AGOSTO DUEMILADICIASSETTE

Via S. Marco n. 13 - 05100 – Terni
Tel. 0744/406091 – Fax 0744/406091
Partita I.V.A. 00764230553
E-Mail: associati@teofoliegiulianiassociati.it

ALLEGATI
LOTTO 1

Estratto di Mappa Catastale



N=81000

E=-13200

1 Particella: 521

Comune: MONTECCHIO
Foglio: 29

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

2-Feb-2017 17:5:39
Prot. n. T296052/2017

Planimetria Catastale

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

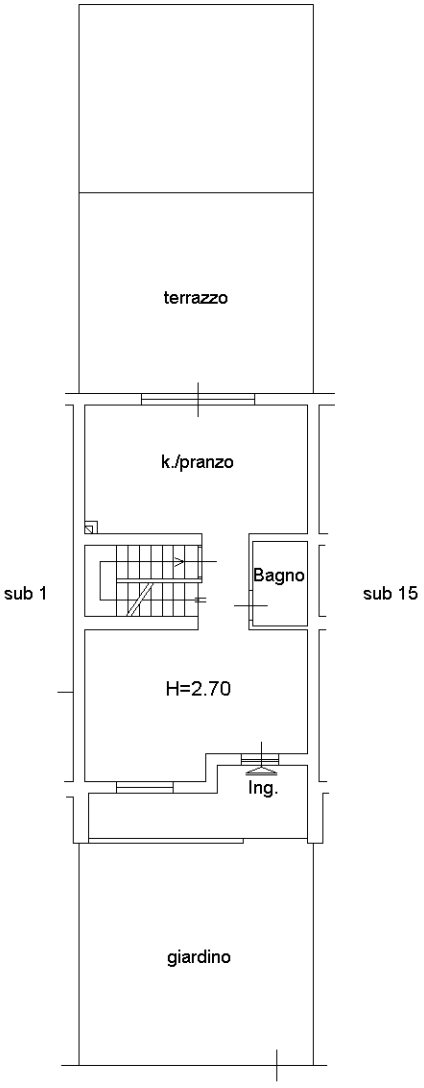
Dichiarazione protocollo n. TR0092440 del 02/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecchio

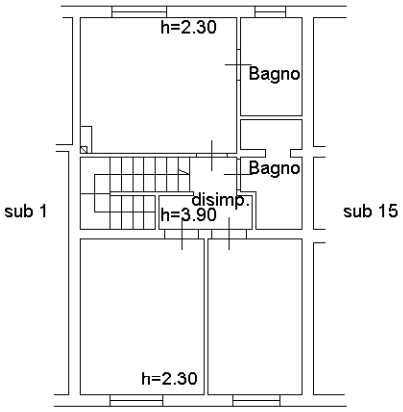
Via Del Pranzuto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 521
Subalterno: 13

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2017 - Comune di MONTECCHIO (F462) - < Foglio: 29 - Particella: 521 - Subalterno: 13 >
VIA DEL PRANZUTO SNC piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

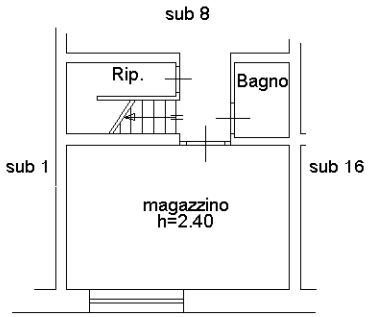
Dichiarazione protocollo n. TR0092440 del 02/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecchio

Via Del Pranzuto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 521
Subalterno: 14

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO SEMINTERRATO

N

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2017 - Comune di MONTECCHIO (F462) - < Foglio: 29 - Particella: 521 - Subalterno: 14 >
VIA DEL PRANZUTO SNC piano: S1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

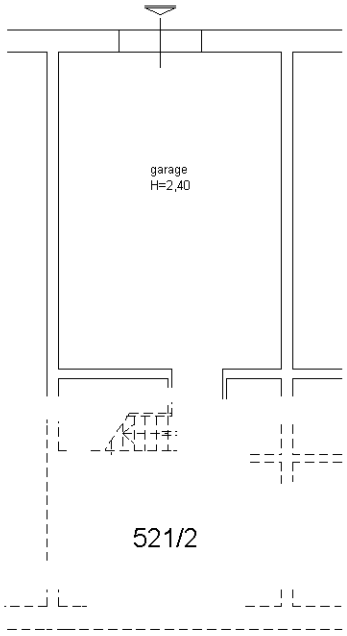
Dichiarazione protocollo n. TR0109946 del 31/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecchio

Via Del Pranzuto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 521
Subalterno: 8

Scheda n. 1 Scala 1: 200



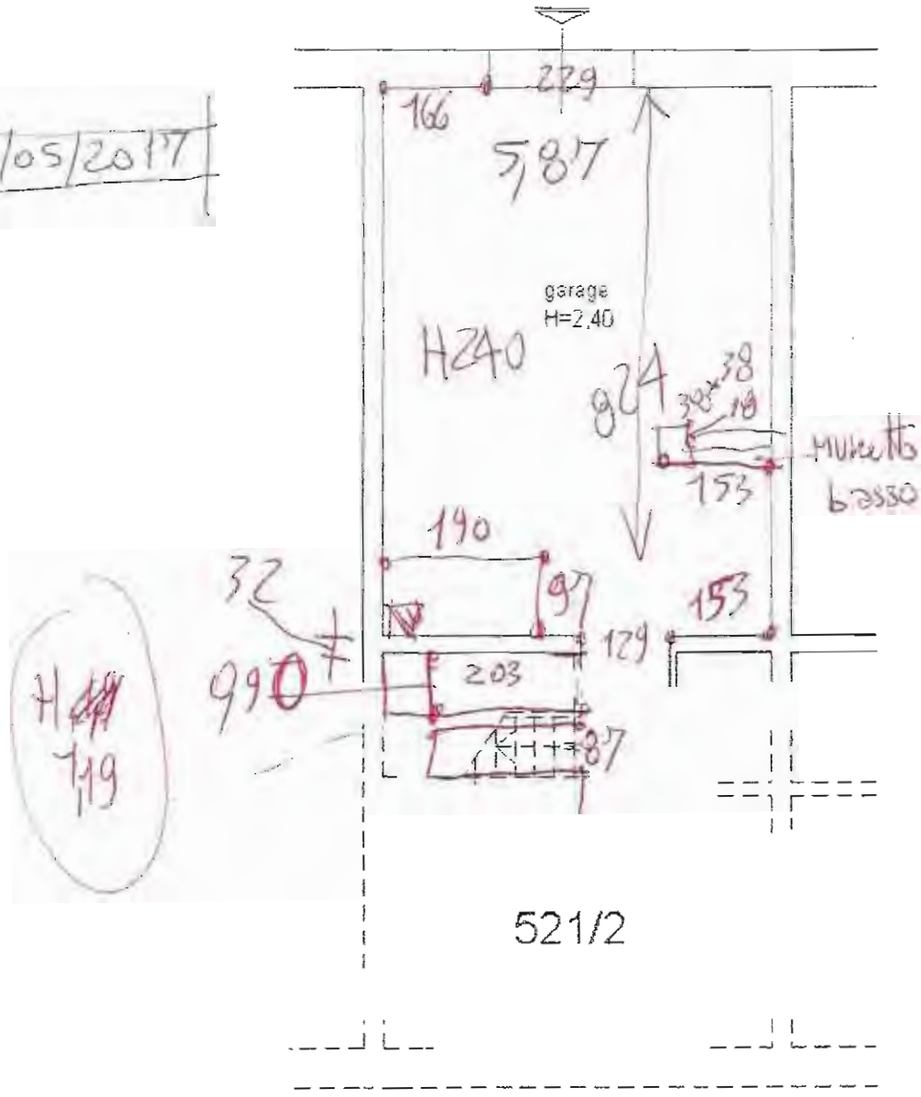
Piano Sottostrada 1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2017 - Comune di MONTECCHIO (F462) - < Foglio: 29 - Particella: 521 - Subalterno: 8 >
VIA DEL PRANZUTO SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

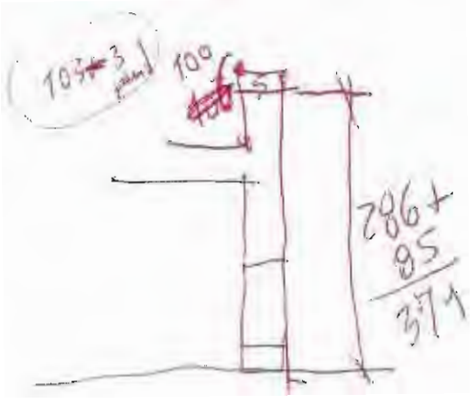
Minute del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 02/05/2017

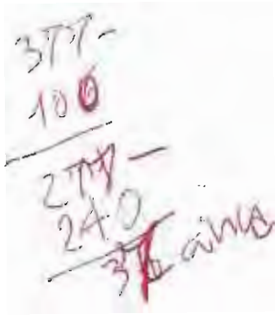
02/05/2017

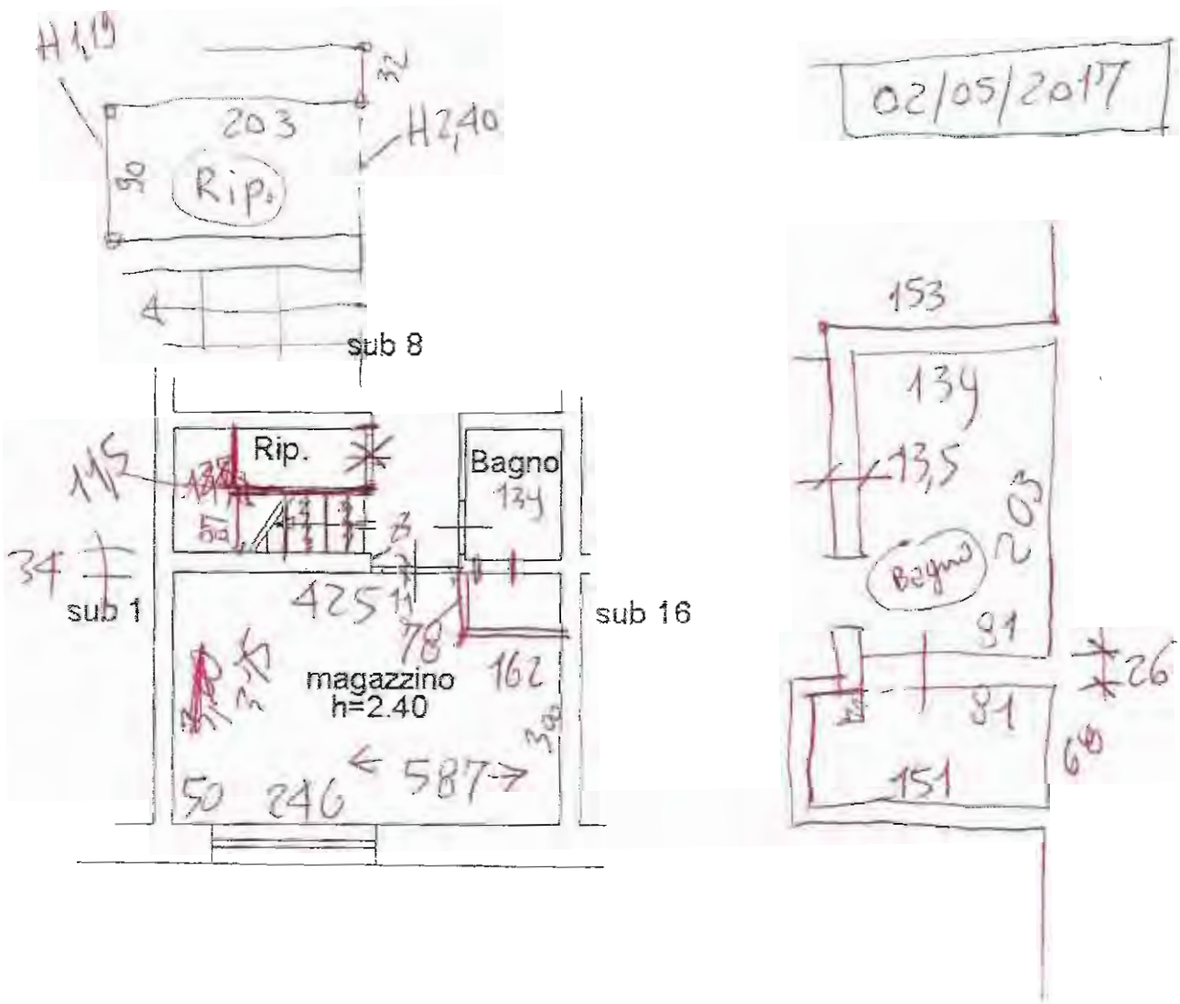


Piano Sottostrada 1

PART. 521 SUB 8





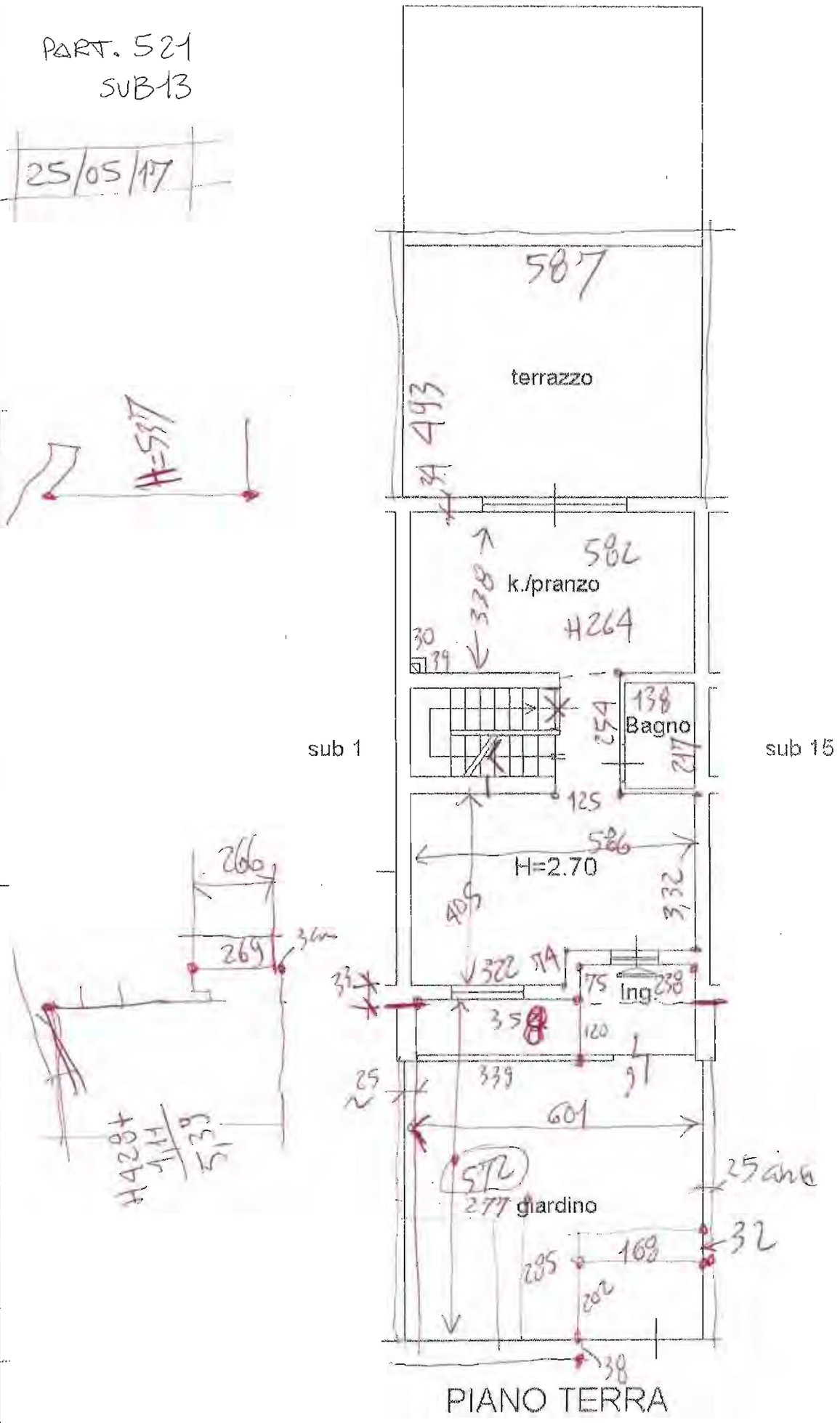


PIANO SEMINTERRATO

PART. 521 SUB 14

PART. 521
SUB 13

25/05/17



25/05/17

PART 521

SUB 13

spessore
53 -
17
36 cm

PIANO PRIMO

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati
Via S. Marco n. 13 ~ Terni

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **267/16**

OMISSIS

CONTRO

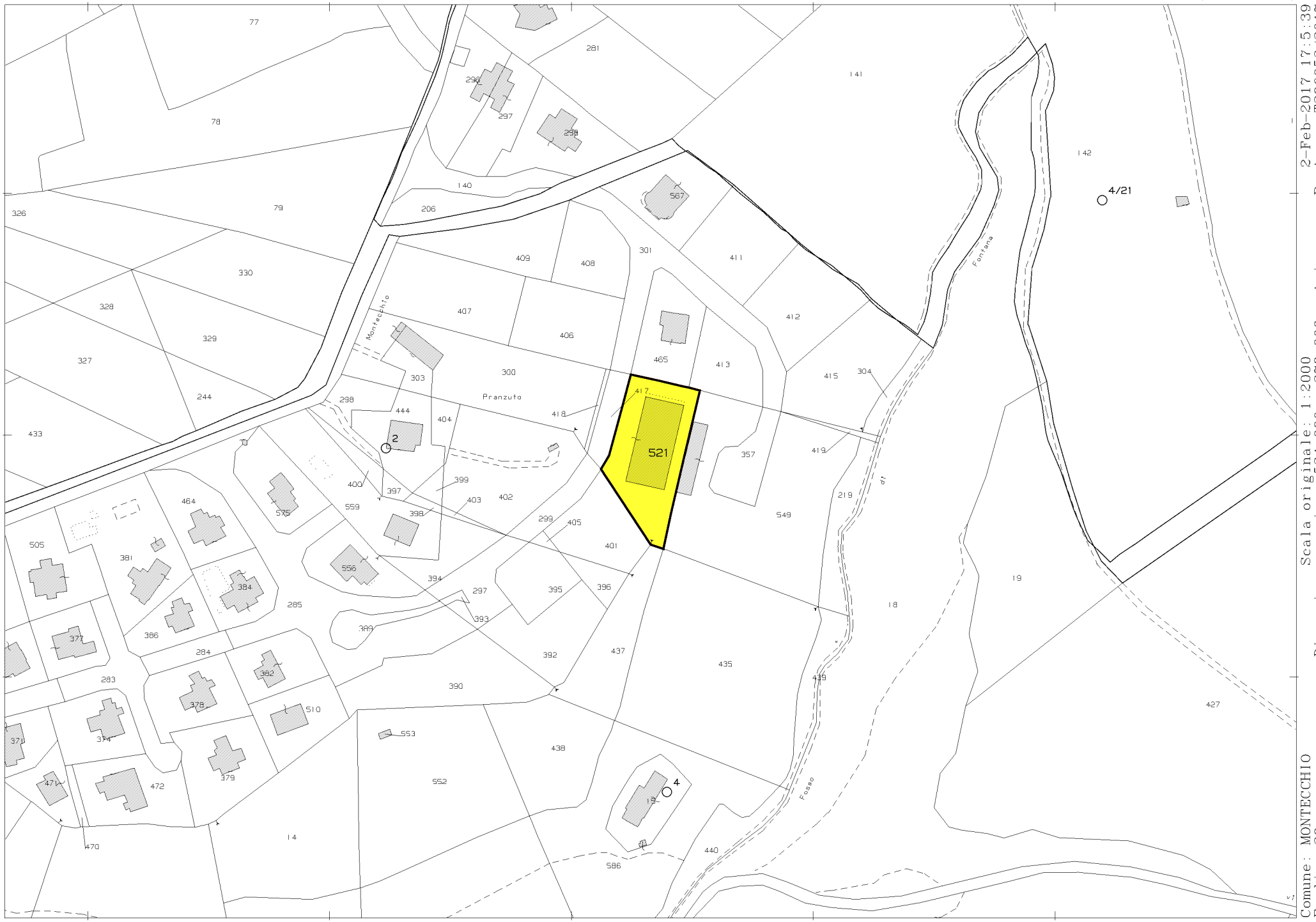
OMISSIS

AGOSTO DUEMILADICIASSETTE

Via S. Marco n. 13 - 05100 – Terni
Tel. 0744/406091 – Fax 0744/406091
Partita I.V.A. 00764230553
E-Mail: associati@teofoliegiulianiassociati.it

ALLEGATI
LOTTO 2

Estratto di Mappa Catastale



N=81000

E=-13200

1 Particella: 521

Comune: MONTECCHIO
Foglio: 29

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

2-Feb-2017 17:5:39
Prot. n. T296052/2017

Planimetria Catastale

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

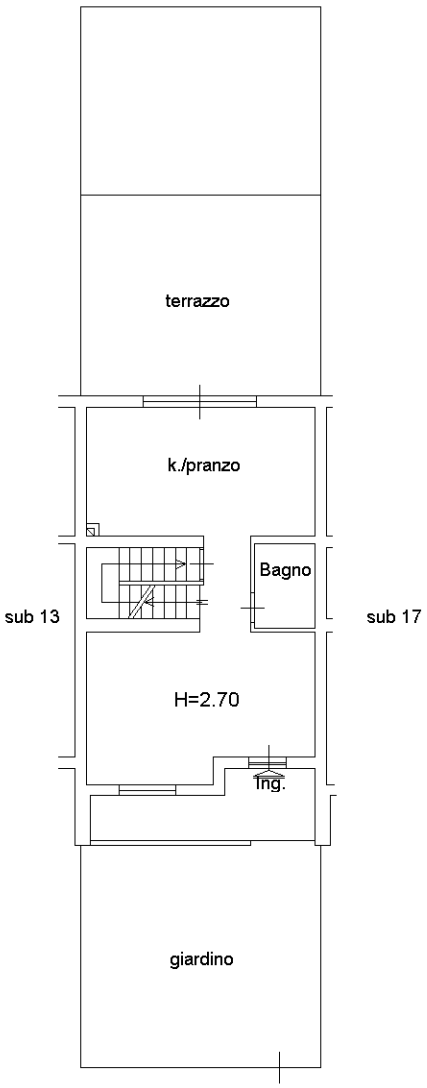
Dichiarazione protocollo n. TR0092441 del 02/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecchio

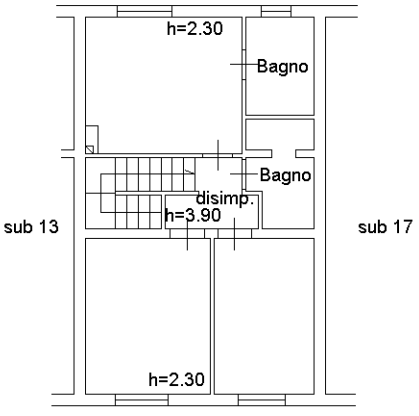
Via Del Pranzuto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 521
Subalterno: 15

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

N

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2017 - Comune di MONTECCHIO (F462) - < Foglio: 29 - Particella: 521 - Subalterno: 15 >
VIA DEL PRANZUTO SNC piano: T-1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

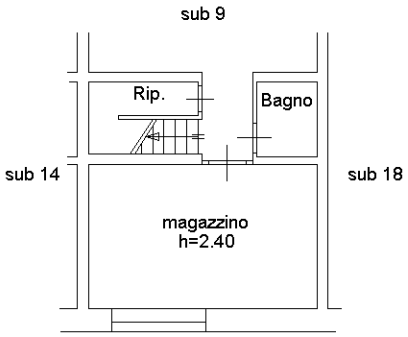
Dichiarazione protocollo n. TR0092441 del 02/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecchio

Via Del Pranzuto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 521
Subalterno: 16

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO SEMINTERRATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2017 - Comune di MONTECCHIO (F462) - < Foglio: 29 - Particella: 521 - Subalterno: 16 >
VIA DEL PRANZUTO SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

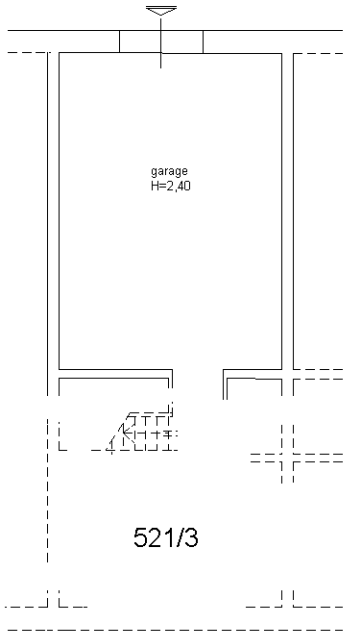
Dichiarazione protocollo n. TR0109946 del 31/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecchio

Via Del Pranzuto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 521
Subalterno: 9

Scheda n. 1 Scala 1: 200

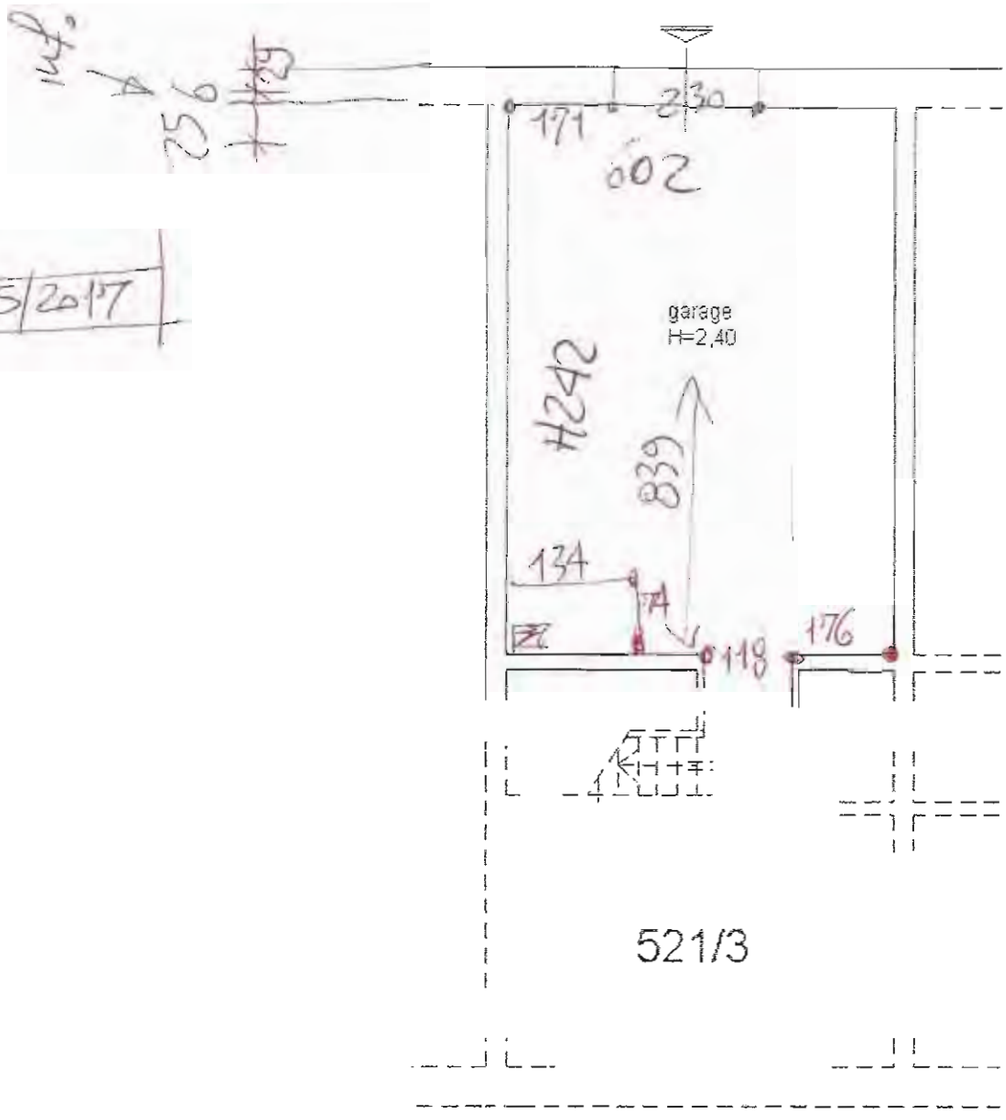


Piano Sottostrada 1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2017 - Comune di MONTECCHIO (F462) - < Foglio: 29 - Particella: 521 - Subalterno: 9 >
VIA DEL PRANZUTO SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Minute del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 02/05/2017

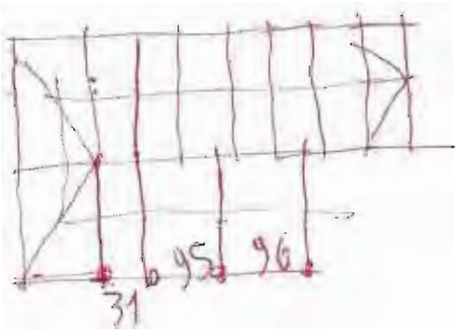


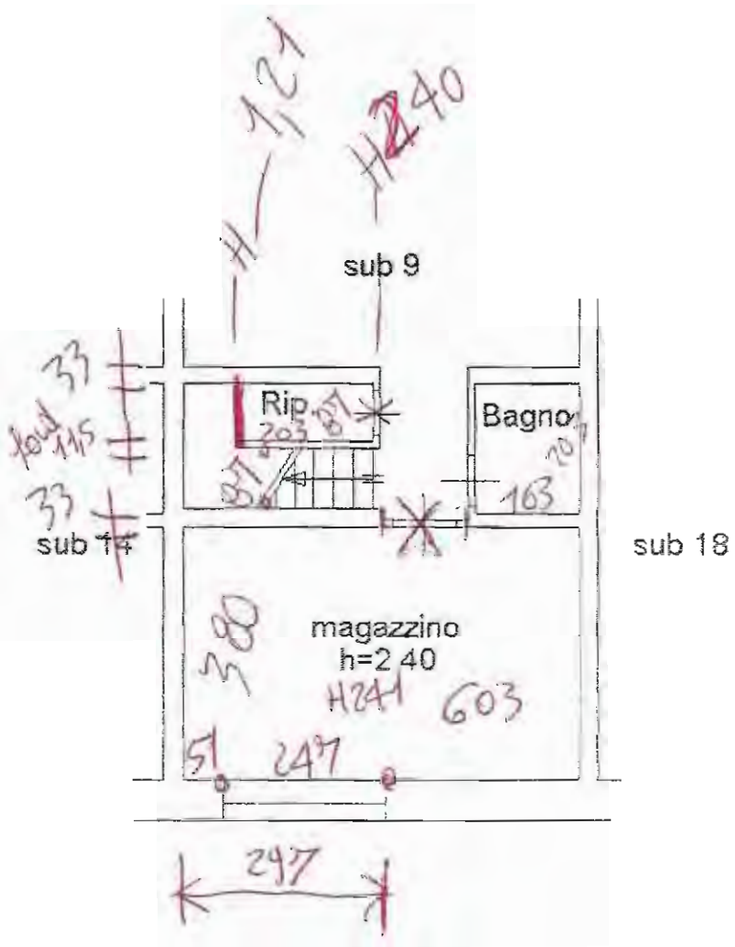
02/05/2017

Piano Sottostrada 1

PART. 521 SUB 9

02/05/2017



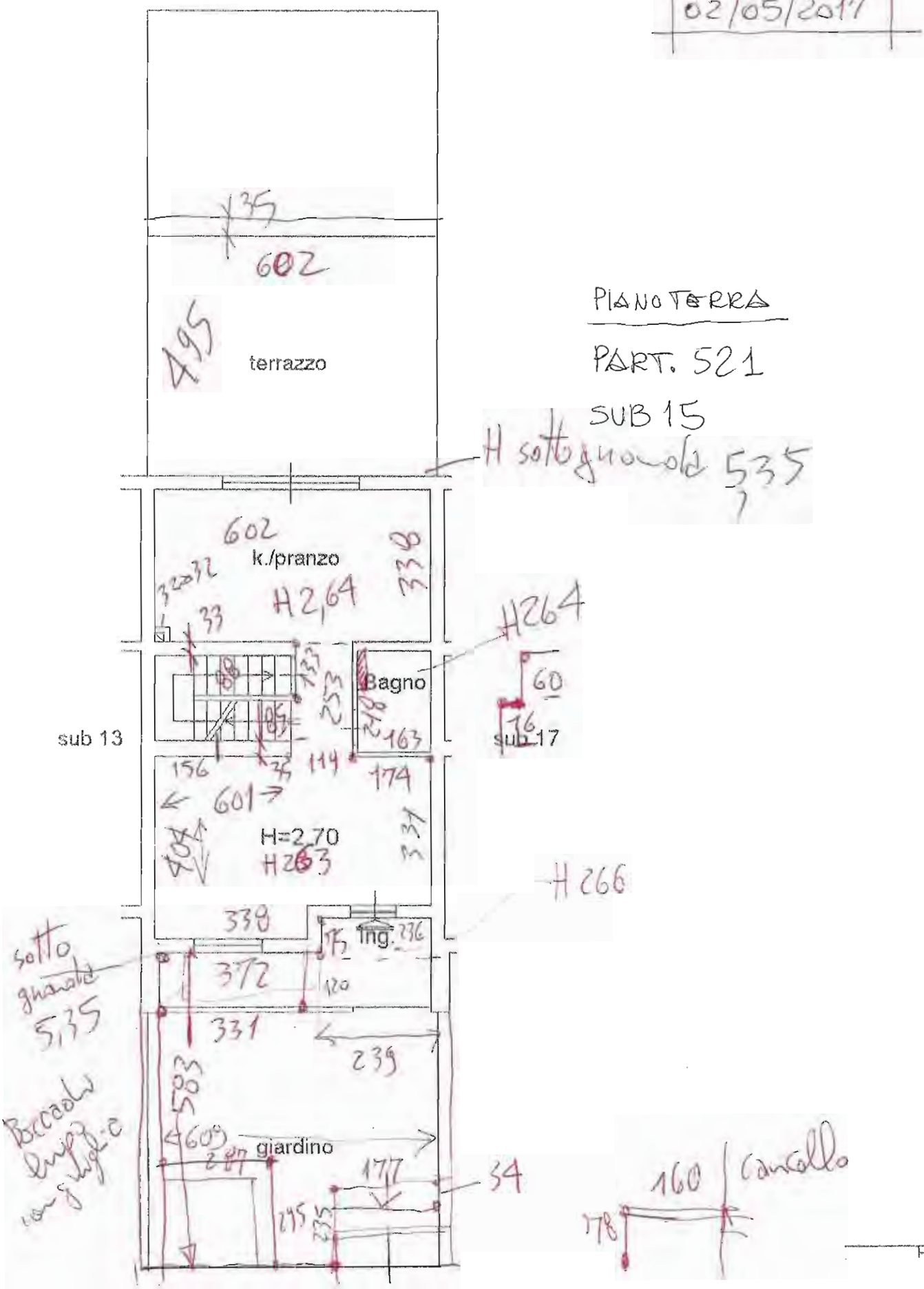


PIANO SEMINTERRATO

PART 521 SUB 16

Scala 1:200

02/05/2017



PIANO TERRA

PART. 521

SUB 15

H sotto gronda 535

02/05/2017

sto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2017 - Comune di MONTECCHIO (F462) - < Foglio: 29 - Particella
DEL PRANZUTO SNC piano: T-1;

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati
Via S. Marco n. 13 ~ Terni

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **267/16**

OMISSIS

CONTRO

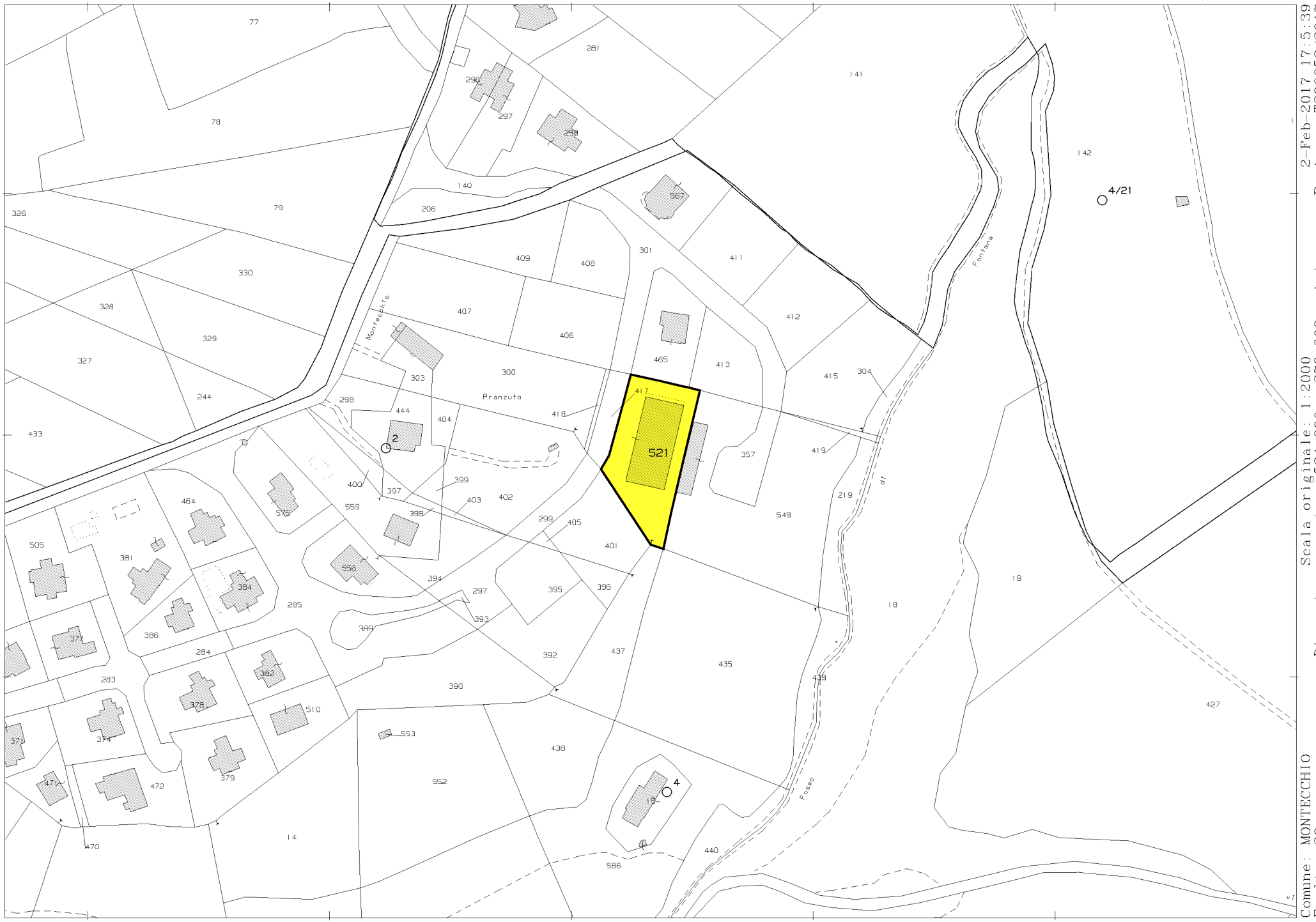
OMISSIS

AGOSTO DUEMILADICIASSETTE

Via S. Marco n. 13 - 05100 – Terni
Tel. 0744/406091 – Fax 0744/406091
Partita I.V.A. 00764230553
E-Mail: associati@teofoliegiulianiassociati.it

ALLEGATI
LOTTO 3

Estratto di Mappa Catastale



N=81000

E=-13200

1 Particella: 521

Comune: MONTECCHIO
Foglio: 29

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

2-Feb-2017 17:5:39
Prot. n. T296052/2017

Planimetria Catastale

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

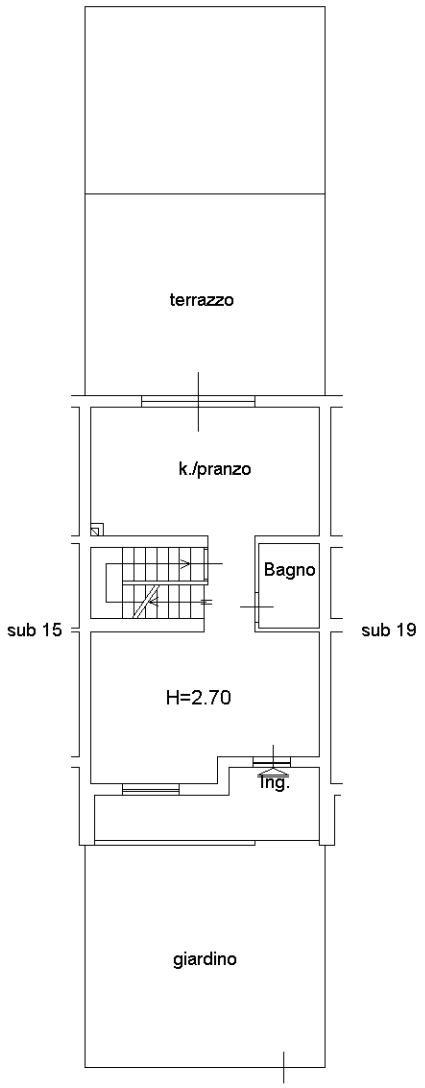
Dichiarazione protocollo n. TR0092444 del 02/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecchio

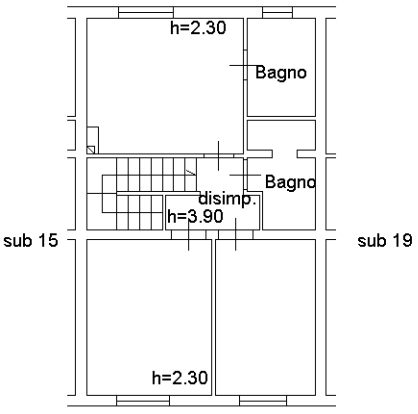
Via Del Pranzuto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 521
Subalterno: 17

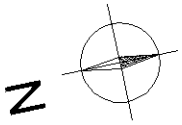
Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2017 - Comune di MONTECCHIO (F462) - < Foglio: 29 - Particella: 521 - Subalterno: 17 >
VIA DEL PRANZUTO SNC piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

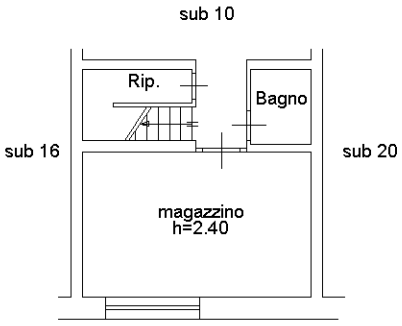
Dichiarazione protocollo n. TR0092444 del 02/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecchio

Via Del Pranzuto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 521
Subalterno: 18

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO SEMINTERRATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2017 - Comune di MONTECCHIO (F462) - < Foglio: 29 - Particella: 521 - Subalterno: 18 >
VIA DEL PRANZUTO SNC piano: S1;

N

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

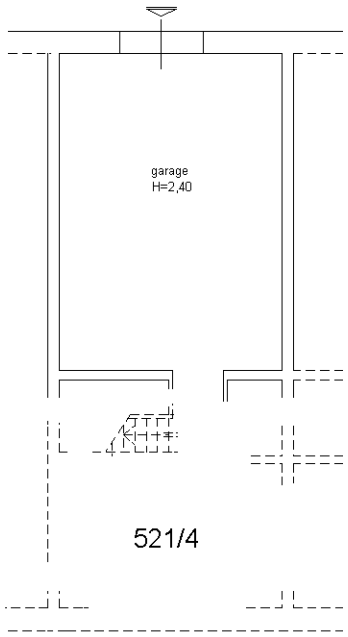
Dichiarazione protocollo n. TR0109946 del 31/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecchio

Via Del Pranzuto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 521
Subalterno: 10

Scheda n. 1 Scala 1: 200

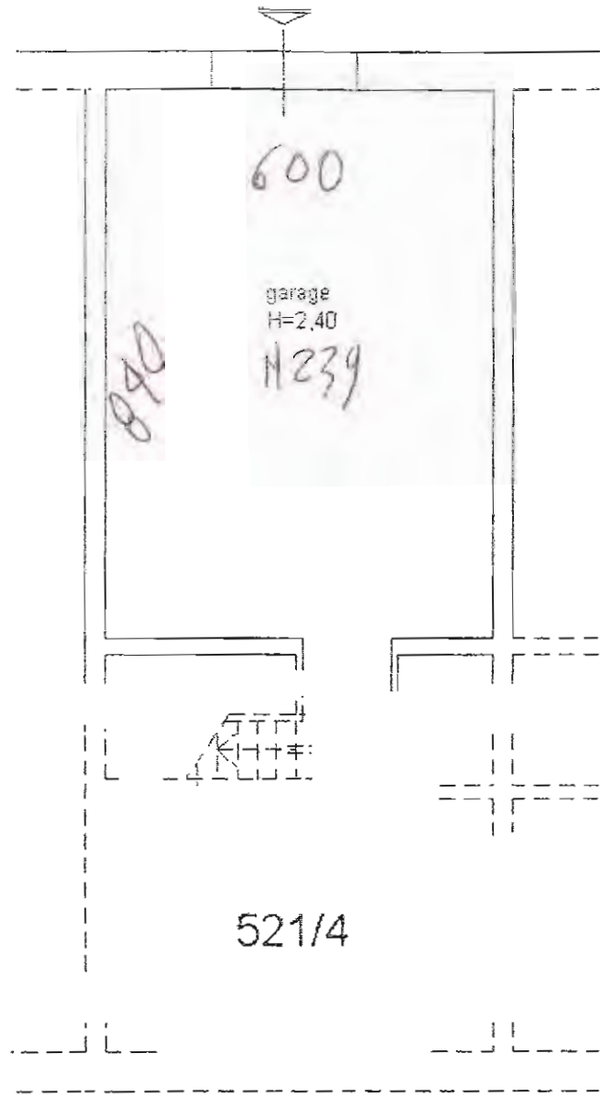


Piano Sottostrada 1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2017 - Comune di MONTECCHIO (F462) - < Foglio: 29 - Particella: 521 - Subalterno: 10 >
VIA DEL PRANZUTO SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Minute del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 02/05/2017

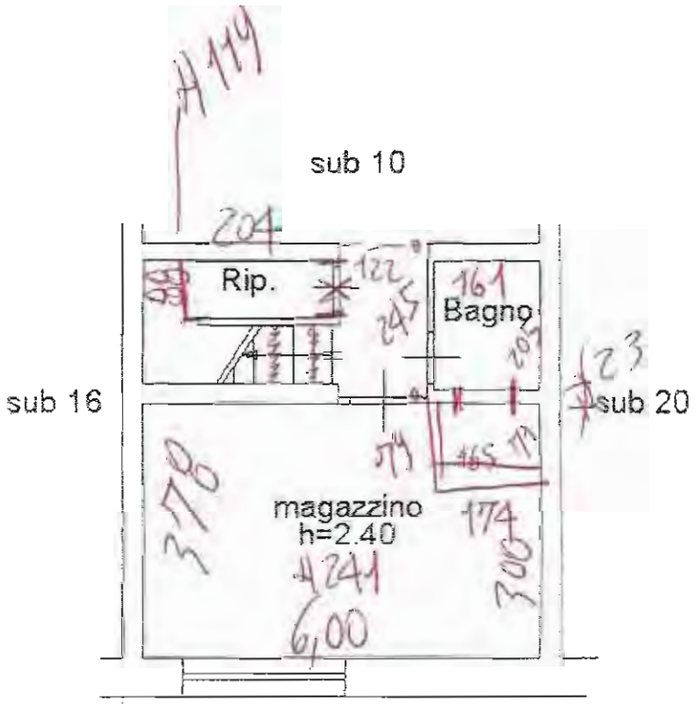


Piano Sottostrada 1

PART. 521 SUB 10

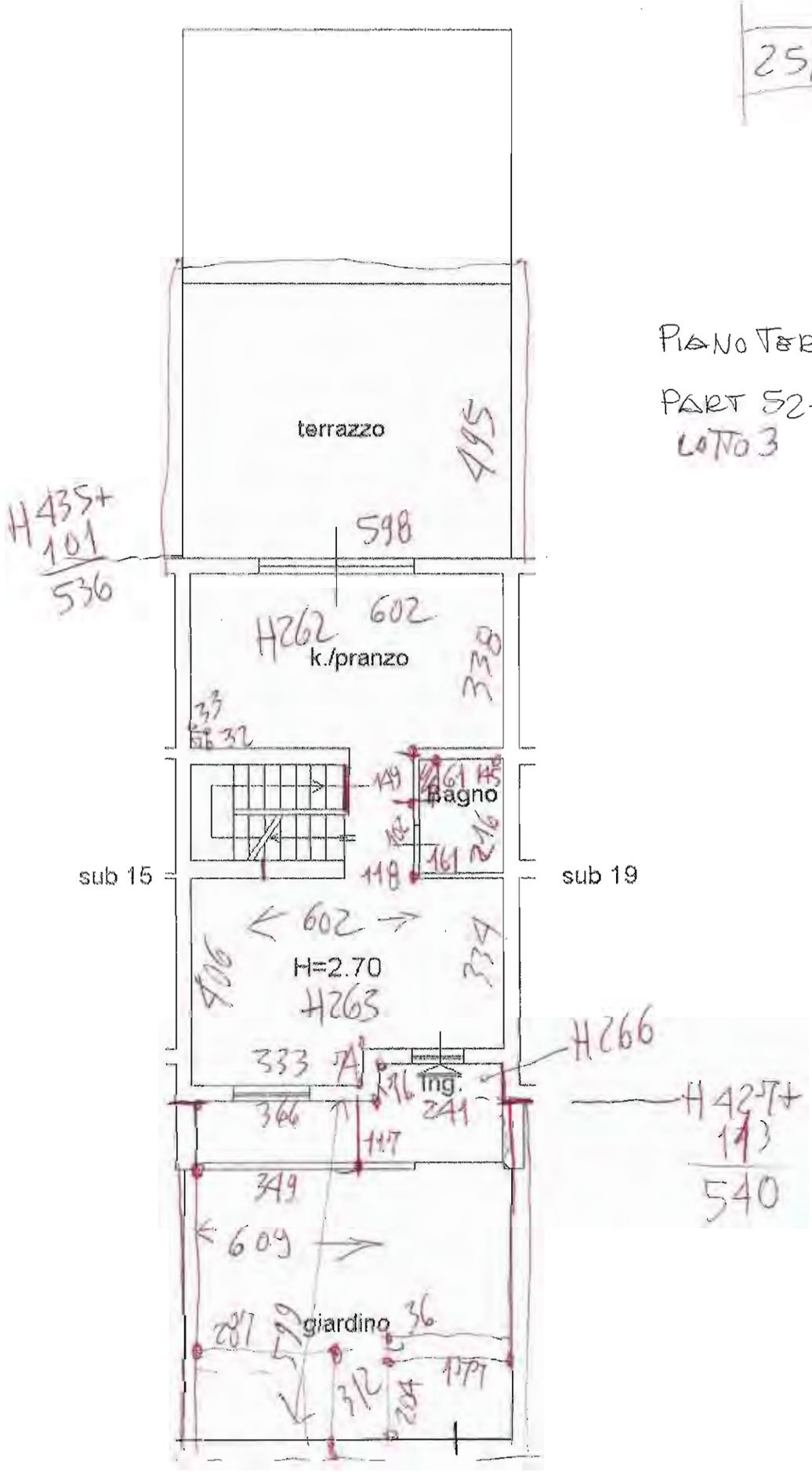
25/05/2017

25/05/2017



PIANO SEMINTERRATO
PART. S21 SUB 18

25/05/2017

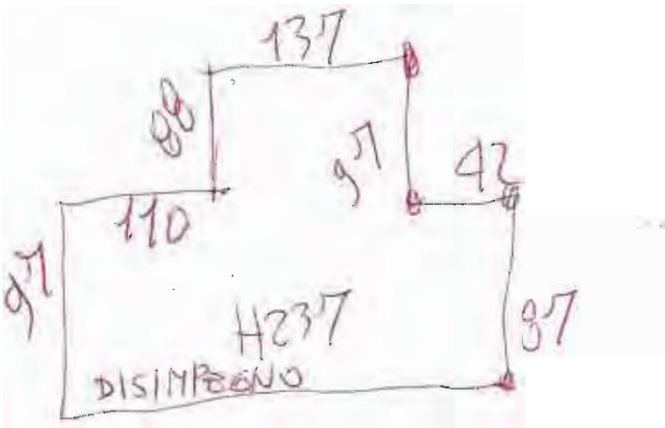


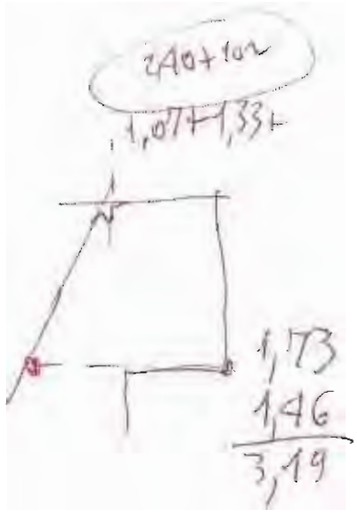
PIANO TERRA

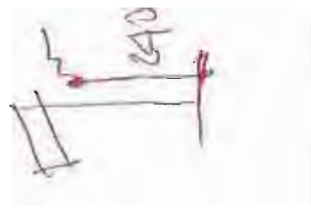
PART 521 SUB 17

LOTTO 3

25/05/2017







PIANO PRIMO

PART. 521 SUB 17

LOTTO 3

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2017 - Comune di MONTESCUDO (F462) - < 10 metri

70

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati
Via S. Marco n. 13 ~ Terni

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **267/16**

OMISSIS

CONTRO

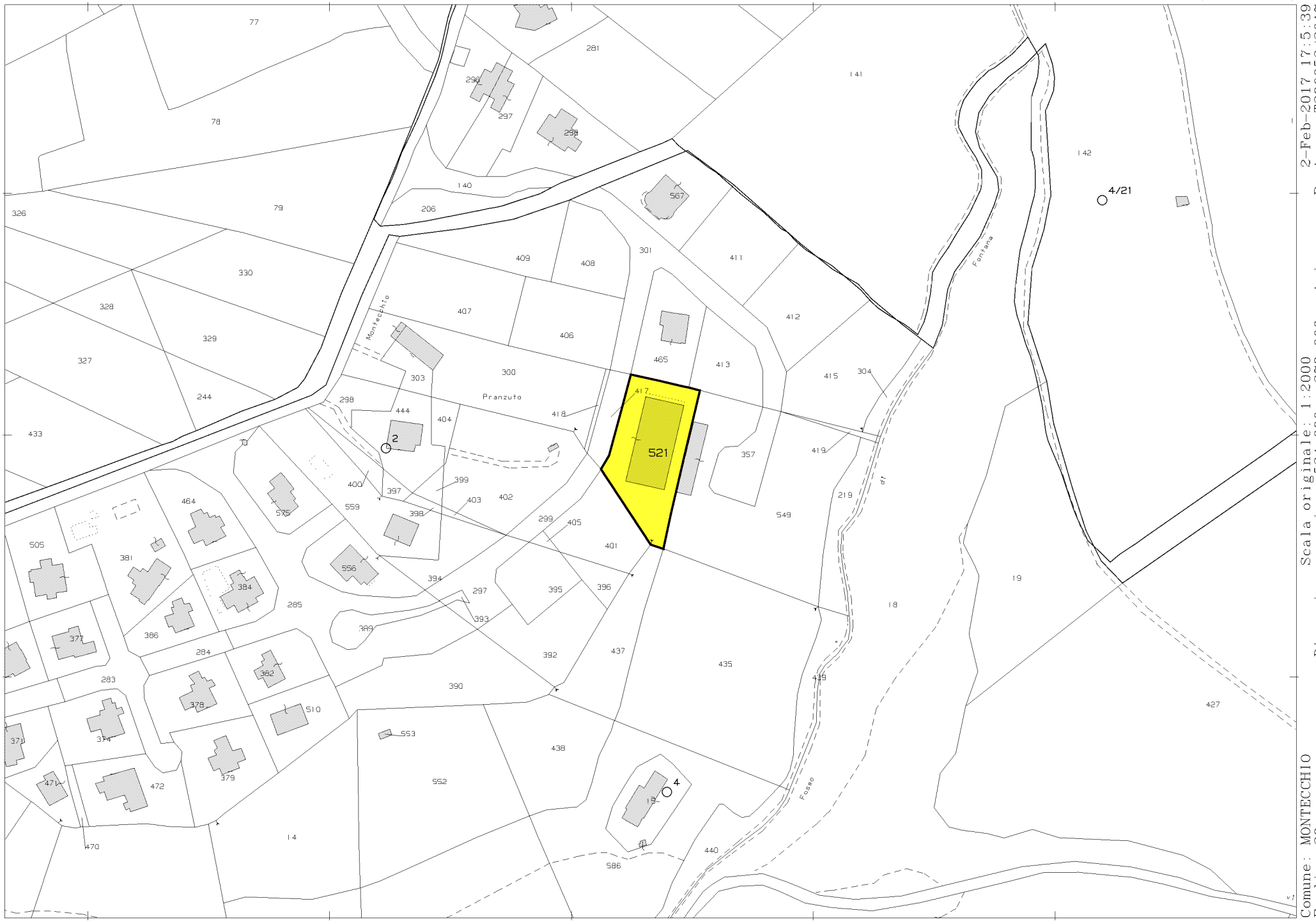
OMISSIS

AGOSTO DUEMILADICIASSETTE

Via S. Marco n. 13 - 05100 – Terni
Tel. 0744/406091 – Fax 0744/406091
Partita I.V.A. 00764230553
E-Mail: associati@teofoliegiulianiassociati.it

ALLEGATI
LOTTO 4

Estratto di Mappa Catastale



N=81000

E=-13200

1 Particella: 521

Comune: MONTECCHIO
Foglio: 29

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

2-Feb-2017 17:5:39
Prot. n. T296052/2017

Planimetria Catastale

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

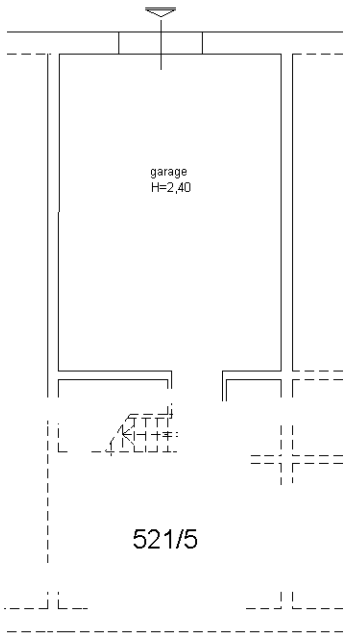
Dichiarazione protocollo n. TR0109946 del 31/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecchio

Via Del Pranzuto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 521
Subalterno: 11

Scheda n. 1 Scala 1: 200



Piano Sottostrada 1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2017 - Comune di MONTECCHIO (F462) - < Foglio: 29 - Particella: 521 - Subalterno: 11 >
VIA DEL PRANZUTO SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

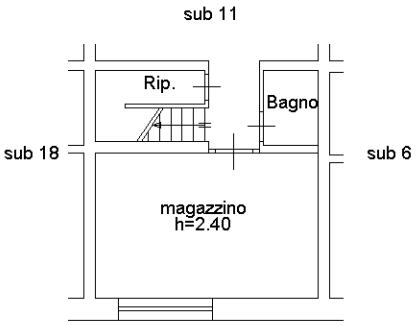
Dichiarazione protocollo n. TR0092445 del 02/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecchio

Via Del Pranzuto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 521
Subalterno: 20

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO SEMINTERRATO

N

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2017 - Comune di MONTECCHIO (F462) - < Foglio: 29 - Particella: 521 - Subalterno: 20 >
VIA DEL PRANZUTO SNC piano: S1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

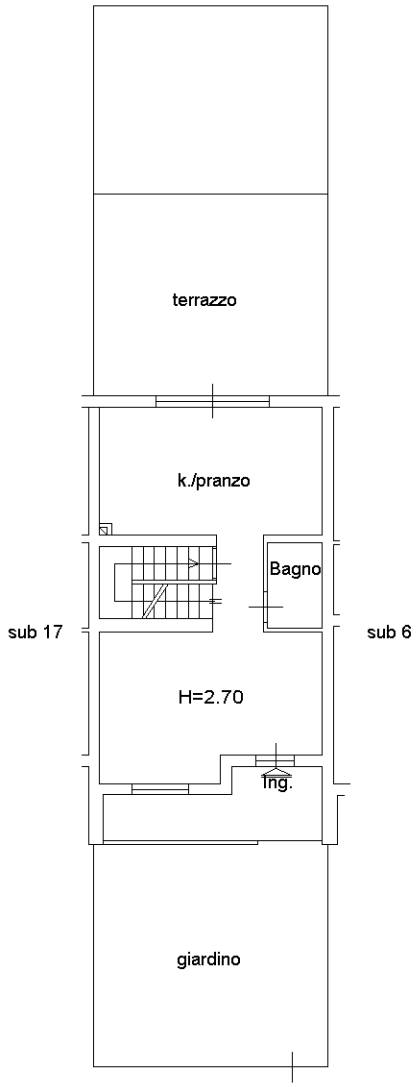
Dichiarazione protocollo n. TR0092445 del 02/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecchio

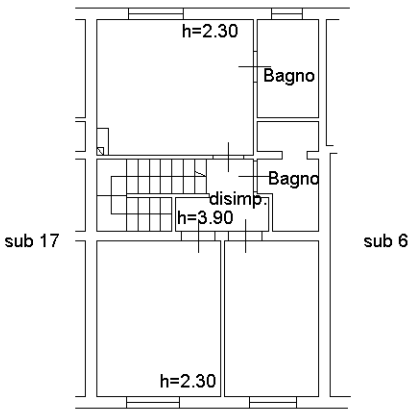
Via Del Pranzuto civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 521
Subalterno: 19

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO TERRA



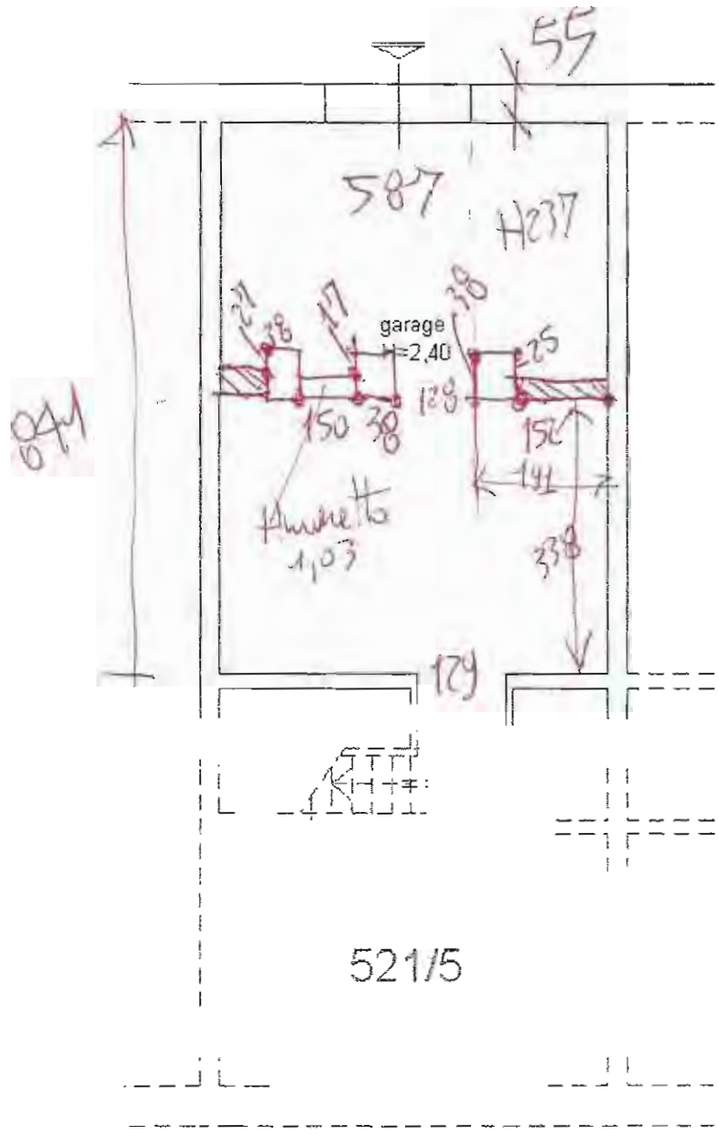
PIANO PRIMO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2017 - Comune di MONTECCHIO (F462) - < Foglio: 29 - Particella: 521 - Subalterno: 19 >
VIA DEL PRANZUTO SNC piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

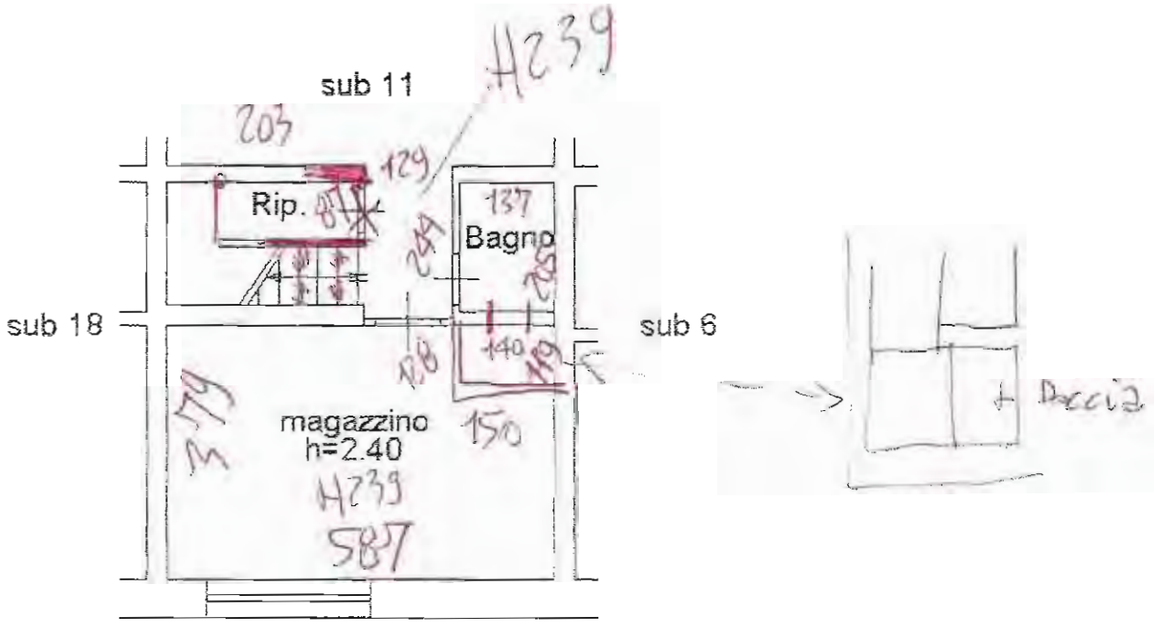
Minute del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 02/05/2017

25/05/2017



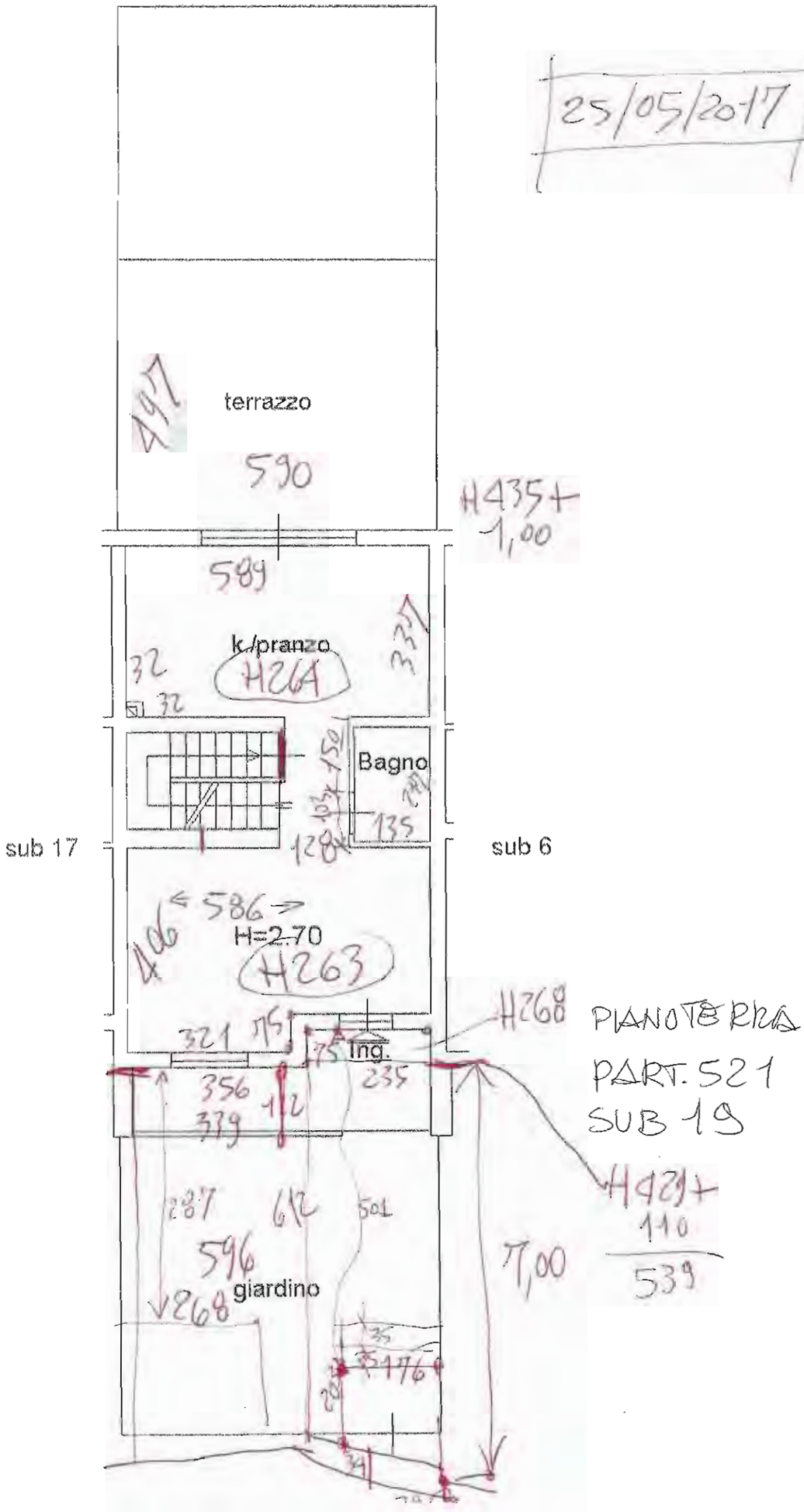
Piano Sottostrada 1
PART. 521 SUB 11

25/05/2017



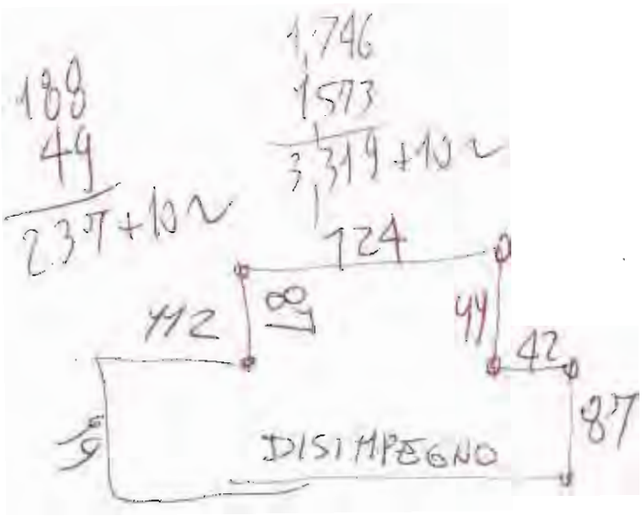
PIANO SEMINTERRATO
PART. 521 SUB 20

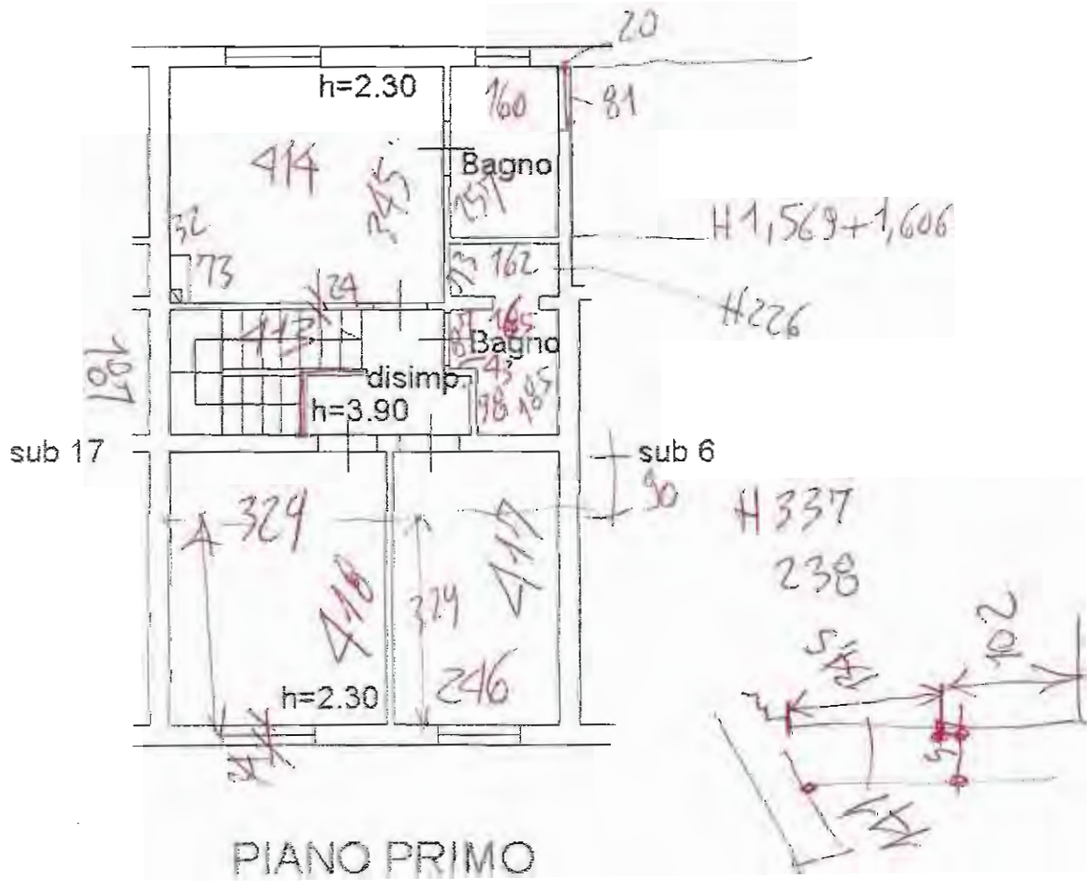
25/05/2017


terrazzo
590
589
H435+
1,00
k/pranzo
H264
32
32
337
Bagno
150
135
128
sub 17
sub 6
586
H=2.70
H263
400
321
175
175
Ing.
235
356
379
1/2
H268
PIANO TERRA
PART. 521
SUB 19
H429+
110
539
287
612
501
596
giardino
700
H268
176
35
35
20
34

337 739

25/05/2017





PIANO PRIMO

PART 521 SUB 19

17Q

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati
Via S. Marco n. 13 ~ Terni

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **267/16**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

AGOSTO DUEMILADICIASSETTE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
LOTTO 1

Via S. Marco n. 13 - 05100 – Terni
Tel. 0744/406091 – Fax 0744/406091
Partita I.V.A. 00764230553
E-Mail: associati@teofoliegiulianiassociati.it

Fotogramma n. 1

Fotogramma n. 2

Fotogramma n. 3

Fotogramma n. 4

Fotogramma n. 5

Fotogramma n. 6

Fotogramma n. 7

Fotogramma n. 8

Fotogramma n. 9

Fotogramma n. 10

Fotogramma n. 11

Fotogramma n. 12

Fotogramma n. 13

Fotogramma n. 14

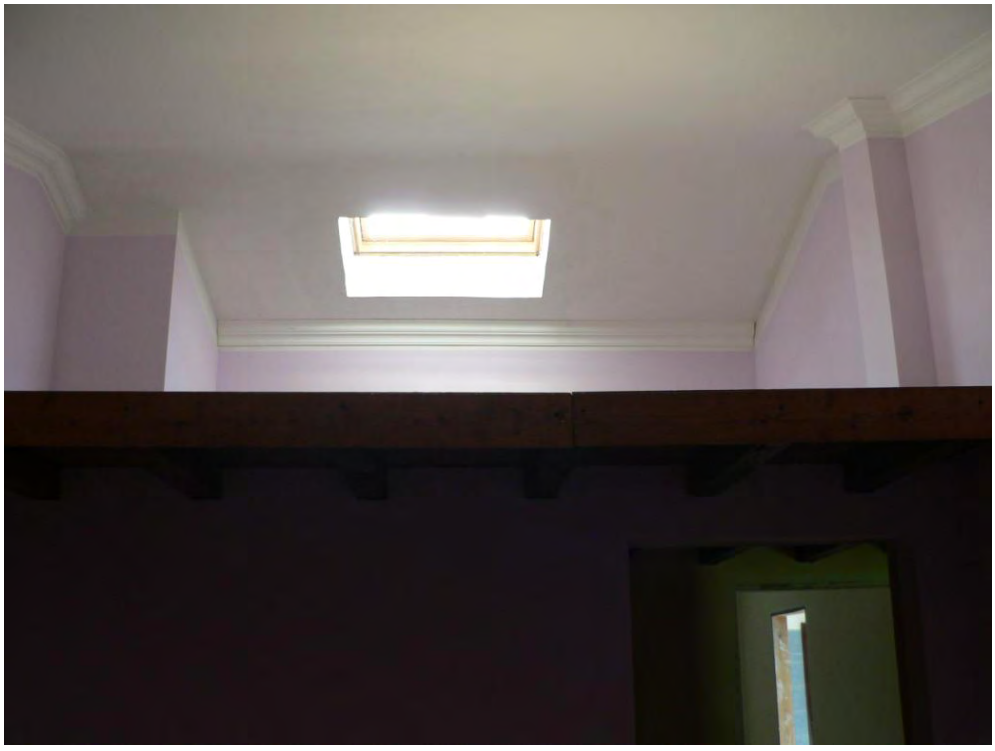
Fotogramma n. 15

Fotogramma n. 16

Fotogramma n. 17

Fotogramma n. 18

Fotogramma n. 19



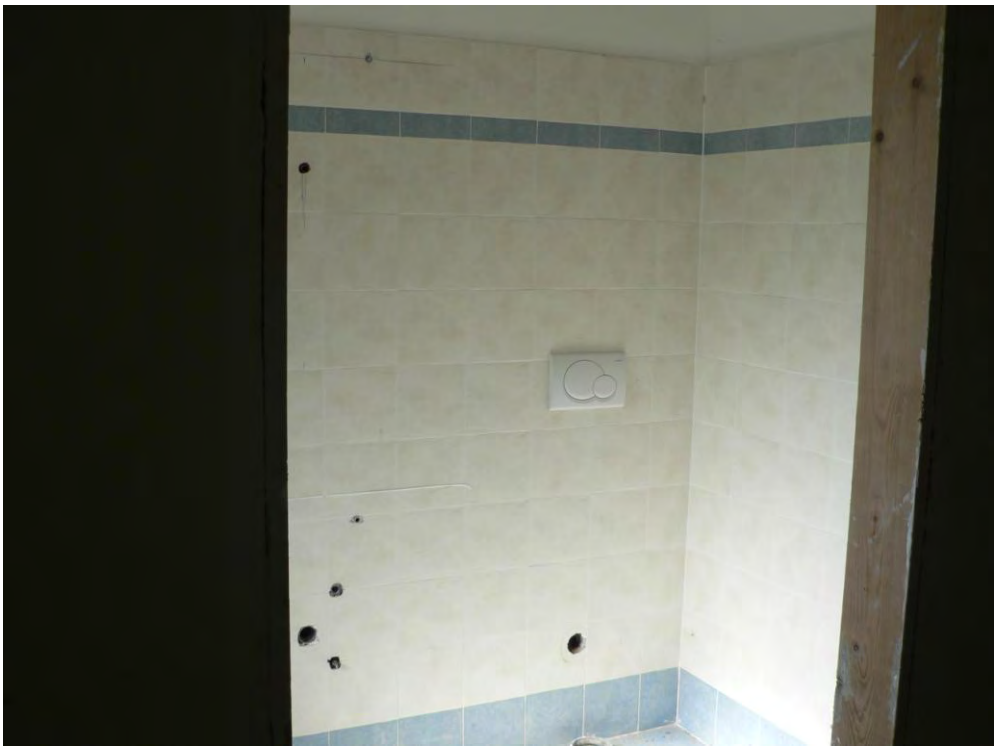
Fotogramma n. 20

Fotogramma n. 21

Fotogramma n. 22

Fotogramma n. 23

Fotogramma n. 24



Fotogramma n. 25

Fotogramma n. 26

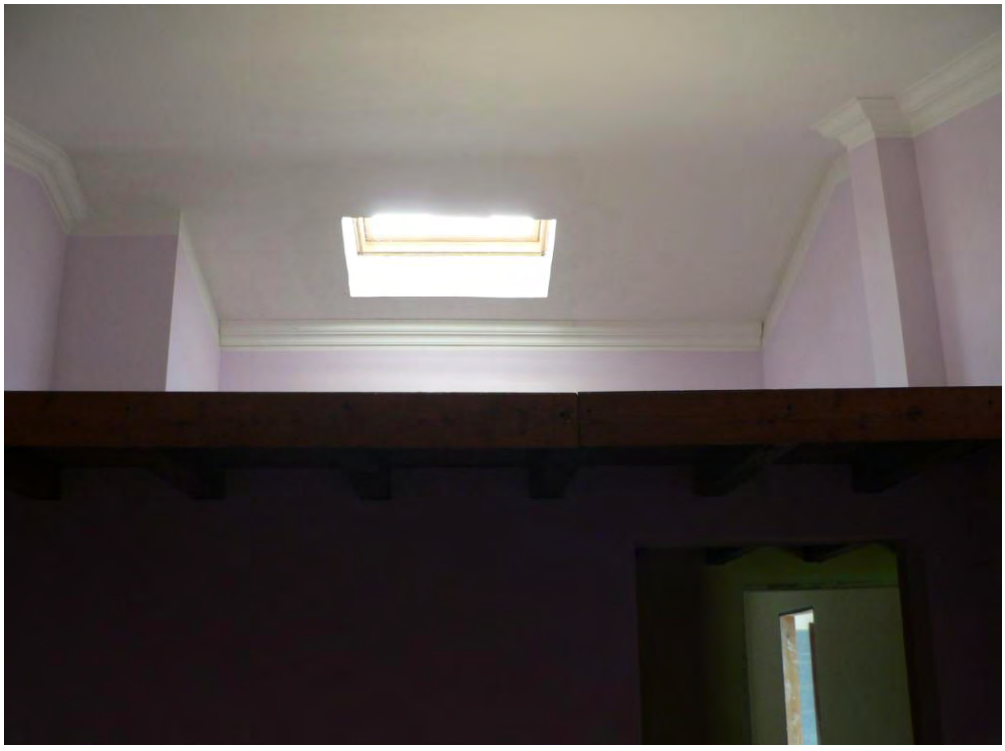
Fotogramma n. 27

Fotogramma n. 28

Fotogramma n. 29

Fotogramma n. 30

Fotogramma n. 31



Fotogramma n. 32

Fotogramma n. 33

Fotogramma n. 34

Fotogramma n. 35

Fotogramma n. 36

Fotogramma n. 37

Fotogramma n. 38

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati
Via S. Marco n. 13 ~ Terni

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **267/16**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

AGOSTO DUEMILADICIASSETTE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
LOTTO 2

Via S. Marco n. 13 - 05100 – Terni
Tel. 0744/406091 – Fax 0744/406091
Partita I.V.A. 00764230553
E-Mail: associati@teofoliegiulianiassociati.it

Fotogramma n. 1

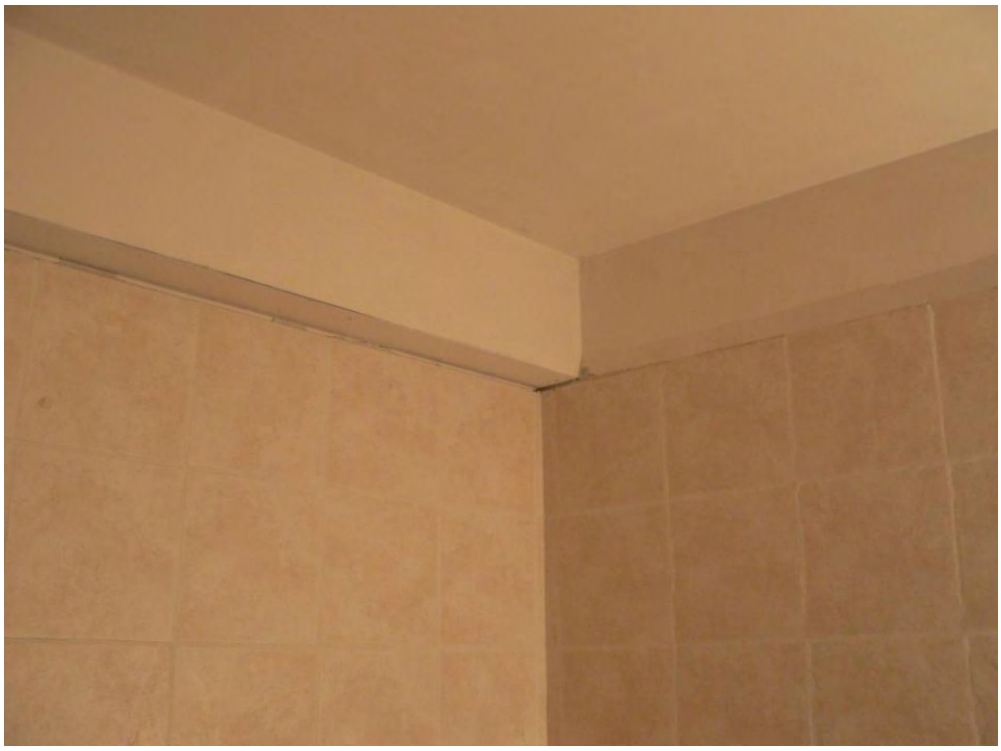
Fotogramma n. 2

Fotogramma n. 3

Fotogramma n. 4

Fotogramma n. 5

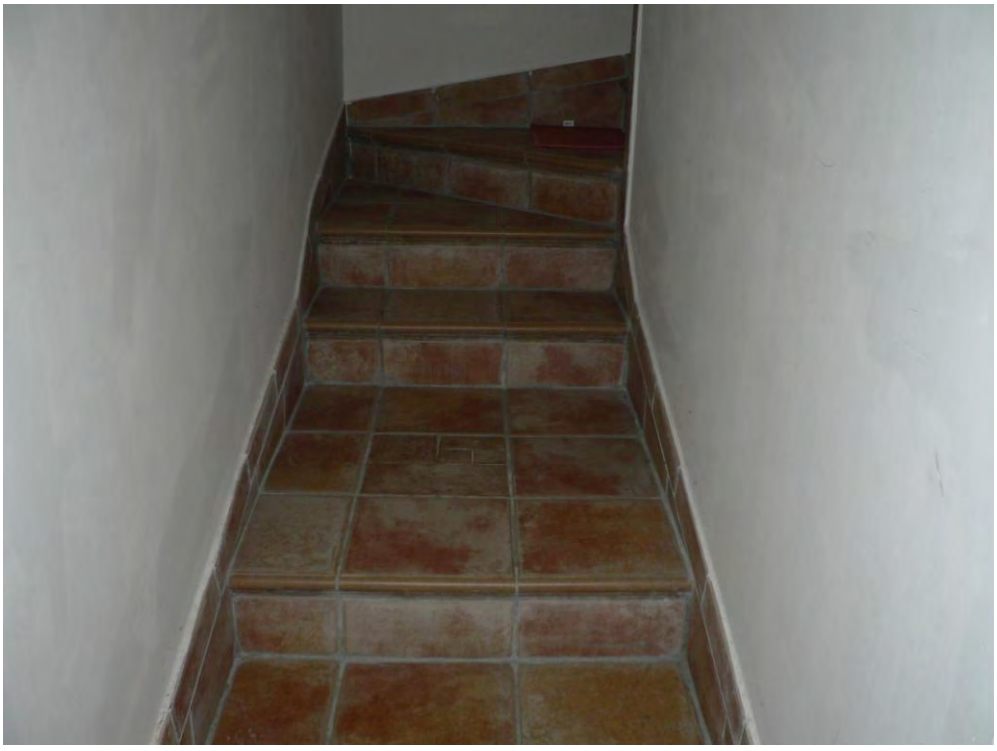
Fotogramma n. 6



Fotogramma n. 7

Fotogramma n. 8

Fotogramma n. 9

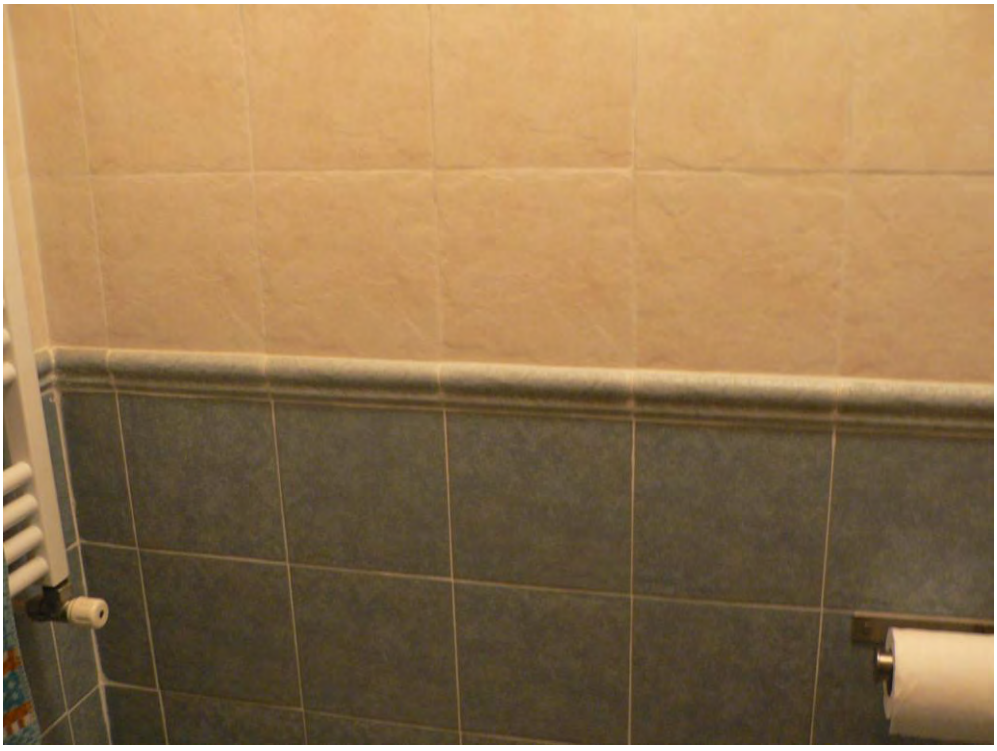


Fotogramma n. 10

Fotogramma n. 11

Fotogramma n. 12

Fotogramma n. 13



Fotogramma n. 14

Fotogramma n. 15

Fotogramma n. 16

Fotogramma n. 17

Fotogramma n. 18

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati
Via S. Marco n. 13 ~ Terni

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **267/16**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

AGOSTO DUEMILADICIASSETTE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
LOTTO 3

Via S. Marco n. 13 - 05100 – Terni
Tel. 0744/406091 – Fax 0744/406091
Partita I.V.A. 00764230553
E-Mail: associati@teofoliegiulianiassociati.it

Fotogramma n. 1

Fotogramma n. 2

Fotogramma n. 3

Fotogramma n. 4

Fotogramma n. 5

Fotogramma n. 6

Fotogramma n. 7

Fotogramma n. 8

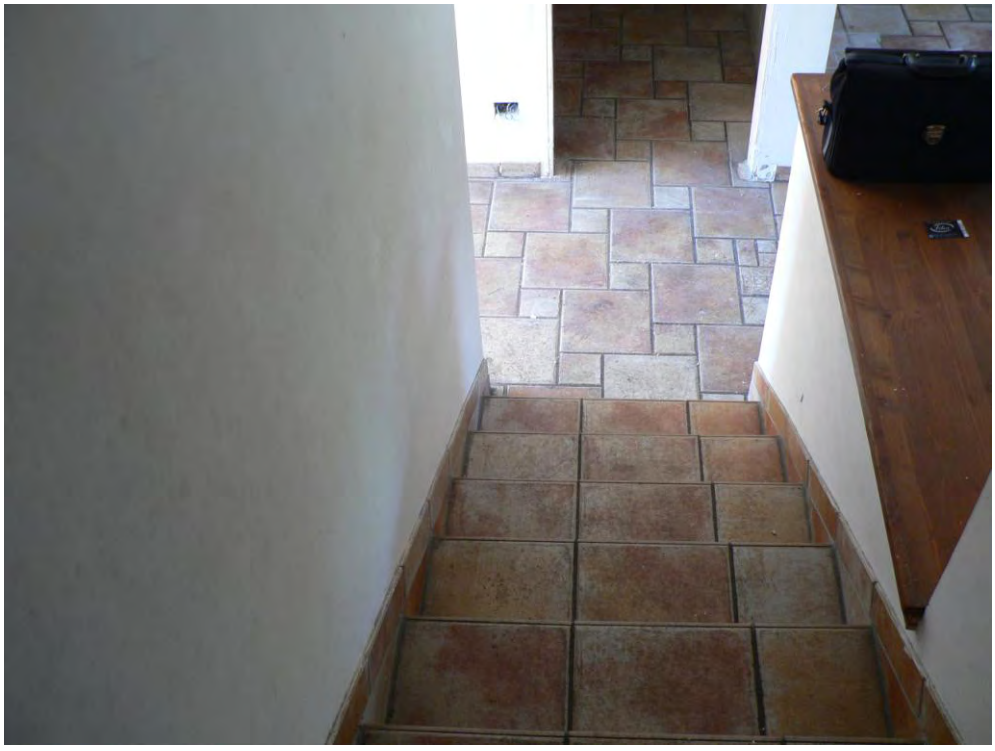
Fotogramma n. 9

Fotogramma n. 10

Fotogramma n. 11

Fotogramma n. 12

Fotogramma n. 13



Fotogramma n. 14

Fotogramma n. 15

Fotogramma n. 16

Fotogramma n. 17

Fotogramma n. 18

Fotogramma n. 19

Fotogramma n. 20

Fotogramma n. 21

Fotogramma n. 22

Fotogramma n. 23

Fotogramma n. 24

Fotogramma n. 25

Fotogramma n. 26

Fotogramma n. 27

Fotogramma n. 28

Fotogramma n. 29

Fotogramma n. 30

Fotogramma n. 31

Fotogramma n. 32

Studio Tecnico Geom. Alberto Teofoli e Geom. Marco Giuliani Associati
Via S. Marco n. 13 ~ Terni

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. **267/16**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

AGOSTO DUEMILADICIASSETTE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
LOTTO 4

Via S. Marco n. 13 - 05100 – Terni
Tel. 0744/406091 – Fax 0744/406091
Partita I.V.A. 00764230553
E-Mail: associati@teofoliegiulianiassociati.it

Fotogramma n. 1

Fotogramma n. 2

Fotogramma n. 3

Fotogramma n. 4

Fotogramma n. 5

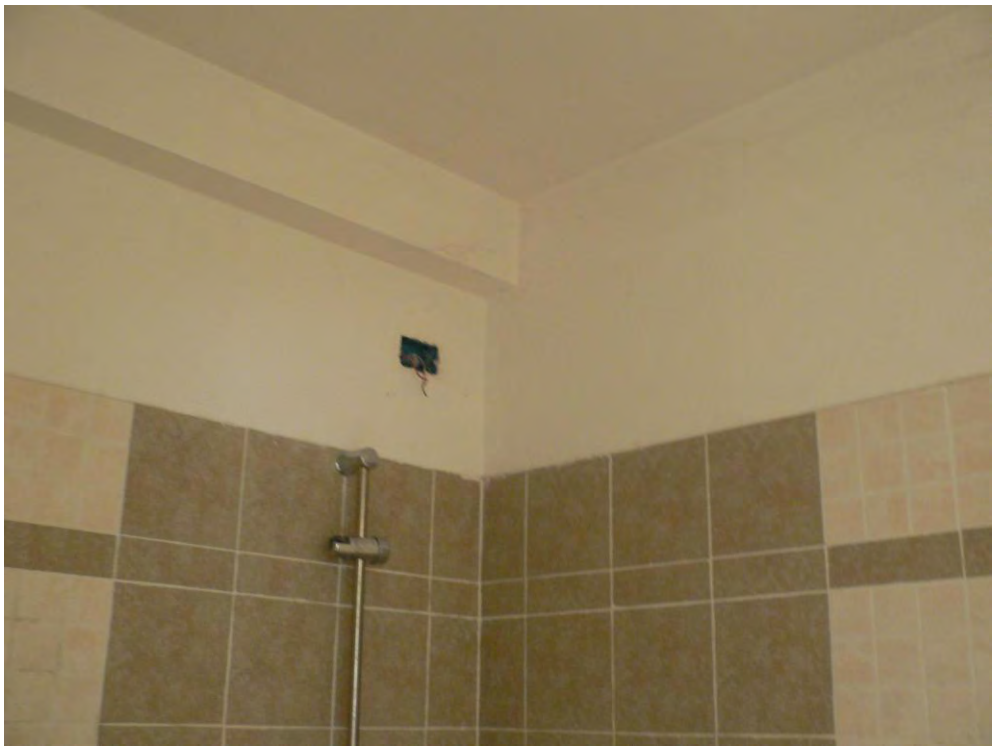
Fotogramma n. 6

Fotogramma n. 7

Fotogramma n. 8

Fotogramma n. 9

Fotogramma n. 10



Fotogramma n. 11

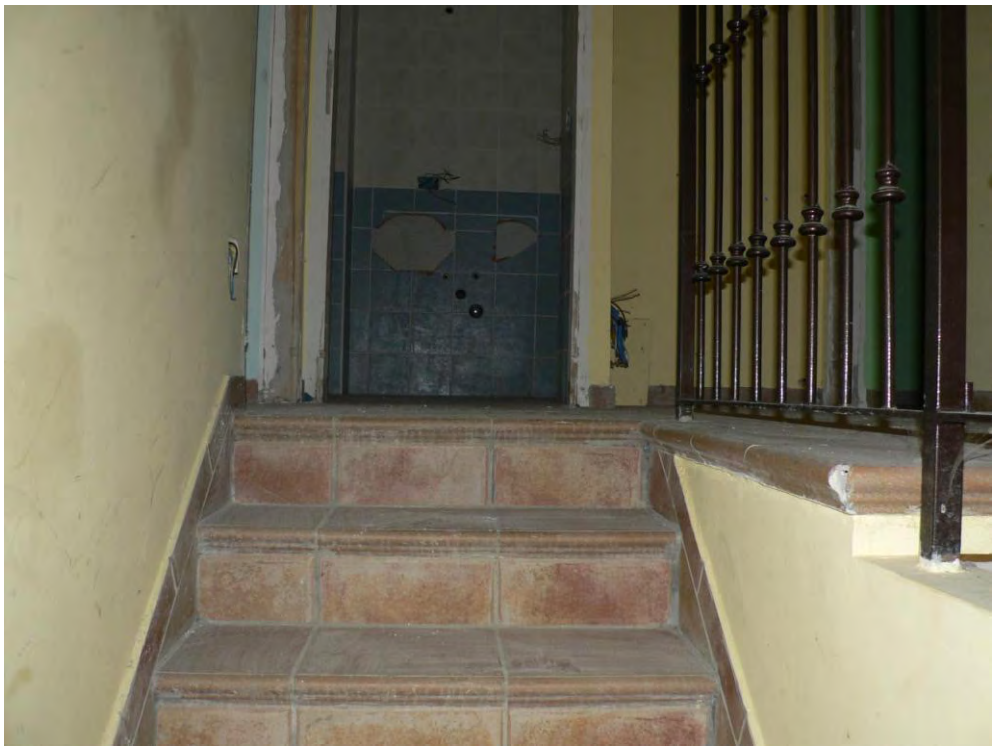
Fotogramma n. 12

Fotogramma n. 13

Fotogramma n. 14

Fotogramma n. 15

Fotogramma n. 16



Fotogramma n. 17

Fotogramma n. 18

Fotogramma n. 19

Fotogramma n. 20

Fotogramma n. 21

Fotogramma n. 22

Fotogramma n. 23

Fotogramma n. 24

Fotogramma n. 25

Fotogramma n. 26

Fotogramma n. 27

Fotogramma n. 28

Fotogramma n. 29

Fotogramma n. 30

Fotogramma n. 31

Fotogramma n. 32

Fotogramma n. 33

Fotogramma n. 34

Fotogramma n. 35

Fotogramma n. 36