
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco Popolare Società Cooperativa**

contro: _____

N° Gen. Rep. **220/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Gerardo Trabalza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - ABITAZIONE IN
CORSO DI COSTRUZIONE ,
002 - ABITAZIONE IN FASE DI
COMPLETAMENTO , 003 -
ABITAZIONE IN VILLINO, 004
- ABITAZIONE IN APPARTA-
MENTO CON GARAGE, 005 -
ABITAZIONE IN APPARTA-
MENTO CON GARAGE, 006 -
ABITAZIONE IN APPARTA-
MENTO, 007 - GARAGE, 008 -
GARAGE, 009 - GARAGE, 010
- GARAGE

Esperto alla stima: Geom. Massimo Orsi
Codice fiscale: RSOMSM75A25L117K
Studio in: Via Giandimartalo di Vitalone 20 - 05100 Terni
Fax: 0744-090158
Email: massimo.orsi@ogmail.it
Pec: massimo.orsi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Sardegna - Terni - Ferentillo (Terni) - 05034

Lotto: 001 - ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, sezione censuaria FERENTILLO foglio 18, particella 291, qualità ULIVETO, classe 1, superficie catastale 676, reddito dominicale: € 3.67, reddito agrario: € 1.57,
sezione censuaria FERENTILLO foglio 18, particella 286, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 25, reddito dominicale: € 0.12, reddito agrario: € 0.05,

Lotto: 002 - ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO

Corpo: ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, sezione censuaria FERENTILLO foglio 18, particella 313, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 730, reddito dominicale: € 3.58, reddito agrario: € 1.51,
sezione censuaria FERENTILLO foglio 18, particella 315, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 180, reddito dominicale: € 0.88, reddito agrario: € 0.37,
sezione censuaria FERENTILLO foglio 18, particella 283, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 5, reddito dominicale: € 0.02, reddito agrario: € 0.01,

Lotto: 003 - ABITAZIONE IN VILLINO

Corpo: ABITAZIONE IN VILLINO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 18, particella 338, indirizzo VIA SARDEGNA N° 7, piano S1-T-1, comune FERENTILLO, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5, rendita € 561,65

Lotto: 004 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO CON GARAGE

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 18, particella 310, subalterno 6, indirizzo VIA SARDEGNA N° 6, piano 1, comune FERENTILLO, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, rendita € 206.58

Corpo: GARAGE

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 18, particella 310, subalterno 9, indirizzo VIA SARDEGNA N° 6, piano 1, comune FERENTILLO, categoria C/6, classe 3, consistenza 27, rendita € 41.83

Lotto: 005 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO CON GARAGE

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 18, particella 312, subalterno 13, indirizzo VIA SARDEGNA N° 15, piano 1, comune FERENTILLO, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, rendita € 258,23

Corpo: GARAGE

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 18, particella 312, subalterno 13, indirizzo VIA SARDEGNA N° 15, piano 1, comune FERENTILLO, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, rendita € 258,23

Lotto: 006 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 18, particella 334, subalterno 10, indirizzo VIA SARDEGNA N° 14, piano 1, comune FERENTILLO, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 VANI, rendita € 247.90

Lotto: 007 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 18, particella 334, subalterno 4, indirizzo VIA SARDEGNA N° 14, piano s1, comune FERENTILLO, categoria C/6, classe 3, consistenza 14, rendita € 21.69

Lotto: 008 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 18, particella 334, subalterno 6, indirizzo VIA SARDEGNA N° 14, piano s1, comune FERENTILLO, categoria C/6, classe 3, consistenza 15, rendita € 23.24

Lotto: 009 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 18, particella 334, subalterno 7, indirizzo VIA SARDEGNA N° 14, piano s1, comune FERENTILLO, categoria C/6, classe 3, consistenza 16, rendita € 24.79

Lotto: 010 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 18, particella 334, subalterno 5, indirizzo VIA SARDEGNA N° 14, piano s1, comune FERENTILLO, categoria C/6, classe 3, consistenza 16, rendita € 24.79

2. Stato di possesso

Bene: Via Sardegna - Terni - Ferentillo (Terni) - 05034

Lotto: 001 - ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Possesso: Libero

Lotto: 002 - ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO

Corpo: ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 003 - ABITAZIONE IN VILLINO

Corpo: ABITAZIONE IN VILLINO

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 004 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO CON GARAGE

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Possesso: Libero

Corpo: GARAGE

Possesso: Libero

Lotto: 005 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO CON GARAGE

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Possesso: Libero

Corpo: GARAGE

Possesso: Libero

Lotto: 006 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Possesso: Libero

Lotto: 007 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Possesso: Libero

Lotto: 008 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Possesso: Libero

Lotto: 009 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Possesso: Libero

Lotto: 010 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Sardegna - Terni - Ferentillo (Terni) - 05034

Lotto: 001 - ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO

Corpo: ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - ABITAZIONE IN VILLINO

Corpo: ABITAZIONE IN VILLINO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO CON GARAGE

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: GARAGE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO CON GARAGE

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: GARAGE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 007 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 008 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 009 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 010 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Sardegna - Terni - Ferentillo (Terni) - 05034

Lotto: 001 - ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Creditori Iscritti: PD SRL , BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA

Lotto: 002 - ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO

Corpo: ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO

Creditori Iscritti: PD SRL , Banco Popolare Società Cooperativa, BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, ARGENTI ARAGA , CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA

Lotto: 003 - ABITAZIONE IN VILLINO

Corpo: ABITAZIONE IN VILLINO

Creditori Iscritti: PD SRL , Banco Popolare Società Cooperativa, BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, ARGENTI ARAGA , CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA

Lotto: 004 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO CON GARAGE

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Creditori Iscritti: PD SRL , Banco Popolare Società Cooperativa, BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, ARGENTI ARAGA , CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA

Corpo: GARAGE

Creditori Iscritti: PD SRL , Banco Popolare Società Cooperativa, BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, ARGENTI ARAGA , CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA

Lotto: 005 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO CON GARAGE

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Creditori Iscritti: PD SRL , Banco Popolare Società Cooperativa, BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, ARGENTI ARAGA , CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA

Corpo: GARAGE

Creditori Iscritti: PD SRL , Banco Popolare Società Cooperativa, BANCO POPOLARE SOCIETA'

COOPERATIVA, ARGENTI ARAGA , CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA

Lotto: 006 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Creditori Iscritti: PD SRL , Banco Popolare Società Cooperativa, BANCO POPOLARE SOCIETA'
COOPERATIVA, ARGENTI ARAGA , CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA

Lotto: 007 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Creditori Iscritti: PD SRL , Banco Popolare Società Cooperativa, BANCO POPOLARE SOCIETA'
COOPERATIVA, ARGENTI ARAGA , CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA

Lotto: 008 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Creditori Iscritti: PD SRL , Banco Popolare Società Cooperativa, BANCO POPOLARE SOCIETA'
COOPERATIVA, ARGENTI ARAGA , CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA

Lotto: 009 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Creditori Iscritti: PD SRL , Banco Popolare Società Cooperativa, BANCO POPOLARE SOCIETA'
COOPERATIVA, ARGENTI ARAGA , CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA

Lotto: 010 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Creditori Iscritti: PD SRL , Banco Popolare Società Cooperativa, BANCO POPOLARE SOCIETA'
COOPERATIVA, ARGENTI ARAGA , CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Sardegna - Terni - Ferentillo (Terni) - 05034

Lotto: 001 - ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO

Corpo: ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - ABITAZIONE IN VILLINO

Corpo: ABITAZIONE IN VILLINO

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO CON GARAGE

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

Corpo: GARAGE

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO CON GARAGE

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

Corpo: GARAGE

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 007 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 008 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 009 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 010 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Sardegna - Terni - Ferentillo (Terni) - 05034

Lotto: 001 - ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO

Corpo: ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - ABITAZIONE IN VILLINO

Corpo: ABITAZIONE IN VILLINO

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO CON GARAGE

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Misure Penali: NO

Corpo: GARAGE

Misure Penali: NO

Lotto: 005 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO CON GARAGE

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Misure Penali: NO

Corpo: GARAGE

Misure Penali: NO

Lotto: 006 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Misure Penali: NO

Lotto: 007 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Misure Penali: NO

Lotto: 008 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Misure Penali: NO

Lotto: 009 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Misure Penali: NO

Lotto: 010 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Sardegna - Terni - Ferentillo (Terni) - 05034

Lotto: 001 - ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Corpo: ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 002 - ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO

Corpo: ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 003 - ABITAZIONE IN VILLINO

Corpo: ABITAZIONE IN VILLINO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 004 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO CON GARAGE

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: GARAGE

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 005 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO CON GARAGE

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: GARAGE

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 006 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 007 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 008 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 009 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 010 - GARAGE

Corpo: GARAGE

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Sardegna - Terni - Ferentillo (Terni) - 05034

Lotto: 001 - ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003 - ABITAZIONE IN VILLINO

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 004 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO CON GARAGE

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 005 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO CON GARAGE

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 006 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 007 - GARAGE

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 008 - GARAGE

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 009 - GARAGE

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 010 - GARAGE

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Ferentillo (Terni)**
Località/Frazione **Terni**
Via Sardegna

Lotto: 001 - ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferentillo (Terni) CAP: 05034 frazione: Ferentillo, Via Sardegna

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Residenza: _____ N° _____ - Stato
Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: _____ NATO A _____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI , sezione censuaria FERENTILLO, foglio 18, particella 291, qualità ULIVETO, classe 1, superficie catastale 676, reddito dominicale: € 3.67, reddito agrario: € 1.57

Derivante da: FRAZIONAMENTO DEL 03/09/2008 PROTOCOLLO N° TR0113731 IN ATTI DAL 03/09/2008 (N° 113731.1/2008)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: _____ NATO A _____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI , sezione censuaria FERENTILLO, foglio 18, particella 286, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 25, reddito dominicale: € 0.12, reddito agrario: € 0.05

Derivante da: FRAZIONAMENTO DEL 03/09/2008 PROTOCOLLO N° TR0113731 IN ATTI DAL 03/09/2008 (N° 113731.1/2008)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL C.T.U GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE NON RISULTA ESSERE ACCATASTATO

Regolarizzabili mediante: REDAZIONE DEL TIPO MAPPALE E DEL RELATIVO DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: REDAZIONE DEL TIPO MAPPALE E REALIZZAZIONE DELL'ACCATASTAMENTO TRAMITE PROCEDURA DOCFA

REDAZIONE DEL TIPO MAPPALE E ACCATASTAMENTO : € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL SOTTOSCRITTO C.T.U GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE IN RELAZIONE ALLE PROVENIENZE E FORMALITA' AL SIG. _____ IL

SEGUENTE IMMOBILE(EX P.LLA 260-262) E' PERVENUTO TRAMITE ATTO DAL NOTATIO PASQUALINI GIAN LUCA DEL 30/05/2007 REP N° 52262/9482 TRASCritto IL 29/06/2007 AI NN. 8091/5019, DA POTERE DI ARGENTI ARAGA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1930 CF : RGNR-GA30T66D538Q. ALLA SIGNORA ARGENTI ARAGA L'IMMOBILE ERA PERVENUTO IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTINI ANTONIO NATO A FERENTILLO IL 09/04/1896 E DECEDUTO IN DATA 06/10/1979 DENUNCIA NUMERO 54 VOLUME 547 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI TRASCRIITA IL 07/05/1980 AI NN. 3572/3002. AD OGGI NON RISULTA TRASCRIITA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 264-267) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DALLA SIGNORA ARGENTI ASSUNTA NATA A FERENTILLO IL 06/03/1923 CF : RGNSNT23C46D538F, LA QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTINI ANTONIO (COME SOPRA) ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRIITA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLO STESSO ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 266-271) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DAL SIGNOR SIMONI PIERO NATO A FERENTILLO IL 23/05/1947 CF : SMN-PRI47E23D538R, IL QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1921 CF: RGNRGN21T66D538C DECEDUTA IN DATA 23/08/1999 (DENUNCIA N° 61 VOLUME 862 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI DEL 15/02/2000) TRASCRIITA IL 21/03/2000 AI NN. 2999/2032, ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRIITA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 270) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA IN CUI I SIGNORI ARGENTI ASSUNTA E SIMONI PIERO VENDEVANO I BENI A LORO PERVENUTI IN PARTE TRAMITE LA SUCCESSIONE E MORTE DI ARGENTI ANTONIO E IN PARTE TRAMITE ATTO DI DIVISIONE DEL NOTATIO FILIPPETTI LUIGI MINO DEL 25/01/1984 REPERTORIO N° 19923 TRASCRIITO IL 10/02/1984 AI NN. 1408/1136 DA, COMPROPRIETA' CON ARGENTI ARAGA E ARGENTI ASSUNTA E IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTI REGINA, DI CONSEGUENZA ALLA DATA ODIERNA NON RISULTA TRASCRIITA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DI ARGENTI REGINA.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO

Descrizione delle opere da sanare: TRASCRIIZIONE DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO

TRASCRIIZIONI ACCETTAZIONI EREDITA': € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE NON RISULTA ESSERE ACCATASTATO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un lotto di terreno costituito dalle particelle 286 - 291 completamente recintato ove all'interno è in fase di completamento una villetta monofamiliare costituita da un piano interrato accessibile con rampa esterna e scala interna, un piano terra impiegato a zona giorno ed un piano primo costituente la zona notte. Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione non risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: PRECETTO.

Attrazioni paesaggistiche: CASCATA DELLE MARMORE-VALNERINA.

Attrazioni storiche: IL MUSEO DELLE MUMMIE DI PRECETTO.

Principali collegamenti pubblici: SCUOLA 500 METRI, AUTOBUS 200 METRI, COLLEGAMENTO CON STRADA PROVINCIALE 209 800 METRI, CHIESA 1 KM, UFFICI COMUNALI 1 KM, UFFICIO POSTALE 800 METRI

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: IL SOTTOSCRITTO C.T.U. GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE NON OCCUPATO.

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:

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di PD SRL contro _____ ; A rogito di UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TERNI in data 23/03/2013 ai nn. 258/2013;

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____ ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 1225;

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____ ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 01/08/2014 ai nn. 944;

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____ ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 922/1;

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____ ; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE DI TERNI in data 14/10/2016 ai nn. 2864;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 25/10/2007 ai nn. 53052/10023

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 16/09/2009 ai nn. 56141/12079

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____

ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FRAZIONAMENTO; registrato a , in data 03/09/2008, ai nn. TR0113731.

Titolare/Proprietario: ARGENTI ASSUNTA ; DI ANTONIO MAR MASSARINI NATA A FERENTILLO IL 05/03/1923 CF: RGNST23C45D538D dal 19/04/2007 al 30/05/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di PASQUALINI GIAN LUCA , in data 30/05/2007, ai nn. 52262; registrato a TERNI, in data , ai nn. 5020.1/2007.

Titolare/Proprietario: _____ NATO A _____ IL _____ CF: _____ dal 19/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FRAZIONAMENTO; registrato a , in data 19/04/2007, ai nn. TR0084860.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato tramite la domanda avanzata in data 08/10/2010 con prot. n° 7863 , la stessa è stata approvata dalla commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio in data 25/11/2010 verbale n° 6/c .

Ad oggi il fabbricato risulta conforme agli standard urbanistici ma il PERMESSO A COSTRUIRE non è stato mai rilasciato in quanto mancano i seguenti adempimenti :

- n° 2 marca da bollo di euro 16,00;
- n° 1 marca da bollo di euro 14,62;
- n° 3 copie della relazione geologica adeguata alla nuova normativa sismica;
- Apposito modello debitamente compilato e di richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.leg. n° 42/2004;
- Pagamento dei diritti di segreteria di euro 103,90 , rimborso stampati euro 5,68;
- Versamento del contributo di costruzione per un totale di euro 4.910,79.

Il sottoscritto tecnico C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che il fabbricato è stato edificato senza l'ottenimento del relativo Permesso a Costruire, ma che, con la presentazione al Comune di Ferentillo dei documenti mancanti e del pagamento dei relativi oneri, verrà rilasciato il relativo Permesso a Costruire.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	COMUNE DI FERENTILLO DCC N° 24 DEL 27/09/2013
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	B3C PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato tramite la domanda avanzata in data 08/10/2010 con prot. n° 7863 , la stessa è stata approvata dalla commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio in data 25/11/2010 verbale n° 6/c . Ad oggi il fabbricato risulta conforme agli standard urbanistici ma il PERMESSO A COSTRUIRE non è stato mai rilasciato in quanto mancano i seguenti adempimenti : - n° 2 marca da bollo di euro 16,00; - n° 1 marca da bollo di euro 14,62; - n° 3 copie della relazione geologica adeguata alla nuova normativa sismica; - Apposito modello debitamente compilato e di richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.leg. n° 42/2004; - Pagamento dei diritti di segreteria di euro 103,90 , rimborso stampati euro 5,68; - Versamento del contributo di costruzione per un totale di euro 4.910,79. Il sottoscritto tecnico C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che il fabbricato è stato edificato senza l'ottenimento del relativo Permesso a Costruire, ma che, con la presentazione al Comune di Ferentillo dei documenti mancanti e del pagamento dei relativi oneri, verrà rilasciato il relativo Permesso a Costruire.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DEI DOCUMENTI MANCANTI

Descrizione delle opere da sanare: - n° 2 marca da bollo di euro 16,00; - n° 1 marca da bollo di euro 14,62; - n° 3 copie della relazione geologica adeguata alla nuova normativa sismica; - Apposito modello debitamente compilato e di richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.leg. n° 42/2004; - Pagamento dei diritti di segreteria di euro 103,90 , rimborso stampati euro 5,68; - Versamento del contributo di costruzione per un totale di euro 4.910,79. OTTENIMENTO DEL P.C. E COMPLETAMENTO LAVORI - SPESE TECNICHE: € 6.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 6.000,00**

Note: Il fabbricato ad oggi deve essere completato, oltre alla necessità di ottenere il Permesso a Costruire, dovrà essere formalmente consegnato al Comune di Ferentillo il relativo Inizio Lavori e Fine Lavori con i relativi adempimenti richiesti dalla normativa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE**

L'appartamento di civile abitazione è composto da un piano interrato, piano terra e piano primo , sito nel Comune di Ferentillo in via Sardegna snc con identificativi catastali Foglio 18 - P.IIa 291-286. L'immobile in oggetto risulta essere censito al Catasto Terreni in quanto ad oggi non è stato ancora accatastato pur essendo in corso di costruzione.

L'unità immobiliare in oggetto si compone inoltre di una corte privata esterna completamente recintata di circa 600 mq.

Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che nel sopralluogo del 22/FEBB/2017, ha potuto constatare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencate.

Lo stesso è composto : al piano interrato da un locale ad uso garage con accesso esterno tramite rampa e interno tramite scala, al piano terra da soggiorno con angolo cottura, n° 1 bagno, n° 1 portico ed un balcone. Al piano primo n° 3 camera da letto matrimoniale, n°2 bagni, n°2 balconi e un disimpegno.

L'appartamento si presenta in corso di costruzione, con la maggior parte delle rifiniture interne ancora da completare. Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio, le fondazioni sono con plinti collegati in cemento armato.

I fondelli sono in laterizio e solai in latero cemento, le condizioni statiche sono ottime, infissi esterni sono

mancanti ed il portoncino d'ingresso non è stato ancora installato. Infissi interni non sono stati installati. I pavimenti non sono stati posti in opera, è presente soltanto il massetto. Le tinteggiature sono state realizzate manca soltanto la rifinitura per il completamento della stessa. Le tinteggiature esterne sono state completamente realizzate.

Per quanto riguarda i rivestimenti (piastrelle) del bagno e dell'angolo cottura non risultano presenti.

Le rifiniture interne sono state effettuate con intonaci tinteggiati con colori a tinta unica chiara, mentre le rifiniture esterne sono state eseguite con intonaco liscio e completamente tinteggiato.

Nei balconi esterni non sono state realizzati i parapetti, così come nella parte esterna dell'immobile non sono state realizzate le pavimentazioni intorno all'abitazione, le scale di accesso, i parapetti lungo la rampa di accesso ai garage, il parapetto nel balcone esterno e il passo carrabile e pedonale deve essere completato per renderlo utilizzabile.

Al momento la corte esterna di pertinenza risulta essere completamente recintata ma necessita di una sistemazione in quanto è occupata da vegetazione spontanea.

Per quanto riguarda gli impianti il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che : l'impianto di riscaldamento è autonomo ma in fase di completamento, verrà eseguita l'Ape (Attestazione di prestazione energetica), l'impianto idrico è di tipo sottotraccia anche questo in fase di completamento, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia in fase di completamento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Residenza: _____ N° _____ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **806,00**

E' posto al piano: PIANO S1 -T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 MT

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere in corso di costruzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: ottime
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: ottime
Solai	tipologia: solaio in latero cemento con pignatte e travetti prefabbricati condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

- Note: NON PRESENTI

Infissi interni	- Note: NON PRESENTI
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime
Pavim. Interna	- Note: NON PRESENTE
Portone di ingresso	- Note: NON PRESENTE
Rivestimento	ubicazione: bagno - Note: NON PRESENTE
Rivestimento	ubicazione: cucina - Note: NON PRESENTE
Scale	posizione: a rampa unica condizioni: ottime
Impianti:	
Citofonico	- Note: NON PRESENTE
Elettrico	- Note: DA COMPLETARE
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: scarsa condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	- Note: NON PRESENTE
Idrico	- Note: DA COMPLETARE
Telefonico	- Note: NON PRESENTE

Termico

- Note: DA COMPLETARE

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	SOTTOTRACCIA
Stato impianto	DA COMPLETARE
Epoca di realizzazione/adeguamento	DA COMPLETARE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	DA COMPLETARE

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE	sup reale netta	70,00	1,00	70,00
SOGGIORNO	sup reale netta	38,00	1,00	38,00
ANGOLO COTTURA	sup reale netta	10,00	1,00	10,00
BAGNO	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
BALCONE	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
PORTICO	sup reale netta	16,00	1,00	16,00
CORTE ESTERNA	superf. esterna lorda	600,00	1,00	600,00
CAMERA	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
CAMERA	sup reale netta	11,00	1,00	11,00
CAMERA	sup reale netta	12,00	1,00	12,00
BAGNO	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
BAGNO	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
DISIMPEGNO	sup reale netta	2,00	1,00	2,00
BALCONE	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
BALCONE	sup reale netta	8,00	1,00	8,00
		806,00		806,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori

ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE

1. Corte

posto al piano TERRA - Sviluppa una superficie complessiva di 600 MQ mq

Valore a corpo: € 0

Note: AREA ESCLUSIVA DI CORTE ESTERNA

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

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

Sulla base di quanto sopra esposto il CTU Geometra Massimo Orsi ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al mq. della superficie utile, pari ad Euro 1.000,00/mq il piano terra e primo, per i balconi un valore di Euro 300,00/mq, per il portico al piano terra un valore di EURO 500,00/mq, per il piano interrato un valore di EURO 650,00/mq e per l'area esterna adibita a giardino un valore di EURO 15/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Ufficio tecnico di DEL COMUNE DI FERENTILLO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE UMBRIA QUARTO TRIMESTRE 2016 E OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE;

Altre fonti di informazione: ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE.

8.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GARAGE	70,00	€ 650,00	€ 45.500,00
SOGGIORNO	38,00	€ 1.000,00	€ 38.000,00
ANGOLO COTTURA	10,00	€ 1.000,00	€ 10.000,00
BAGNO	3,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00
BALCONE	6,00	€ 300,00	€ 1.800,00
PORTICO	16,00	€ 500,00	€ 8.000,00
CORTE ESTERNA	600,00	€ 15,00	€ 9.000,00
CAMERA	15,00	€ 1.000,00	€ 15.000,00
CAMERA	11,00	€ 1.000,00	€ 11.000,00
CAMERA	12,00	€ 1.000,00	€ 12.000,00
BAGNO	6,00	€ 1.000,00	€ 6.000,00
BAGNO	3,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00
DISIMPEGNO	2,00	€ 1.000,00	€ 2.000,00
BALCONE	6,00	€ 300,00	€ 1.800,00
BALCONE	8,00	€ 300,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.500,00
Valore corpo			€ 168.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 168.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 168.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte	806,00	€ 168.500,00	€ 168.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 25.275,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 135.225,00
---	---------------------

Lotto: 002 - ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferentillo (Terni) CAP: 05034 frazione: Ferentillo, Via Sardegna

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: _____ NATO A _____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI , sezione censuaria FERENTILLO, foglio 18, particella 313, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 730, reddito dominicale: € 3.58, reddito agrario: € 1.51

Derivante da: FRAZIONAMENTO DEL 23/03/2010 PROTOCOLLO N° TR0043293 IN ATTI DAL 23/03/2010 (N° 43293.1/2010)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: _____ NATO A _____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI , sezione censuaria FERENTILLO, foglio 18, particella 315, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 180, reddito dominicale: € 0.88, reddito agrario: € 0.37

Derivante da: FRAZIONAMENTO DEL 23/03/2010 PROTOCOLLO N° TR0043293 IN ATTI DAL 23/03/2010 (N° 43293.1/2010)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: _____ NATO A _____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI , sezione censuaria FERENTILLO, foglio 18, particella 283, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 5, reddito dominicale: € 0.02, reddito agrario: € 0.01

Derivante da: FRAZIONAMENTO DEL 03/09/2008 PROTOCOLLO N° TR0113731 IN ATTI DAL 03/09/2008 (N° 113731.1/2008)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL C.T.U GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE NON RISULTA ESSERE ACCATASTATO

.

Regolarizzabili mediante: REDAZIONE DEL TIPO MAPPALE E DEL RELATIVO DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: REDAZIONE DEL TIPO MAPPALE E REALIZZAZIONE DELL'ACCATASTAMENTO TRAMITE PROCEDURA DOCFA

REDAZIONE TIPO MAPPALE E ACCATASTAMENTO: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL SOTTOSCRITTO C.T.U. GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE IN RELAZIONE ALLE PROVENIENZE E FORMALITÀ AL SIG. _____ IL SEGUENTE IMMOBILE(EX P.LLA 260-262) E' PERVENUTO TRAMITE ATTO DAL NOTARIO PASQUALINI GIAN LUCA DEL 30/05/2007 REP N° 52262/9482 TRASCRITTO IL 29/06/2007 AI NN. 8091/5019, DA POTERE DI ARGENTI ARAGA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1930 CF : RGNR-GA30T66D538Q. ALLA SIGNORA ARGENTI ARAGA L'IMMOBILE ERA PERVENUTO IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTINI ANTONIO NATO A FERENTILLO IL 09/04/1896 E DECEDUTO IN DATA 06/10/1979 DENUNCIA NUMERO 54 VOLUME 547 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI TRASCRITTA IL 07/05/1980 AI NN. 3572/3002. AD OGGI NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 264-267) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DALLA SIGNORA ARGENTI ASSUNTA NATA A FERENTILLO IL 06/03/1923 CF : RGNST23C46D538F, LA QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTINI ANTONIO (COME SOPRA) ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLO STESSO ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 266-271) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DAL SIGNOR SIMONI PIERO NATO A FERENTILLO IL 23/05/1947 CF : SMNPRI47E23D538R, IL QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1921 CF: RGNRGN21T66D538C DECEDUTA IN DATA 23/08/1999 (DENUNCIA N° 61 VOLUME 862 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI DEL 15/02/2000) TRASCRITTA IL 21/03/2000 AI NN. 2999/2032, ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA. INOLTRE AL SIG.

_____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 270) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA IN CUI I SIGNORI ARGENTI ASSUNTA E SIMONI PIERO VENDEVANO I BENI A LORO PERVENUTI IN PARTE TRAMITE LA SUCCESSIONE E MORTE DI ARGENTI ANTONIO E IN PARTE TRAMITE ATTO DI DIVISIONE DEL NOTARIO FILIPPETTI LUIGI MINO DEL 25/01/1984 REPERTORIO N° 19923 TRASCRITTO IL 10/02/1984 AI NN. 1408/1136 DA, COM-PROPRIETÀ CON ARGENTI ARAGA E ARGENTI ASSUNTA E IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTI REGINA, DI CONSEGUENZA ALLA DATA ODIERNA NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DI ARGENTI REGINA.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DELLE ACCETTAZIONI DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO

Descrizione delle opere da sanare: TRASCRIZIONE DELLE ACCETTAZIONI DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO

TRASCRIZIONE DELLE ACCETTAZIONI DI EREDITA': € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL SOTTOSCRITTO C.T.U. GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE PARTE DELLA P.LLA 315 (QUELLA CHE COSTEGGIA LA P.LLA 314 E 261) AD OGGI ANCHE IDENTIFICATA CATASTALMENTE NON VIENE UTILIZZATA COME AREA DI PERTINENZA DELL'ABITAZIONE STESSA IN QUANTO LA RECINZIONE LA ESCLUDE COMPLETAMENTE. LA PICCOLA RATA DI TERRENO IN QUESTIONE ATTUALMENTE VIENE GODUTA DAL PROPRIETARIO DELLA P.LLA 314

Regolarizzabili mediante: RIAPPOSIZIONE DEI CONFINI

Descrizione delle opere da sanare: ESECUZIONE DI UN RILIEVO TOPOGRAFICO CHE IDENTIFICHINO (SUL POSTO) I CONFINI INDICATI NELLE MAPPE CATASTALI.

TIPO DI RICONFINAMENTO: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE NON RISULTA ESSERE ACCATASTATO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un lotto di terreno costituito dalle particelle 313-315-283 completamente recintato ove all'interno è in fase di completamento una villetta monofamiliare costituita da un piano interrato accessibile con rampa esterna e scala interna, un piano terra impiegato a zona giorno ed un piano primo costituente la zona notte. Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione non risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: PRECETTO.

Attrazioni paesaggistiche: CASCATA DELLE MARMORE-VALNERINA.

Attrazioni storiche: IL MUSEO DELLE MUMMIE DI PRECETTO.

Principali collegamenti pubblici: SCUOLA 500 METRI, AUTOBUS 200 METRI, COLLEGAMENTO CON STRADA PROVINCIALE 209 800 METRI, CHIESA 1 KM, UFFICI COMUNALI 1 KM, UFFICIO POSTALE 800 METRI

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da DETENTORE DELLE CHIAVI .

Note: IL SOTTOSCRITTO C.T.U. GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE OCCUPATO.

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:

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di PD SRL contro _____; A rogito di UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TERNI in data 23/03/2013 ai nn. 258/2013;

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 1225;

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 01/08/2014 ai nn. 944;

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 922/1;

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE DI TERNI in data 14/10/2016 ai nn. 2864;

- DOMANDA GIUDIZIALE a favore di ARGENTI ARAGA contro _____; Derivante

da: ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA TRIBUNALE CIVILE DI TERNI registrato a TRASCRIZIONE N° 3129/2425 in data ai nn. ;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____ ; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 25/10/2007 ai nn. 53052/10023

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____ ; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 16/09/2009 ai nn. 56141/12079

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: CLASSE F - 357.71 KWH/MQ ANNO

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ARGENTI ASSUNTA ; DI ANTONIO MAR MASSARINI NATA A FERENTILLO IL 05/03/1923 CF: RGNST23C45D538D dal 19/04/2007 al 30/05/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di PASQUALINI GIAN LUCA , in data 30/05/2007, ai nn. 52262; registrato a TERNI, in data , ai nn. 5020.1/2007.

Titolare/Proprietario: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____ dal 19/04/2007 al 03/09/2008 . In forza di FRAZIONAMENTO; registrato, in data 19/04/2007, ai nn. TR0084860.

Titolare/Proprietario: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____ dal 03/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FRAZIONAMENTO; registrato, in data 03/09/2008, ai nn. TR0113731.

Titolare/Proprietario: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____ dal 23/10/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di FRAZIONAMENTO; registrato in data 23/03/2013, ai nn. TR0043293.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato tramite il Permesso di Costruire n° 25/2010 del 25/GEN/2013 con prot. n° 660, variante al P.C. N° 25/2010 avanzata in data 11/03/2013 prot. n°1783 attualmente in fase di rilascio ad ottemperamento della seguente documentazione :

- ottenimento del parere di compatibilità paesaggistica dal Ministero Per i Beni e le attività Culturali direzione regionale - per I Beni Culturali e paesaggistici dell'Umbria con sede a Perugia, in relazione alla variante depositata in data 11/03/2013 prot. n°1783.

Il sottoscritto tecnico C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che il fabbricato è stato edificato con l'ottenimento del relativo Permesso a Costruire n° 25/2010 del 25/GEN/2013 con prot. n° 660, ma che, attualmente il fabbricato in oggetto risulta essere difforme in quanto la variante in corso d'opera depositata in data 11/03/2013 prot. n°1783 non risulta rilasciata per la mancanza del parere compatibilità paesaggistica.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	COMUNE DI FERENTILLO DCC N° 24 DEL 27/09/2013
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	B3C PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato tramite il Permesso di Costruire n° 25/2010 del 25/GEN/2013 con prot. n° 660, variante al P.C. N° 25/2010 avanzata in data 11/03/2013 prot. n°1783 attualmente in fase di rilascio ad ottemperamento della seguente documentazione : - ottenimento del parere di compatibilità paesaggistica dal Ministero Per i Beni e le attività Culturali direzione regionale - per I Beni Culturali e paesaggistici dell'Umbria con sede a Perugia, in relazione alla variante depositata in data 11/03/2013 prot. n°1783. Il sottoscritto tecnico C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che il fabbricato è stato edificato con l'ottenimento del relativo Permesso a Costruire n° 25/2010 del 25/GEN/2013 con prot. n° 660, ma che, attualmente il fabbricato in oggetto risulta essere difforme in quanto la variante in corso d'opera depositata in data 11/03/2013 prot. n°1783 non risulta rilasciata per la mancanza del parere compatibilità paesaggistica.

Regolarizzabili mediante: OTTENIMENTO DEL PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Descrizione delle opere da sanare: - ottenimento del parere di compatibilità paesaggistica dal Ministero Per i Beni e le attività Culturali direzione regionale - per I Beni Culturali e paesaggistici dell'Umbria con sede a Perugia, in relazione alla variante depositata in data 11/03/2013 prot. n°1783.

Note: IL FABBRICATO IN OGGETTO RISULTA COMPLETATO IN OGNI SUA PARTE, RIMANE SOLTANTO L'OTTENIMENTO DELLA VARIANTE IN CORSO D'OPERA AVANZATA IN DATA 11/03/2013 CON PROT. N° 1783.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO**

L'appartamento di civile abitazione è composto da un piano interrato, piano terra e piano primo, sito nel Comune di Ferentillo in via Sardegna snc con identificativi catastali Foglio 18 - P.IIa 313-315-283. L'immobile in oggetto risulta essere censito al Catasto Terreni in quanto ad oggi non è stato ancora accatastato pur essendo in fase avanzata di completamento.

L'unità immobiliare in oggetto si compone inoltre di una corte privata esterna completamente recintata di circa 650 mq.

Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che nel sopralluogo del 22/MARZO/2017, ha potuto constatare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencate.

Lo stesso è composto : al piano interrato da un locale ad uso taverna con angolo cottura e bagno, con accesso esterno tramite rampa e interno tramite scala. Al piano terra da soggiorno con angolo cottura, n° 1 bagno, n° 1 portico ed un balcone. Al piano primo n° 3 camera da letto matrimoniale, n°2 bagni, n° 1 ripostiglio, n°2 balconi e un disimpegno.

L'appartamento si presenta in fase avanzata di completamento, con la maggior parte delle rifiniture interne completate. Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio, le fondazioni sono con plinti collegati in cemento armato.

I fondelli sono in laterizio e solai in latero cemento, le condizioni statiche sono ottime, infissi esterni sono in legno doppio vetro ed il portoncino d'ingresso in legno blindato. Gli infissi interni non sono stati installati. I pavimenti non sono stati posti in opera, è presente soltanto il massetto. Le tinteggiature sono state realizzate manca soltanto la rifinitura per il completamento della stessa. Le tinteggiature esterne sono state completamente realizzate.

Per quanto riguarda i rivestimenti (piastrelle) del bagno e dell'angolo cottura non risultano presenti. Le rifiniture interne sono state effettuate con intonaci tinteggiati con colori a tinta unica chiara, mentre le rifiniture esterne sono state eseguite con intonaco liscio e completamente tinteggiato.

Nei balconi esterni sono stati realizzati i parapetti, così come nella parte esterna dell'immobile sono state realizzate le pavimentazioni intorno all'abitazione, le scale di accesso, i parapetti lungo la rampa di accesso ai garage non sono presenti, il parapetto nel balcone esterno e il passo carrabile e pedonale deve essere completato per renderlo utilizzabile. Mancano gli infissi esterni del piano interrato e la pavimentazione della rampa di accesso al piano interrato.

Al momento la corte esterna di pertinenza risulta essere completamente recintata e l'area evince una particolare accuratezza nella scelta delle piante arboree e il loro aspetto risulta molto gradevole.

Per quanto riguarda gli impianti il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che : l'impianto di riscaldamento è autonomo ma in fase di completamento, verrà eseguita l'Ape (Attestazione di prestazione energetica), l'impianto idrico è di tipo sottotraccia anche questo in fase di completamento, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia in fase di completamento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI -

Data Matrimonio: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **860,00**

E' posto al piano: PIANO S1 -T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 MT

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere in fase di completamento .

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **ottime**

Solai tipologia: **solaio in latero cemento con pignatte e travetti prefab-**

bricati condizioni: **ottime**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **ottime****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno** condizioni: **ottime**Infissi interni
- Note: NON PRESENTIManto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni:
ottimePareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **pannelli**
termo-assorbenti rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **ottime**Pavim. Interna
- Note: NON PRESENTEPortone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori:
senza maniglione antipanico condizioni: **ottime**Rivestimento ubicazione: **bagno**
- Note: NON PRESENTERivestimento ubicazione: **cucina**
- Note: NON PRESENTEScale posizione: **a rampa unica** condizioni: **ottime****Impianti:**Citofonico
- Note: NON PRESENTEElettrico
- Note: DA COMPLETAREFognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **scarsa** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**Gas
- Note: DA COMPLETARE

Idrico

- Note: DA COMPLETARE

Telefonico

- Note: DA COMPLETARE

Termico

- Note: DA COMPLETARE

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	DA COMPLETARE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	IMPIANTO DA COMPLETARE

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	SOTTOTRACCIA
Stato impianto	DA COMPLETARE
Epoca di realizzazione/adequamento	DA COMPLETARE
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	DA COMPLETARE

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TAVERNA	sup reale netta	62,00	1,00	62,00
ANGOLO COTTURA	sup reale netta	4,00	1,00	4,00
BAGNO	sup reale netta	8,00	1,00	8,00
SOGGIORNO	sup reale netta	38,00	1,00	38,00
CUCINA	sup reale netta	10,00	1,00	10,00
BAGNO	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
CORTE ESTERNA	superf. esterna lorda	650,00	1,00	650,00
BALCONE	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
PORTICO	sup reale netta	16,00	1,00	16,00
CAMERA	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
CAMERA	sup reale netta	11,00	1,00	11,00
CAMERA	sup reale netta	12,00	1,00	12,00
BAGNO	sup reale netta	4,00	1,00	4,00
RIPOSTIGLIO	sup reale netta	1,00	1,00	1,00
DISIMPEGNO	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
BAGNO	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
BALCONE	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
BALCONE	sup reale netta	8,00	1,00	8,00
		860,00		860,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori

ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO

1. Corte

posto al piano TERRA - Sviluppa una superficie complessiva di 650 MQ mq

Valore a corpo: € 0

Note: AREA ESCLUSIVA DI CORTE ESTERNA

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geometra Massimo Orsi applica il criterio di stima per "comparazione o confronto

diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato di beni simili per condizioni estrinseche ed intrinseche all'immobile oggetto di stima.

Sulla base di quanto sopra esposto il CTU Geometra Massimo Orsi ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al mq. della superficie utile, pari ad Euro 1.300,00/mq il piano terra e primo, per i balconi un valore di Euro 430,00/mq, per il portico al piano terra un valore di EURO 600,00/mq, per il piano interrato un valore di EURO 1100,00/mq e per l'area esterna adibita a giardino un valore di EURO 20/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Ufficio tecnico di DEL COMUNE DI FERENTILLO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE UMBRIA QUARTO TRIMESTRE 2016 E OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE;

Altre fonti di informazione: ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE.

8.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TAVERNA	62,00	€ 1.100,00	€ 68.200,00
ANGOLO COTTURA	4,00	€ 1.100,00	€ 4.400,00
BAGNO	8,00	€ 1.100,00	€ 8.800,00
SOGGIORNO	38,00	€ 1.300,00	€ 49.400,00
CUCINA	10,00	€ 1.300,00	€ 13.000,00
BAGNO	3,00	€ 1.300,00	€ 3.900,00
CORTE ESTERNA	650,00	€ 20,00	€ 13.000,00
BALCONE	6,00	€ 430,00	€ 2.580,00
PORTICO	16,00	€ 600,00	€ 9.600,00
CAMERA	15,00	€ 1.300,00	€ 19.500,00
CAMERA	11,00	€ 1.300,00	€ 14.300,00
CAMERA	12,00	€ 1.300,00	€ 15.600,00
BAGNO	4,00	€ 1.300,00	€ 5.200,00
RIPOSTIGLIO	1,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00
DISIMPEGNO	3,00	€ 1.300,00	€ 3.900,00
BAGNO	3,00	€ 1.300,00	€ 3.900,00
BALCONE	6,00	€ 430,00	€ 2.580,00
BALCONE	8,00	€ 430,00	€ 3.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 242.600,00
Valore corpo			€ 242.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 242.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 242.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE IN FASE DI COMPLETAMENTO	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte	860,00	€ 242.600,00	€ 242.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 36.390,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 203.210,00

Lotto: 003 - ABITAZIONE IN VILLINO

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE IN VILLINO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferentillo (Terni) CAP: 05034 frazione: Ferentillo, Via Sardegna N° 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ NATO A _____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 18, particella 338, indirizzo VIA SARDEGNA N° 7, piano S1-T-1, comune FERENTILLO, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5, rendita € 561,65

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL SOTTOSCRITTO C.T.U GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE IN RELAZIONE ALLE PROVENIENZE E FORMALITA' AL SIG. _____ IL SEGUENTE IMMOBILE(EX P.LLA 260-262) E' PERVENUTO TRAMITE ATTO DAL NOTATIO PA-

SQUALINI GIAN LUCA DEL 30/05/2007 REP N° 52262/9482 TRASCRITTO IL 29/06/2007 AI NN. 8091/5019, DA POTERE DI ARGENTI ARAGA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1930 CF : RGNR-GA30T66D538Q. ALLA SIGNORA ARGENTI ARAGA L'IMMOBILE ERA PERVENUTO IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTINI ANTONIO NATO A FERENTILLO IL 09/04/1896 E DECEDUTO IN DATA 06/10/1979 DENUNCIA NUMERO 54 VOLUME 547 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI TRASCRITTA IL 07/05/1980 AI NN. 3572/3002. AD OGGI NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 264-267) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DALLA SIGNORA ARGENTI ASSUNTA NATA A FERENTILLO IL 06/03/1923 CF : RGNST23C46D538F, LA QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTINI ANTONIO (COME SOPRA) ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLO STESSO ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 266-271) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DAL SIGNOR SIMONI PIERO NATO A FERENTILLO IL 23/05/1947 CF : SMN-PRI47E23D538R, IL QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1921 CF: RGNRGN21T66D538C DECEDUTA IN DATA 23/08/1999 (DENUNCIA N° 61 VOLUME 862 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI DEL 15/02/2000) TRASCRITTA IL 21/03/2000 AI NN. 2999/2032, ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 270) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA IN CUI I SIGNORI ARGENTI ASSUNTA E SIMONI PIERO VENDEVANO I BENI A LORO PERVENUTI IN PARTE TRAMITE LA SUCCESSIONE E MORTE DI ARGENTI ANTONIO E IN PARTE TRAMITE ATTO DI DIVISIONE DEL NOTARIO FILIPPETTI LUIGI MINO DEL 25/01/1984 REPERTORIO N° 19923 TRASCRITTO IL 10/02/1984 AI NN. 1408/1136 DA, COMPROPRIETA' CON ARGENTI ARAGA E ARGENTI ASSUNTA E IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTI REGINA, DI CONSEGUENZA ALLA DATA ODIERNA NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DI ARGENTI REGINA.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO

Descrizione delle opere da sanare: TRASCRIZIONE DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO

TRASCRIZIONE DELLE ACCETTAZIONI DI EREDITA': € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RISULTA ESSERE ACCATASTATO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un lotto di terreno costituito dalle particelle 338 completamente recintato ove all'interno è ubicata una villetta monofamiliare costituita da un piano interrato accessibile con rampa esterna e scala interna, un piano terra impiegato a zona giorno ed un piano primo costituente la zona notte. Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni al comune di Ferentillo al foglio n° 18 , p.lla 338 di categoria a/2 , classe 4, di 7,5 vani con rendita catastale di euro 561,65

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: PRECETTO.

Attrazioni paesaggistiche: CASCATA DELLE MARMORE-VALNERINA.

Attrazioni storiche: IL MUSEO DELLE MUMMIE DI PRECETTO.

Principali collegamenti pubblici: SCUOLA 500 METRI, AUTOBUS 200 METRI, COLLEGAMENTO CON STRADA PROVINCIALE 209 800 METRI, CHIESA 1 KM, UFFICI COMUNALI 1 KM, UFFICIO POSTALE 800 METRI

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da SIG.RA CRISPO CARMELA NATA A CICCIANO (NAPOLI) IL 15/08/1954 - SIMONI PIERO (MARITO E MOGLIE) (SENTENZA EX ARTICOLO 2932 CODICE CIVILE) .

Note: IL SOTTOSCRITTO C.T.U. GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE OCCUPATO.

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:

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di PD SRL contro _____ ; A rogito di UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TERNI in data 23/03/2013 ai nn. 258/2013;

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____ ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 1225;

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____ ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 01/08/2014 ai nn. 944;

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____ ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 922/1;

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____ ; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE DI TERNI in data 14/10/2016 ai nn. 2864;

- DOMANDA GIUDIZIALE a favore di ARGENTI ARAGA contro _____ ; Derivante da: ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA TRIBUNALE CIVILE DI TERNI registrato a TRASCRIZIONE N° 3129/2425;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____ ; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 25/10/2007 ai nn. 53052/10023

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____ ; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 16/09/2009 ai nn. 56141/12079

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: CLASSE C - KWH/MQ ANNO 127,46

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____

dal 09/11/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COSTITUZIONE; registrato a DOCFA, in data , ai nn. TR0051596.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: IL FABBRICATO RISULTA CONFORME AI PROGETTI DEPOSITATI IN COMUNE

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	COMUNE DI FERENTILLO DCC N° 24 DEL 27/09/2013
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	B3C PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato tramite il Permesso di Costruire n° 02/2010/V del 23/GEN/2013 con prot. n° 579. Il sottoscritto tecnico C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che il fabbricato risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico, ad oggi manca soltanto il deposito del Fine Lavori e la richiesta di Agibilità.

Note: IL SOTTOSCRITTO GEOM. MASSIMO ORSI DICHIARA CHE PER IL COMPLETAMENTO DELL'ITER URBANISTICO - EDILIZIO SI NECESSITA DEL DEPOSITO DEL FINE LAVORI E DELLA RICHIESTA DI AGIBILITA'.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ABITAZIONE IN VILLINO**

L'appartamento di civile abitazione è composto da un piano interrato, piano terra e piano primo , sito nel Comune di Ferentillo in via Sardegna n° 7 con identificativi catastali Foglio 18 - P.IIa 338. L'immobile in og-

getto risulta essere censito al Catasto Urbano.

L'unità immobiliare in oggetto si compone inoltre di una corte privata esterna completamente recintata di circa 340 mq.

Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che nel sopralluogo del 16/MARZO/2017, ha potuto constatare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencate. Lo stesso è composto : al piano interrato da un locale ad uso taverna con angolo cottura e bagno, con accesso esterno tramite rampa e interno tramite scala. Al piano terra da soggiorno, n° 1 bagno, n° 1 portico ed un balcone. Al piano primo n° 3 camera da letto matrimoniale, n°2 bagni, n°2 balconi e un disimpegno. L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione con rifiniture di pregio. Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio, le fondazioni sono con plinti collegati in cemento armato.

I fondelli sono in laterizio e solai in latero cemento, le condizioni statiche sono ottime, infissi esterni sono in legno doppio vetro ed il portoncino d'ingresso in legno blindato. Gli infissi interni sono stati installati e risultano in legno tamburato.

I pavimenti sono stati posti in opera e sono al piano primo e piano interrato, al piano terra è presente il parquet in legno. Le tinteggiature sono state realizzate completamente così come tutti i rivestimenti interni. Le tinteggiature esterne sono state completamente realizzate.

Le rifiniture interne sono state effettuate con intonaci tinteggiati con colori a tinta unica di diversi colori, mentre le rifiniture esterne sono state eseguite con intonaco liscio e completamente tinteggiato e sulle colonne sono stati applicati dei rivestimenti sia in mattoncini che in pietra.

Nei balconi esterni sono stati realizzati i parapetti, così come nella parte esterna dell'immobile sono state realizzate le pavimentazioni intorno all'abitazione, le scale di accesso, i parapetti lungo la rampa di accesso ai garage sono presenti, il parapetto nel balcone esterno e il passo carrabile e pedonale sono completati. La rampa esterna di accesso al piano interrato è stata completamente pavimentata tramite utilizzo di mattoncini posti a coltello e le pareti sono rivestite in pietra.

Al momento la corte esterna di pertinenza risulta essere completamente recintata e l'area evince una particolare accuratezza nella scelta delle piante arboree e il loro aspetto risulta molto gradevole.

Il sottoscritto Geometra Massimo Orsi dichiara che l'immobile in oggetto è mantenuto e conservato in ottimo stato e lo stesso è costituito da rifiniture di pregio da materiali di ottima qualità e tutte le parti esterne sono state arricchite con una adeguata progettazione del verde il tutto da rendere una visione d'insieme molto gradevole.

Per quanto riguarda gli impianti il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che : l'impianto di riscaldamento è autonomo e installato a regola d'arte, verrà eseguita l'Ape (Attestazione di prestazione energetica), l'impianto idrico è di tipo sottotraccia anche questo completato ed eseguito a regola d'arte come l'impianto elettrico che è anch'esso completo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI -

Data Matrimonio: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **551,33**

E' posto al piano: PIANO S1 -T - 1

L'edificio è stato costruito nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 MT

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere completo e funzionale .

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: ottime
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: ottime
Solai	tipologia: solaio in latero cemento con pignatte e travetti prefabbricati condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: ottime - Note: AL PIANO TERRA
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime - Note: AL PIANO INTERRATO E PRIMO
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: ottime
Scale	posizione: a rampa unica condizioni: ottime

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
------------	---

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: scarsa condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in lamiera zincata diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	SOTTOTRACCIA
Stato impianto	OTTIMO
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TAVERNA E ANGOLO COTTURA	sup reale netta	70,00	1,00	70,00
BAGNO	sup reale netta	4,00	1,00	4,00
SOGGIORNO	sup reale netta	48,00	1,00	48,00
BAGNO	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
CORTE ESTERNA	superf. esterna lorda	340,00	1,00	340,00
BALCONE	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
PORTICO	sup reale netta	16,00	1,00	16,00
CAMERA	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
CAMERA	sup reale netta	11,00	1,00	11,00
CAMERA	sup reale netta	12,00	1,00	12,00
BAGNO	sup reale netta	5,33	1,00	5,33
DISIMPEGNO	sup reale netta	4,00	1,00	4,00
BAGNO	sup reale netta	3,00	1,00	3,00
BALCONE	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
BALCONE	sup reale netta	8,00	1,00	8,00
		551,33		551,33

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori

ABITAZIONE IN VILLINO

1. Corte

posto al piano TERRA - Sviluppa una superficie complessiva di 340 MQ mq

Valore a corpo: € 0

Note: AREA ESCLUSIVA DI CORTE ESTERNA

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

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

Sulla base di quanto sopra esposto il CTU Geometra Massimo Orsi ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al mq. della superficie utile, pari ad Euro 1.450,00/mq il piano interrato, terra e primo, per i balconi un valore di Euro 430,00/mq, per il portico al piano terra un valore di EURO 600,00/mq e per l'area esterna adibita a giardino un valore di EURO 20/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Ufficio tecnico di DEL COMUNE DI FERENTILLO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE UMBRIA QUARTO TRIMESTRE 2016 E OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE;

Altre fonti di informazione: ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE.

8.3 Valutazione corpi:**ABITAZIONE IN VILLINO. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TAVERNA E ANGOLO	70,00	€ 1.450,00	€ 101.500,00
COTTURA			
BAGNO	4,00	€ 1.450,00	€ 5.800,00
SOGGIORNO	48,00	€ 1.450,00	€ 69.600,00
BAGNO	3,00	€ 1.450,00	€ 4.350,00
CORTE ESTERNA	340,00	€ 20,00	€ 6.800,00
BALCONE	6,00	€ 430,00	€ 2.580,00
PORTICO	16,00	€ 600,00	€ 9.600,00
CAMERA	15,00	€ 1.450,00	€ 21.750,00
CAMERA	11,00	€ 1.450,00	€ 15.950,00
CAMERA	12,00	€ 1.450,00	€ 17.400,00
BAGNO	5,33	€ 1.450,00	€ 7.728,50
DISIMPEGNO	4,00	€ 1.450,00	€ 5.800,00
BAGNO	3,00	€ 1.450,00	€ 4.350,00
BALCONE	6,00	€ 430,00	€ 2.580,00
BALCONE	8,00	€ 430,00	€ 3.440,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 279.228,50

Valore corpo	€ 279.228,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 279.228,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 279.228,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE IN VILLINO	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte	551,33	€ 279.228,50	€ 279.228,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 41.884,28
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 236.844,23
---	---------------------

Lotto: 004 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO CON GARAGE

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferentillo (Terni) CAP: 05034 frazione: Ferentillo, Via Sardegna N° 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 18, particella 310, subalterno 6, indirizzo VIA SARDEGNA N° 6, piano 1, comune FERENTILLO, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, rendita € 206.58

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL SOTTOSCRITTO C.T.U GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE IN RELAZIONE ALLE PROVENIENZE E FORMALITA' AL SIG. _____ IL SEGUENTE IMMOBILE(EX P.LLA 260-262) E' PERVENUTO TRAMITE ATTO DAL NOTATIO PASQUALINI GIAN LUCA DEL 30/05/2007 REP N° 52262/9482 TRASCritto IL 29/06/2007 AI NN. 8091/5019, DA POTERE DI ARGENTI ARAGA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1930 CF : RGNR-GA30T66D538Q. ALLA SIGNORA ARGENTI ARAGA L'IMMOBILE ERA PERVENUTO IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTINI ANTONIO NATO A FERENTILLO IL 09/04/1896 E DECEDUTO IN DATA 06/10/1979 DENUNCIA NUMERO 54 VOLUME 547 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI TRASCRIITA IL 07/05/1980 AI NN. 3572/3002. AD OGGI NON RISULTA TRASCRIITA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 264-267) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DALLA SIGNORA ARGENTI ASSUNTA NATA A FERENTILLO IL 06/03/1923 CF : RGNST23C46D538F, LA QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTINI ANTONIO (COME SOPRA) ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRIITA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLO STESSO ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 266-271) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DAL SIGNOR SIMONI PIERO NATO A FERENTILLO IL 23/05/1947 CF : SMNPRI47E23D538R, IL QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1921 CF: RGNRGN21T66D538C DECEDUTA IN DATA 23/08/1999 (DENUNCIA N° 61 VOLUME 862 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI DEL 15/02/2000) TRASCRIITA IL 21/03/2000 AI NN. 2999/2032, ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRIITA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 270) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA IN CUI I SIGNORI ARGENTI ASSUNTA E SIMONI PIERO VENDEVANO I BENI A LORO PERVENUTI IN PARTE TRAMITE LA SUCCESSIONE E MORTE DI ARGENTI ANTONIO E IN PARTE TRAMITE ATTO DI DIVISIONE DEL NOTATIO FILIPPETTI LUIGI MINO DEL 25/01/1984 REPERTORIO N° 19923 TRASCRIITO IL 10/02/1984 AI NN. 1408/1136 DA, COMPROPRIETA' CON ARGENTI ARAGA E ARGENTI ASSUNTA E IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTI REGINA, DI CONSEGUENZA ALLA DATA ODIERNA NON RISULTA TRASCRIITA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DI ARGENTI REGINA.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO

Descrizione delle opere da sanare: TRASCRIIZIONE DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO

TRASCRIIZIONE DELLE ACCETTAZIONI DI EREDITA': € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RISULTA ESSERE ACCATASTATO

Identificativo corpo: GARAGE.

Garage o autorimessa [G] sito in Ferentillo (Terni) CAP: 05034 frazione: Ferentillo, Via Sardegna N° 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 18, particella 310, subalterno 9, indirizzo VIA SARDEGNA N° 6, piano 1, comune FERENTILLO, categoria C/6, classe 3, consistenza 27, rendita € 41.83

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL SOTTOSCRITTO C.T.U GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE IN RELAZIONE ALLE PROVENIENZE E FORMALITA' AL SIG. _____ IL SEGUENTE IMMOBILE(EX P.LLA 260-262) E' PERVENUTO TRAMITE ATTO DAL NOTARIO PASQUALINI GIAN LUCA DEL 30/05/2007 REP N° 52262/9482 TRASCritto IL 29/06/2007 AI NN. 8091/5019, DA POTERE DI ARGENTI ARAGA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1930 CF : RGNRGA30T66D538Q. ALLA SIGNORA ARGENTI ARAGA L'IMMOBILE ERA PERVENUTO IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTINI ANTONIO NATO A FERENTILLO IL 09/04/1896 E DECEDUTO IN DATA 06/10/1979 DENUNCIA NUMERO 54 VOLUME 547 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI TRASCRIITA IL 07/05/1980 AI NN. 3572/3002. AD OGGI NON RISULTA TRASCRIITA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 264-267) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DALLA SIGNORA ARGENTI ASSUNTA NATA A FERENTILLO IL 06/03/1923 CF : RGNSNT23C46D538F, LA QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTINI ANTONIO (COME SOPRA) ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRIITA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLO STESSO ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 266-271) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DAL SIGNOR SIMONI PIERO NATO A FERENTILLO IL 23/05/1947 CF : SMNPRI47E23D538R, IL QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1921 CF: RGNRGN21T66D538C DECEDUTA IN DATA 23/08/1999 (DENUNCIA N° 61 VOLUME 862 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI DEL 15/02/2000) TRASCRIITA IL 21/03/2000 AI NN. 2999/2032, ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRIITA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA. INOLTRE AL SIG.

_____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 270) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA IN CUI I SIGNORI ARGENTI ASSUNTA E SIMONI PIERO VENDEVANO I BENI A LORO PERVENUTI IN PARTE TRAMITE LA SUCCESSIONE E MORTE DI ARGENTI ANTONIO E IN PARTE TRAMITE ATTO DI DIVISIONE DEL NOTARIO FILIPPETTI LUIGI MINO DEL 25/01/1984 REPERTORIO N° 19923 TRASCRIITO IL 10/02/1984 AI NN. 1408/1136 DA, COMPROPRIETA' CON ARGENTI ARAGA E ARGENTI ASSUNTA E IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTI REGINA, DI CONSEGUENZA ALLA DATA ODIERNA NON RISULTA TRASCRIITA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DI ARGENTI REGINA.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO

Descrizione delle opere da sanare: TRASCRIIZIONE DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO

TRASCRIIZIONE DELLE ACCETTAZIONI DI EREDITA': € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RISULTA ESSERE ACCATASTATO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un lotto identificato con un appartamento e garage sito in Ferentillo in Via Sardegna n° 6. L'appartamento è ubicato al piano primo di una palazzina ed il garage è posizionato al piano interrato della stessa. Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che l'immobile (appartamento) oggetto di esecuzione risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni al comune di Ferentillo al foglio n° 18, p.la 310 sub. 6 di categoria a/2, classe 2, di 4,5 vani con rendita catastale di euro 206,58 ed il garage censito al foglio n° 18, p.la 310 sub. 9, categoria c/6, classe 3, consistenza di 27 mq e rendita catastale di euro 41,83.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: PRECETTO.

Attrazioni paesaggistiche: CASCATA DELLE MARMORE-VALNERINA.

Attrazioni storiche: IL MUSEO DELLE MUMMIE DI PRECETTO.

Principali collegamenti pubblici: SCUOLA 500 METRI, AUTOBUS 200 METRI, COLLEGAMENTO CON STRADA PROVINCIALE 209 800 METRI, CHIESA 1 KM, UFFICI COMUNALI 1 KM, UFFICIO POSTALE 800 METRI

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferentillo (Terni), Via Sardegna N° 6

Libero

Note: IL SOTTOSCRITTO C.T.U. GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE LIBERO.

Identificativo corpo: GARAGE

Garage o autorimessa [G] sito in Ferentillo (Terni), Via Sardegna N° 6

Libero

Note: IL SOTTOSCRITTO C.T.U. GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE 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:**

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di PD SRL contro _____; A rogito di UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TERNI in data 23/03/2013 ai nn. 258/2013;

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 1225;

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 01/08/2014 ai nn. 944;

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 922/1;

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE DI TERNI in data 14/10/2016 ai nn. 2864;

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

- DOMANDA GIUDIZIALE a favore di ARGENTI ARAGA contro _____; Derivante da: ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA TRIBUNALE CIVILE DI TERNI registrato a TRASCRIZIONE N° 3129/2425 in data ai nn. ;

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di PD SRL contro _____; A rogito di UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TERNI in data 23/03/2013 ai nn. 258/2013;

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 1225;

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 01/08/2014 ai nn. 944;

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 922/1;

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE DI TERNI in data 14/10/2016 ai nn. 2864;

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

- DOMANDA GIUDIZIALE a favore di ARGENTI ARAGA contro _____; Derivante da: ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA TRIBUNALE CIVILE DI TERNI registrato a TRASCRIZIONE N° 3129/2425 in data ai nn. ;

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 25/10/2007 ai nn. 53052/10023

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 16/09/2009 ai nn. 56141/12079

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 25/10/2007 ai nn. 53052/10023

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 16/09/2009 ai nn. 56141/12079

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferentillo (Terni), Via Sardegna N° 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: F
Note Indice di prestazione energetica: CLASSE F - KWH/MQ ANNO 284,05
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: GARAGE

Garage o autorimessa [G] sito in Ferentillo (Terni), Via Sardegna N° 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____
dal 30/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COSTITUZIONE; registrato a DOCFA,
in data , ai nn. TR0107691.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Titolare/Proprietario: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____
dal 30/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COSTITUZIONE; registrato a DOCFA,
in data , ai nn. TR0107691.

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: IL FABBRICATO RISULTA CONFORME AI PROGETTI DEPOSITATI IN COMUNE

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Garage o autorimessa [G]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: IL FABBRICATO RISULTA CONFORME AI PROGETTI DEPOSITATI IN COMUNE

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	COMUNE DI FERENTILLO DCC N° 24 DEL 27/09/2013
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	B3C PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato tramite il Permesso di Costruire n° 37/2007 del 11/03/2008, variante con Denuncia Inizio Attività" presentata in data 07/07/2009 con prot. n° 4918 e successive integrazioni in data 02/10/2009 con prot. n° 69/55 e in data 08/10/2009 con prot. n° 7176 e in data 09/10/2009 con prot. n° 7216 e l'ultima in data 04/11/2009 con prot. n° 7952. Il sottoscritto tecnico C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che il fabbricato risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico, ad oggi manca soltanto la richiesta di Agibilità.

Note: IL SOTTOSCRITTO GEOM. MASSIMO ORSI DICHIARA CHE PER IL COMPLETAMENTO DELL'ITER URBANISTICO - EDILIZIO SI NECESSITA LA RICHIESTA DI AGIBILITA'.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	COMUNE DI FERENTILLO DCC N° 24 DEL 27/09/2013
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	B3C PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato tramite il Permesso di Costruire n° 37/2007 del 11/03/2008, variante con Denuncia Inizio Attività" presentata in data 07/07/2009 con prot. n° 4918 e successive integrazioni in data 02/10/2009 con prot. n° 69/55 e in data 08/10/2009 con prot. n° 7176 e in data 09/10/2009 con prot. n° 7216 e l'ultima in data 04/11/2009 con prot. n° 7952. Il sottoscritto tecnico C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che

il fabbricato risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico, ad oggi manca soltanto la richiesta di Agibilità.

Note: IL SOTTOSCRITTO GEOM. MASSIMO ORSI DICHIARA CHE PER IL COMPLETAMENTO DELL'ITER URBANISTICO - EDILIZIO SI NECESSITA LA RICHIESTA DI AGIBILITA'.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ABITAZIONE IN APPARTAMENTO**

L'appartamento di civile abitazione è ubicato piano primo di una palazzina sita nel Comune di Ferentillo in via Sardegna n° 6 con identificativi catastali Foglio 18 - P.IIa 310 sub. 6 . L'immobile in oggetto risulta essere censito al Catasto Urbano.

Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che nel sopralluogo del 16/MARZO/2017, ha potuto constatare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencate.

Lo stesso è composto : da un locale ad uso soggiorno con angolo cottura, n°2 camera matrimoniali, n° 1 bagno, n°1 disimpegno e tre balconi.

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione con ottime rifiniture. Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio, le fondazioni sono con plinti collegati in cemento armato.

I fondelli sono in laterizio e solai in latero cemento, le condizioni statiche sono ottime, infissi esterni sono in legno doppio vetro ed il portoncino d'ingresso in legno blindato. Gli infissi interni non sono stati installati ad eccezione di una porta soltanto posizionata tra il soggiorno e il disimpegno e risulta in legno tamburato. I pavimenti sono stati posti in opera e sono in piastrelle di ceramica. Le tinteggiature sono state realizzate completamente ad eccezione del bagno così come in tutti i rivestimenti interni. Le tinteggiature esterne sono state completamente realizzate.

Le rifiniture interne sono state effettuate con intonaci tinteggiati con colori a tinta unica chiara, mentre le rifiniture esterne sono state eseguite con intonaco liscio e completamente tinteggiato.

Nei balconi esterni sono stati realizzati i parapetti.

Il sottoscritto Geometra Massimo Orsi dichiara che l'immobile in oggetto è mantenuto e conservato in ottimo stato e lo stesso è costituito da materiali di ottima qualità.

Per quanto riguarda gli impianti il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che : l'impianto di riscaldamento è autonomo e installato a regola d'arte, verrà eseguita l'Ape (Attestazione di prestazione energetica), l'impianto idrico è di tipo sottotraccia anche questo completato ed eseguito a regola d'arte come l'impianto elettrico che è anch'esso completo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

- Data Matrimonio: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **78,00**

E' posto al piano: PIANO 1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 MT

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere completo e funzionale .

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: ottime
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: ottime
Solai	tipologia: solaio in latero cemento con pignatte e travetti prefabbricati condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime - Note: DA COMPLETARE
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime - Note: AL PIANO INTERRATO E PRIMO
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Rivestimento	- Note: DA COMPLETARE

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: ottime conformità: rispetto-so delle vigenti normative
------------	--

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: scarsa condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in lamiera zincata diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	SOTTOTRACCIA
Stato impianto	OTTIMO
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SOGGIORNO E CUCINA	sup reale netta	26,00	1,00	26,00
BAGNO	sup reale netta	4,00	1,00	4,00
BALCONE	sup reale netta	5,00	1,00	5,00
CAMERA	sup reale netta	13,00	1,00	13,00
CAMERA	sup reale netta	11,00	1,00	11,00
BALCONE	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
DISIMPEGNO	sup reale netta	2,00	1,00	2,00
BALCONE	sup reale netta	5,00	1,00	5,00
BALCONE	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
		78,00		78,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **GARAGE**

Il garage è ubicato al piano s1, nel fabbricato sito nella palazzina nel Comune di Ferentillo in Via Sardegna n° 6 con identificativi catastali foglio 18 particella 310 subalterno 9.

Il CTU Geometra Massimo Orsi dichiara che nel sopralluogo del 8/03/2017 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso garage che qui di seguito saranno elencate:

Il garage è situato al piano s1 del fabbricato, con accesso tramite una discenderia (rampa) posizionata lateralmente rispetto all'ingresso principale, l'epoca di costruzione è l'anno 2009.

La stessa è composta da una superficie reale netta di mq. 27.56.

Il garage in oggetto si presenta in condizioni ottime, le pareti interne in muratura con blocchi di cemento si presentano a rustico , la porta d'ingresso è in acciaio tipo serranda basculante.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI -

Data Matrimonio: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **27,00**

E' posto al piano: PIANO INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 MT

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere completo e funzionale .

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese** condizioni: **ottime**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **ottime**

Portone di ingresso tipologia: **saracinesca in ferro** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime**

Rivestimento materiale: **al rustico** condizioni: **ottime**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE	sup reale netta	27,00	1,00	27,00
		27,00		27,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, il sottoscritto CTU Geometra Massimo Orsi applica il criterio di stima per "comparazione o confronto

diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato di beni simili per condizioni estrinseche ed intrinseche all'immobile oggetto di stima.

Sulla base di quanto sopra esposto il CTU Geometra Massimo Orsi ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al mq. della superficie utile, pari ad Euro 1.300,00/mq, per i balconi un valore di Euro 400,00/mq e per il garage Euro 550,00/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Ufficio tecnico di DEL COMUNE DI FERENTILLO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE UMBRIA QUARTO TRIMESTRE 2016 E OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE;

Altre fonti di informazione: ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE.

8.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE IN APPARTAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO E CUCINA	26,00	€ 1.300,00	€ 33.800,00
BAGNO	4,00	€ 1.300,00	€ 5.200,00
BALCONE	5,00	€ 400,00	€ 2.000,00
CAMERA	13,00	€ 1.300,00	€ 16.900,00
CAMERA	11,00	€ 1.300,00	€ 14.300,00
BALCONE	6,00	€ 400,00	€ 2.400,00
DISIMPEGNO	2,00	€ 1.300,00	€ 2.600,00
BALCONE	5,00	€ 400,00	€ 2.000,00
BALCONE	6,00	€ 430,00	€ 2.580,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.780,00
Valore corpo			€ 81.780,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.780,00

GARAGE. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GARAGE	27,00	€ 550,00	€ 14.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.850,00
Valore corpo			€ 14.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.850,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE IN APPARTAMENTO	Abitazione di tipo civile [A2]	78,00	€ 81.780,00	€ 81.780,00
GARAGE	Garage o autorimessa [G]	27,00	€ 14.850,00	€ 14.850,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 14.494,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 81.135,50
---	--------------------

Lotto: 005 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO CON GARAGE

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **ABITAZIONE IN APPARTAMENTO.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferentillo (Terni) CAP: 05034 frazione: Ferentillo, Via Sardegna N° 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ NATO A _____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 18, particella 312, subalterno 13, indirizzo VIA SARDEGNA N° 15, piano 1, comune FERENTILLO, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, rendita € 258,23

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL SOTTOSCRITTO C.T.U GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE IN RELAZIONE ALLE PROVENIENZE E FORMALITA' AL SIG. _____ IL SEGUENTE IMMOBILE(EX P.LLA 260-262) E' PERVENUTO TRAMITE ATTO DAL NOTARIO PA-SQUALINI GIAN LUCA DEL 30/05/2007 REP N° 52262/9482 TRASCritto IL 29/06/2007 AI NN. 8091/5019, DA POTERE DI ARGENTI ARAGA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1930 CF : RGNR-

GA30T66D538Q. ALLA SIGNORA ARGENTI ARAGA L'IMMOBILE ERA PERVENUTO IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTINI ANTONIO NATO A FERENTILLO IL 09/04/1896 E DECEDUTO IN DATA 06/10/1979 DENUNCIA NUMERO 54 VOLUME 547 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI TRASCRISSA IL 07/05/1980 AI NN. 3572/3002. AD OGGI NON RISULTA TRASCRISSA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 264-267) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DALLA SIGNORA ARGENTI ASSUNTA NATA A FERENTILLO IL 06/03/1923 CF : RGNST23C46D538F, LA QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTINI ANTONIO (COME SOPRA) ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRISSA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLO STESSO ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 266-271) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DAL SIGNOR SIMONI PIERO NATO A FERENTILLO IL 23/05/1947 CF : SMNPRI47E23D538R, IL QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1921 CF: RGNRGN21T66D538C DECEDUTA IN DATA 23/08/1999 (DENUNCIA N° 61 VOLUME 862 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI DEL 15/02/2000) TRASCRISSA IL 21/03/2000 AI NN. 2999/2032, ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRISSA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 270) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA IN CUI I SIGNORI ARGENTI ASSUNTA E SIMONI PIERO VENDEVANO I BENI A LORO PERVENUTI IN PARTE TRAMITE LA SUCCESSIONE E MORTE DI ARGENTI ANTONIO E IN PARTE TRAMITE ATTO DI DIVISIONE DEL NOTATIO FILIPPETTI LUIGI MINO DEL 25/01/1984 REPERTORIO N° 19923 TRASCRISSO IL 10/02/1984 AI NN. 1408/1136 DA, COMPROPRIETA' CON ARGENTI ARAGA E ARGENTI ASSUNTA E IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTI REGINA, DI CONSEGUENZA ALLA DATA ODIERNA NON RISULTA TRASCRISSA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DI ARGENTI REGINA.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO

Descrizione delle opere da sanare: TRASCRISSA DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO

TRASCRISSA DELLE ACCETTAZIONI DI EREDITA': € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RISULTA ESSERE ACCATASTATO

Identificativo corpo: GARAGE.

Garage o autorimessa [G] sito in Ferentillo (Terni) CAP: 05034 frazione: Ferentillo, Via Sardegna N° 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ NATO A _____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 18, particella 312, subalterno 13, indirizzo VIA SARDEGNA N° 15, piano S1, comune FERENTILLO, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 MQ, rendita € 30,99

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL SOTTOSCRITTO C.T.U GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE IN RELAZIONE ALLE PROVENIENZE E FORMALITA' AL SIG. _____ IL SEGUENTE IMMOBILE(EX P.LLA 260-262) E' PERVENUTO TRAMITE ATTO DAL NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA DEL 30/05/2007 REP N° 52262/9482 TRASCritto IL 29/06/2007 AI NN. 8091/5019, DA POTERE DI ARGENTI ARAGA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1930 CF : RGNR-GA30T66D538Q. ALLA SIGNORA ARGENTI ARAGA L'IMMOBILE ERA PERVENUTO IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTINI ANTONIO NATO A FERENTILLO IL 09/04/1896 E DECEDUTO IN DATA 06/10/1979 DENUNCIA NUMERO 54 VOLUME 547 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI TRASCRIITA IL 07/05/1980 AI NN. 3572/3002. AD OGGI NON RISULTA TRASCRIITA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 264-267) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DALLA SIGNORA ARGENTI ASSUNTA NATA A FERENTILLO IL 06/03/1923 CF : RGNST23C46D538F, LA QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTINI ANTONIO (COME SOPRA) ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRIITA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLO STESSO ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 266-271) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DAL SIGNOR SIMONI PIERO NATO A FERENTILLO IL 23/05/1947 CF : SMNPRI47E23D538R, IL QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1921 CF: RGNRGN21T66D538C DECEDUTA IN DATA 23/08/1999 (DENUNCIA N° 61 VOLUME 862 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI DEL 15/02/2000) TRASCRIITA IL 21/03/2000 AI NN. 2999/2032, ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRIITA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA. INOLTRE AL SIG.

_____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 270) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA IN CUI I SIGNORI ARGENTI ASSUNTA E SIMONI PIERO VENDEVANO I BENI A LORO PERVENUTI IN PARTE TRAMITE LA SUCCESSIONE E MORTE DI ARGENTI ANTONIO E IN PARTE TRAMITE ATTO DI DIVISIONE DEL NOTARIO FILIPPETTI LUIGI MINO DEL 25/01/1984 REPERTORIO N° 19923 TRASCRIITO IL 10/02/1984 AI NN. 1408/1136 DA, COMPROPRIETA' CON ARGENTI ARAGA E ARGENTI ASSUNTA E IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTI REGINA, DI CONSEGUENZA ALLA DATA ODIERNA NON RISULTA TRASCRIITA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DI ARGENTI REGINA.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO

Descrizione delle opere da sanare: TRASCRIIZIONE DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO

TRASCRIIZIONE DELLE ACCETTAZIONI DI EREDITA': € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RISULTA ESSERE ACCATASTATO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un lotto identificato con un appartamento e garage sito in Ferentillo in Via Sardegna n° 15. L'appartamento è ubicato al piano primo di una palazzina ed il garage è posizionato al piano interrato della stessa .Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che l'immobile (appartamento) oggetto di esecuzione risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni al comune di Ferentillo al foglio n° 18 , p.lla 312 sub. 13 di categoria a/2 , classe 2, di 5 vani con rendita catastale di euro 258,23 ed il garage censito al foglio n° 18, p.lla 312 sub. 5, categoria c/6 , classe 3, consistenza di

20 mq e rendita catastale di euro 30,99.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: PRECETTO.

Attrazioni paesaggistiche: CASCATA DELLE MARMORE-VALNERINA.

Attrazioni storiche: IL MUSEO DELLE MUMMIE DI PRECETTO.

Principali collegamenti pubblici: SCUOLA 500 METRI, AUTOBUS 200 METRI, COLLEGAMENTO CON STRADA PROVINCIALE 209 800 METRI, CHIESA 1 KM, UFFICI COMUNALI 1 KM, UFFICIO POSTALE 800 METRI

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferentillo (Terni), Via Sardegna N° 15

Libero

Note: IL SOTTOSCRITTO C.T.U. GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE LIBERO.

Identificativo corpo: GARAGE

Garage o autorimessa [G] sito in Ferentillo (Terni), Via Sardegna N° 15

Libero

Note: IL SOTTOSCRITTO C.T.U. GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE 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:

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di PD SRL contro _____; A rogito di UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TERNI in data 23/03/2013 ai nn. 258/2013;

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 1225;

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 01/08/2014 ai nn. 944;

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 922/1;

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRI-

BUNALE DI TERNI in data 14/10/2016 ai nn. 2864;

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

- DOMANDA GIUDIZIALE a favore di ARGENTI ARAGA contro _____; Derivante da: ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA TRIBUNALE CIVILE DI TERNI registrato a TRASCRIZIONE N° 3129/2425 in data ai nn. ;

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di PD SRL contro _____; A rogito di UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TERNI in data 23/03/2013 ai nn. 258/2013;

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 1225;

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 01/08/2014 ai nn. 944;

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 922/1;

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE DI TERNI in data 14/10/2016 ai nn. 2864;

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

- DOMANDA GIUDIZIALE a favore di ARGENTI ARAGA contro _____; Derivante da: ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA TRIBUNALE CIVILE DI TERNI registrato a TRASCRIZIONE N° 3129/2425 in data ai nn. ;

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 25/10/2007 ai nn. 53052/10023

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____ ; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 16/09/2009 ai nn. 56141/12079

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____ ; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 25/10/2007 ai nn. 53052/10023

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____ ; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 16/09/2009 ai nn. 56141/12079

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferentillo (Terni), Via Sardegna N° 15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: CLASSE F - KWH/MQ ANNO 284,05

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: GARAGE

Garage o autorimessa [G] sito in Ferentillo (Terni), Via Sardegna N° 15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____
dal 30/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COSTITUZIONE; registrato a DOCFA,
in data , ai nn. TR0107691.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Titolare/Proprietario: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____
dal 30/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COSTITUZIONE; registrato a DOCFA,
in data , ai nn. TR0107691.

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: IL FABBRICATO RISULTA CONFORME AI PROGETTI DEPOSITATI IN COMUNE

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

Garage o autorimessa [G]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: IL FABBRICATO RISULTA CONFORME AI PROGETTI DEPOSITATI IN COMUNE

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	COMUNE DI FERENTILLO DCC N° 24 DEL 27/09/2013
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	B3C PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato tramite il Permesso di Costruire n° 38/2008/V del 20/07/2010 con prot. n° 5758. Il sottoscritto tecnico C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che il fabbricato risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico, ad oggi manca soltanto la richiesta di Agibilità e il deposito del Fine Lavori.

Note: IL SOTTOSCRITTO GEOM. MASSIMO ORSI DICHIARA CHE PER IL COMPLETAMENTO DELL'ITER URBANISTICO - EDILIZIO SI NECESSITA LA RICHIESTA DI AGIBILITA' E IL DEPOSITO DEL FINE LAVORI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	COMUNE DI FERENTILLO DCC N° 24 DEL 27/09/2013
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	B3C PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato tramite il Permesso di Costruire n° 38/2008/V del 20/07/2010 con prot. n° 5758. Il sottoscritto tecnico C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che il fabbricato risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico, ad oggi manca soltanto la richiesta di Agibilità e il deposito del Fine Lavori.

Note: IL SOTTOSCRITTO GEOM. MASSIMO ORSI DICHIARA CHE PER IL COMPLETAMENTO DELL'ITER URBANISTICO - EDILIZIO SI NECESSITA LA RICHIESTA DI AGIBILITA' E IL DEPOSITO DEL FINE LAVORI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ABITAZIONE IN APPARTAMENTO**

L'appartamento di civile abitazione è ubicato al piano primo di una palazzina sita nel Comune di Ferentillo in via Sardegna n° 15 con identificativi catastali Foglio 18 - P.lla 312 sub. 13 . L'immobile in oggetto risulta essere censito al Catasto Urbano.

Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che nel sopralluogo del 16/MARZO/2017, ha potuto constatare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencate.

Lo stesso è composto : da un locale ad uso soggiorno con angolo cottura, n°2 camera matrimoniali, n° 1 bagno, n°1 disimpegno e 2 balconi.

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione con ottime rifiniture. Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio, le fondazioni sono con plinti collegati in cemento armato.

I fondelli sono in laterizio e solai in latero cemento, le condizioni statiche sono ottime, infissi esterni sono in legno doppio vetro ed il portoncino d'ingresso in legno blindato. Gli infissi interni non sono stati installati. I pavimenti non sono stati posti in opera è presente solo il massetto. Le tinteggiature sono state realizzate completamente ad eccezione del bagno così come in tutti i rivestimenti interni. Le tinteggiature esterne sono state completamente realizzate.

Le rifiniture interne sono state effettuate con intonaci tinteggiati con colori a tinta unica chiara, mentre le rifiniture esterne sono state eseguite con intonaco liscio e completamente tinteggiato.

Nei balconi esterni sono stati realizzati i parapetti.

Il sottoscritto Geometra Massimo Orsi dichiara che l'immobile in oggetto è mantenuto e conservato in ottimo stato e lo stesso è costituito da materiali di ottima qualità.

Per quanto riguarda gli impianti il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che : l'impianto di riscaldamento è autonomo e da completare, verrà eseguita l'Ape (Attestazione di prestazione energetica), l'impianto idrico è di tipo sottotraccia anche questo da completare , l'impianto elettrico è anch'esso da completare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: _____ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

- Data Matrimonio: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **71,00**

E' posto al piano: PIANO 1

L'edificio è stato costruito nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 MT

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere completo e funzionale .

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **ottime**

Solai	tipologia: soffitto in latero cemento con pignatte e travetti prefabbricati condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: ottime
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime - Note: DA COMPLETARE
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime
Pavim. Interna	- Note: DA COMPLETARE
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Rivestimento	- Note: DA COMPLETARE
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: DA COMPLETARE
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: scarsa condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: DA COMPLETARE

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: DA COMPLETARE

Telefonico

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

- Note: DA COMPLETARE

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali in lamiera zincata** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: DA COMPLETARE

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	DA COMPLETARE

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	SOTTOTRACCIA
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	DA COMPLETARE

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SOGGIORNO E CUCINA	sup reale netta	30,00	1,00	30,00
BAGNO	sup reale netta	4,00	1,00	4,00
BALCONE	sup reale netta	13,00	1,00	13,00
CAMERA	sup reale netta	13,00	1,00	13,00
CAMERA	sup reale netta	9,00	1,00	9,00
BALCONE	sup reale netta	1,00	1,00	1,00
DISIMPEGNO	sup reale netta	1,00	1,00	1,00
		71,00		71,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **GARAGE**

Il garage è ubicato al piano s1, nel fabbricato sito nella palazzina nel Comune di Ferentillo in Via Sardegna n° 15 con identificativi catastali foglio 18 particella 312 subalterno 5.

Il CTU Geometra Massimo Orsi dichiara che nel sopralluogo del 22/03/2017 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso garage che qui di seguito saranno elencate:

Il garage è situato al piano s1 del fabbricato, con accesso tramite una discenderia (rampa) posizionata lateralmente rispetto all'ingresso principale, l'epoca di costruzione è l'anno 2010.

La stessa è composta da una superficie reale netta di mq. 27.56.

Il garage in oggetto si presenta in condizioni ottimo, le pareti interne in muratura con blocchi di cemento si presentano a rustico, la porta d'ingresso è in acciaio tipo serranda basculante.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di _____ - **Piena proprietà**

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano: PIANO INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 MT

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere completo e funzionale .

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **soffitto prefabbricato a lastre precomprese** condizioni: **ottime**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **ottime**

Portone di ingresso tipologia: **saracinesca in ferro** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime**

Rivestimento materiale: **al rustico** condizioni: **ottime**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE	sup reale netta	20,00	1,00	20,00
		20,00		20,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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

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

Sulla base di quanto sopra esposto il CTU Geometra Massimo Orsi ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al mq. della superficie utile, pari ad Euro 1.300,00/mq, per i balconi un valore di Euro 400,00/mq e per il garage Euro 550,00/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Ufficio tecnico di DEL COMUNE DI FERENTILLO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE UMBRIA QUARTO TRIMESTRE 2016 E OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE;

Altre fonti di informazione: ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE.

8.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE IN APPARTAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO E CUCINA	30,00	€ 1.300,00	€ 39.000,00
BAGNO	4,00	€ 1.300,00	€ 5.200,00
BALCONE	13,00	€ 400,00	€ 5.200,00
CAMERA	13,00	€ 1.300,00	€ 16.900,00
CAMERA	9,00	€ 1.300,00	€ 11.700,00
BALCONE	1,00	€ 400,00	€ 400,00
DISIMPEGNO	1,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.700,00
Valore corpo			€ 79.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.700,00

GARAGE. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GARAGE	20,00	€ 550,00	€ 11.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.000,00
Valore corpo			€ 11.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE IN APPARTAMENTO	Abitazione di tipo civile [A2]	71,00	€ 79.700,00	€ 79.700,00
GARAGE	Garage o autorimessa [G]	20,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 13.605,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.095,00

Lotto: 006 - ABITAZIONE IN APPARTAMENTO

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE IN APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ferentillo (Terni) CAP: 05034 frazione: Ferentillo, Via Sardegna N° 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ NATO A _____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 18, particella 334, subalterno 10, indirizzo VIA SARDEGNA N° 14, piano 1, comune FERENTILLO, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 VANI, rendita € 247.90

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL SOTTOSCRITTO C.T.U GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE IN RELAZIONE ALLE PROVENIENZE E FORMALITA' AL SIG. _____ IL SEGUENTE IMMOBILE(EX P.LLA 260-262) E' PERVENUTO TRAMITE ATTO DAL NOTATIO PASQUALINI GIAN LUCA DEL 30/05/2007 REP N° 52262/9482 TRASCritto IL 29/06/2007 AI NN. 8091/5019, DA POTERE DI ARGENTI ARAGA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1930 CF : RGNR-GA30T66D538Q. ALLA SIGNORA ARGENTI ARAGA L'IMMOBILE ERA PERVENUTO IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTINI ANTONIO NATO A FERENTILLO IL 09/04/1896 E DECEDUTO IN DATA 06/10/1979 DENUNCIA NUMERO 54 VOLUME 547 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI TRASCRIITA IL 07/05/1980 AI NN. 3572/3002. AD OGGI NON RISULTA TRASCRIITA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 264-267) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DALLA SIGNORA ARGENTI ASSUNTA NATA A FERENTILLO IL 06/03/1923 CF : RGNST23C46D538F, LA QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTINI ANTONIO (COME SOPRA) ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRIITA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLO STESSO ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 266-271) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO

ATTO DI CUI SOPRA, DAL SIGNOR SIMONI PIERO NATO A FERENTILLO IL 23/05/1947 CF : SMN-PRI47E23D538R, IL QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1921 CF: RGNRGN21T66D538C DECEDUTA IN DATA 23/08/1999 (DENUNCIA N° 61 VOLUME 862 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI DEL 15/02/2000) TRASCRITTA IL 21/03/2000 AI NN. 2999/2032, ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA. INOLTRE AL SIG.

_____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 270) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA IN CUI I SIGNORI ARGENTI ASSUNTA E SIMONI PIERO VENDEVANO I BENI A LORO PERVENUTI IN PARTE TRAMITE LA SUCCESSIONE E MORTE DI ARGENTI ANTONIO E IN PARTE TRAMITE ATTO DI DIVISIONE DEL NOTATIO FILIPPETTI LUIGI MINO DEL 25/01/1984 REPERTORIO N° 19923 TRASCritto IL 10/02/1984 AI NN. 1408/1136 DA, COMPROPRIETA' CON ARGENTI ARAGA E ARGENTI ASSUNTA E IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTI REGINA, DI CONSEGUENZA ALLA DATA ODIERNA NON RISULTA TRASCRI-TA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DI ARGENTI REGINA.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO

Descrizione delle opere da sanare: TRASCRIZIONE DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO

TRASCRIZIONE DELLE ACCETTAZIONI DI EREDITA': € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECU-ZIONE IMMOBILIARE RISULTA ESSERE ACCATASTATO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un lotto identificato con appartamento sito in Ferentillo in Via Sardegna n° 14. L'appar-tamento è ubicato al piano primo di una palazzina. Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni al comune di Fe-rentillo al foglio n° 18 , p.lla 334 sub. 10 di categoria a/2 , classe 3, di 4 vani con rendita catastale di euro 247,90.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: PRECETTO.

Attrazioni paesaggistiche: CASCATA DELLE MARMORE-VALNERINA.

Attrazioni storiche: IL MUSEO DELLE MUMMIE DI PRECETTO.

Principali collegamenti pubblici: SCUOLA 500 METRI, AUTOBUS 200 METRI, COLLEGAMENTO CON STRADA PROVINCIALE 209 800 METRI, CHIESA 1 KM, UFFICI COMUNALI 1 KM, UFFICIO PO-STALE 800 METRI

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: IL SOTTOSCRITTO C.T.U. GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE L'IMMOBILE IN OGGET-TO RISULTA ESSERE 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:

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di PD SRL contro _____; A rogito di UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TERNI in data 23/03/2013 ai nn. 258/2013;
- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 1225;
- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 01/08/2014 ai nn. 944;
- DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 922/1;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE DI TERNI in data 14/10/2016 ai nn. 2864;
- DOMANDA GIUDIZIALE a favore di ARGENTI ARAGA contro _____; Derivante da: ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA TRIBUNALE CIVILE DI TERNI registrato a TRASCRIZIONE N° 3129/2425 in data ai nn. ;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 25/10/2007 ai nn. 53052/10023
- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 16/09/2009 ai nn. 56141/12079

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: CLASSE F - KWH/MQ ANNO 290,11

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____
dal 11/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COSTITUZIONE; registrato a DOCFA,
in data , ai nn. TR0092484.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: IL FABBRICATO RISULTA CONFORME AI PRO-

GETTI DEPOSITATI IN COMUNE

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	COMUNE DI FERENTILLO DCC N° 24 DEL 27/09/2013
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	B3C PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato tramite il Permesso di Costruire n° 39/2009/V del 20/12/2011 con prot. n° 9454. Il sottoscritto tecnico C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che il fabbricato risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico, ad oggi manca il deposito del Fine Lavori e la richiesta di Agibilità.

Note: IL SOTTOSCRITTO GEOM. MASSIMO ORSI DICHIARA CHE PER IL COMPLETAMENTO DELL'ITER URBANISTICO - EDILIZIO SI NECESSITA LA RICHIESTA DI AGIBILITA' E IL DEPOSITO DEL FINE LAVORI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **ABITAZIONE IN APPARTAMENTO**

L'appartamento di civile abitazione è ubicato al piano primo di una palazzina sita nel Comune di Ferentillo in via Sardegna n° 14 con identificativi catastali Foglio 18 - P.IIa 334 sub. 10 . L'immobile in oggetto risulta essere censito al Catasto Urbano.

Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che nel sopralluogo del 16/MARZO/2017, ha potuto constatare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito saranno elencate. Lo stesso è composto : da un locale ad uso soggiorno con angolo cottura, n°2 camera matrimoniali, n° 1 bagno, n°1 disimpegno e 2 balconi.

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione con ottime rifiniture. Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio, le fondazioni sono con plinti collegati in cemento armato.

I fondelli sono in laterizio e solai in latero cemento, le condizioni statiche sono ottime, infissi esterni sono in legno doppio vetro ed il portoncino d'ingresso in legno blindato. Gli infissi interni non sono stati installati. I pavimenti non sono stati posti in opera è presente solo il massetto. Le tinteggiature sono state realizzate completamente ad eccezione del bagno così come in tutti i rivestimenti interni. Le tinteggiature esterne sono state completamente realizzate.

Le rifiniture interne sono state effettuate con intonaci tinteggiati con colori a tinta unica chiara, mentre le rifiniture esterne sono state eseguite con intonaco liscio e completamente tinteggiato.

Nei balconi esterni sono stati realizzati i parapetti.

Il sottoscritto Geometra Massimo Orsi dichiara che l'immobile in oggetto è mantenuto e conservato in ot-

timo stato e lo stesso è costituito da materiali di ottima qualità.

Per quanto riguarda gli impianti il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che : l'impianto di riscaldamento è autonomo e da completare, verrà eseguita l'Ape (Attestazione di prestazione energetica), l'impianto idrico è di tipo sottotraccia anche questo da completare, l'impianto elettrico è anch'esso da completare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: _____ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI -

Data Matrimonio: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **82,80**

E' posto al piano: PIANO 1

L'edificio è stato costruito nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 MT

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere completo e funzionale .

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: ottime
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: ottime
Solai	tipologia: solaio in latero cemento con pignatte e travetti prefabbricati condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime - Note: DA COMPLETARE
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime
Pavim. Interna	- Note: DA COMPLETARE
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime

Rivestimento

- Note: DA COMPLETARE

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: DA COMPLETARE

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **scarsa** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: DA COMPLETARE

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: DA COMPLETARE

Telefonico

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

- Note: DA COMPLETARE

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali in lamiera zincata** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: DA COMPLETARE

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	DA COMPLETARE

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	SOTTOTRACCIA
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	DA COMPLETARE

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SOGGIORNO E CUCINA	sup reale netta	35,00	1,00	35,00
BAGNO	sup reale netta	4,00	1,00	4,00
BALCONE	sup reale netta	8,00	1,00	8,00
CAMERA	sup reale netta	10,00	1,00	10,00
CAMERA	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
BALCONE	sup reale netta	9,80	1,00	9,80
DISIMPEGNO	sup reale netta	2,00	1,00	2,00
		82,80		82,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

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

Sulla base di quanto sopra esposto il CTU Geometra Massimo Orsi ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al mq. della superficie utile, pari ad Euro 1.300,00/mq, per i balconi un valore di Euro 400,00/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Ufficio tecnico di DEL COMUNE DI FERENTILLO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE UMBRIA QUARTO TRIMESTRE 2016 E OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE;

Altre fonti di informazione: ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE.

8.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE IN APPARTAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO E CUCINA	35,00	€ 1.300,00	€ 45.500,00
BAGNO	4,00	€ 1.300,00	€ 5.200,00
BALCONE	8,00	€ 400,00	€ 3.200,00
CAMERA	10,00	€ 1.300,00	€ 13.000,00
CAMERA	14,00	€ 1.300,00	€ 18.200,00
BALCONE	9,80	€ 400,00	€ 3.920,00
DISIMPEGNO	2,00	€ 1.300,00	€ 2.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.620,00
Valore corpo			€ 91.620,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.620,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.620,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE IN APPARTAMENTO	Abitazione di tipo civile [A2]	82,80	€ 91.620,00	€ 91.620,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 13.743,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 77.377,00**Lotto: 007 - GARAGE**

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: GARAGE.****Garage o autorimessa [G] sito in Ferentillo (Terni) CAP: 05034 frazione: Ferentillo, Via Sardegna N° 14****Quota e tipologia del diritto****1/1 di _____ - Piena proprietà**

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: _____ NATO A _____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 18, particella 334, subalterno 4, indirizzo VIA SARDEGNA N° 14, piano s1, comune FERENTILLO, categoria C/6, classe 3, consistenza 14, rendita € 21.69

Derivante da: VARIAZIONE DEL 9/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL SOTTOSCRITTO C.T.U GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE IN RELAZIONE ALLE PROVENIENZE E FORMALITA' AL SIG. _____ IL SEGUENTE IMMOBILE(EX P.LLA 260-262) E' PERVENUTO TRAMITE ATTO DAL NOTARIO PASQUALINI GIAN LUCA DEL 30/05/2007 REP N° 52262/9482 TRASCRITTO IL 29/06/2007 AI NN. 8091/5019, DA POTERE DI ARGENTI ARAGA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1930 CF : RGNRGA30T66D538Q. ALLA SIGNORA ARGENTI ARAGA L'IMMOBILE ERA PERVENUTO IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTINI ANTONIO NATO A FERENTILLO IL 09/04/1896 E DECEDUTO IN DATA 06/10/1979 DENUNCIA NUMERO 54 VOLUME 547 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI TRASCRITTA IL 07/05/1980 AI NN. 3572/3002. AD OGGI NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 264-267) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DALLA SIGNORA ARGENTI ASSUNTA NATA A FERENTILLO IL 06/03/1923 CF : RGNSNT23C46D538F, LA QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTINI ANTONIO (COME SOPRA) ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLO STESSO ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 266-271) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DAL SIGNOR SIMONI PIERO NATO A FERENTILLO IL 23/05/1947 CF : SMN-PRI47E23D538R, IL QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN

MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1921 CF: RGNRGN21T66D538C DECEDUTA IN DATA 23/08/1999 (DENUNCIA N° 61 VOLUME 862 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI DEL 15/02/2000) TRASCRITTA IL 21/03/2000 AI NN. 2999/2032, ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA. INOLTRE AL SIG.

_____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 270) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA IN CUI I SIGNORI ARGENTI ASSUNTA E SIMONI PIERO VENDEVANO I BENI A LORO PERVENUTI IN PARTE TRAMITE LA SUCCESSIONE E MORTE DI ARGENTI ANTONIO E IN PARTE TRAMITE ATTO DI DIVISIONE DEL NOTATIO FILIPPETTI LUIGI MINO DEL 25/01/1984 REPERTORIO N° 19923 TRASCritto IL 10/02/1984 AI NN. 1408/1136 DA, COMPROPRIETA' CON ARGENTI ARAGA E ARGENTI ASSUNTA E IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTI REGINA, DI CONSEGUENZA ALLA DATA ODIERNA NON RISULTA TRASCRI- TA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DI ARGENTI REGINA.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO

Descrizione delle opere da sanare: TRASCRIZIONE DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO

TRASCRIZIONE DELLE ACCETTAZIONI DI EREDITA': € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECU- ZIONE IMMOBILIARE RISULTA ESSERE ACCATASTATO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di garage ubicato in Ferentillo in Via Sardegna n° 14. Il garage è ubicato al piano s1 di una palazzina .Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni al comune di Ferentillo al foglio n° 18 , p.lla 334 sub. 4 di categoria c/6 , classe 3, consistenza di 14 mq e rendita catastale di euro 21.69.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: PRECETTO.

Attrazioni paesaggistiche: CASCATA DELLE MARMORE-VALNERINA.

Attrazioni storiche: IL MUSEO DELLE MUMMIE DI PRECETTO.

Principali collegamenti pubblici: SCUOLA 500 METRI, AUTOBUS 200 METRI, COLLEGAMENTO CON STRADA PROVINCIALE 209 800 METRI, CHIESA 1 KM, UFFICI COMUNALI 1 KM, UFFICIO PO- STALE 800 METRI

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: IL SOTTOSCRITTO C.T.U. GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE L'IMMOBILE IN OGGET- TO RISULTA ESSERE 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:

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di PD SRL contro _____; A rogito di UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TERNI in data 23/03/2013 ai nn. 258/2013;
- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 1225;
- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 01/08/2014 ai nn. 944;
- DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 922/1;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE DI TERNI in data 14/10/2016 ai nn. 2864;
- DOMANDA GIUDIZIALE a favore di ARGENTI ARAGA contro _____; Derivante da: ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA TRIBUNALE CIVILE DI TERNI registrato a TRASCRIZIONE N° 3129/2425 in data ai nn. ;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 25/10/2007 ai nn. 53052/10023
- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 16/09/2009 ai nn. 56141/12079

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____
dal 11/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COSTITUZIONE; registrato a DOCFA,
in data , ai nn. TR0092484.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: IL FABBRICATO RISULTA CONFORME AI PROGETTI DEPOSITATI IN COMUNE

7.2 Conformità urbanistica:**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	COMUNE DI FERENTILLO DCC N° 24 DEL 27/09/2013
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	B3C PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato tramite il Permesso di Costruire n° 39/2009/V del 20/12/2011 con prot. n° 9454. Il sottoscritto tecnico C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che il fabbricato risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico, ad oggi manca il deposito del Fine Lavori e la richiesta di Agibilità.

Note: IL SOTTOSCRITTO GEOM. MASSIMO ORSI DICHIARA CHE PER IL COMPLETAMENTO DELL'ITER URBANISTICO - EDILIZIO SI NECESSITA LA RICHIESTA DI AGIBILITA' E IL DEPOSITO DEL FINE LAVORI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **GARAGE**

Il garage è ubicato al piano s1, nel fabbricato sito nella palazzina nel Comune di Ferentillo in Via Sardegna n° 14 con identificativi catastali foglio 18 particella 334 subalterno 4.

Il CTU Geometra Massimo Orsi dichiara che nel sopralluogo del 8/03/2017 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso garage che qui di seguito saranno elencate:

Il garage è situato al piano s1 del fabbricato, con accesso tramite una discenderia (rampa) posizionata lateralmente rispetto all'ingresso principale, l'epoca di costruzione è l'anno 2011.

La stessa è composta da una superficie reale netta di mq. 14.12.

Il garage in oggetto si presenta in condizioni ottimo, le pareti interne in muratura con blocchi di cemento si presentano a rustico , la porta d'ingresso è in acciaio tipo serranda basculante.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: _____ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

- Data Matrimonio: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: PIANO INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 MT

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere completo e funzionale .

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **soffitto prefabbricato a lastre precomprese** condizioni: **ottime**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **ottime**

Portone di ingresso tipologia: **saracinesca in ferro** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipánico** condizioni: **ottime**

Rivestimento materiale: **al rustico** condizioni: **ottime**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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

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

Sulla base di quanto sopra esposto il CTU Geometra Massimo Orsi ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al mq. della superficie utile, pari ad Euro 550,00/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Ufficio tecnico di DEL COMUNE DI FERENTILLO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE UMBRIA QUARTO TRIMESTRE 2016 E OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE;

Altre fonti di informazione: ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE.

8.3 Valutazione corpi:**GARAGE. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GARAGE	14,00	€ 550,00	€ 7.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.700,00
Valore corpo			€ 7.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
GARAGE	Garage o autorimessa [G]	14,00	€ 7.700,00	€ 7.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.155,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 6.045,00
---	-------------------

Lotto: 008 - GARAGE

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: GARAGE.

Garage o autorimessa [G] sito in Ferentillo (Terni) CAP: 05034 frazione: Ferentillo, Via Sardegna N° 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE

DEI BENI - Data Matrimonio: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ NATO A _____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 18, particella 334, subalterno 6, indirizzo VIA SARDEGNA N° 14, piano s1, comune FERENTILLO, categoria C/6, classe 3, consistenza 15, rendita € 23.24

Derivante da: VARIAZIONE DEL 9/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL SOTTOSCRITTO C.T.U GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE IN RELAZIONE ALLE PROVENIENZE E FORMALITA' AL SIG. _____ IL SEGUENTE IMMOBILE(EX P.LLA 260-262) E' PERVENUTO TRAMITE ATTO DAL NOTATIO PASQUALINI GIAN LUCA DEL 30/05/2007 REP N° 52262/9482 TRASCRITTO IL 29/06/2007 AI NN. 8091/5019, DA POTERE DI ARGENTI ARAGA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1930 CF : RGNRGA30T66D538Q. ALLA SIGNORA ARGENTI ARAGA L'IMMOBILE ERA PERVENUTO IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTINI ANTONIO NATO A FERENTILLO IL 09/04/1896 E DECEDUTO IN DATA 06/10/1979 DENUNCIA NUMERO 54 VOLUME 547 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI TRASCRISSA IL 07/05/1980 AI NN. 3572/3002. AD OGGI NON RISULTA TRASCRISSA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 264-267) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DALLA SIGNORA ARGENTI ASSUNTA NATA A FERENTILLO IL 06/03/1923 CF : RGNSNT23C46D538F, LA QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTINI ANTONIO (COME SOPRA) ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRISSA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLO STESSO ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 266-271) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DAL SIGNOR SIMONI PIERO NATO A FERENTILLO IL 23/05/1947 CF : SMNPRI47E23D538R, IL QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1921 CF: RGNRGN21T66D538C DECEDUTA IN DATA 23/08/1999 (DENUNCIA N° 61 VOLUME 862 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI DEL 15/02/2000) TRASCRISSA IL 21/03/2000 AI NN. 2999/2032, ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRISSA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 270) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA IN CUI I SIGNORI ARGENTI ASSUNTA E SIMONI PIERO VENDEVANO I BENI A LORO PERVENUTI IN PARTE TRAMITE LA SUCCESSIONE E MORTE DI ARGENTI ANTONIO E IN PARTE TRAMITE ATTO DI DIVISIONE DEL NOTATIO FILIPPETTI LUIGI MINO DEL 25/01/1984 REPERTORIO N° 19923 TRASCRITTO IL 10/02/1984 AI NN. 1408/1136 DA, COMPROPRIETA' CON ARGENTI ARAGA E ARGENTI ASSUNTA E IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTI REGINA, DI CONSEGUENZA ALLA DATA ODIERNA NON RISULTA TRASCRISSA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DI ARGENTI REGINA.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO

Descrizione delle opere da sanare: TRASCRISSA DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO

TRASCRISSA DELLE ACCETTAZIONI DI EREDITA': € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RISULTA ESSERE ACCATASTATO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di garage ubicato in Ferentillo in Via Sardegna n° 14. Il garage è ubicato al piano s1 di una palazzina .Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni al comune di Ferentillo al foglio n° 18 , p.lla 334 sub. 6 di categoria c/6 , classe 3, consistenza di 15 mq e rendita catastale di euro 23.24.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: PRECETTO.

Attrazioni paesaggistiche: CASCATA DELLE MARMORE-VALNERINA.

Attrazioni storiche: IL MUSEO DELLE MUMMIE DI PRECETTO.

Principali collegamenti pubblici: SCUOLA 500 METRI, AUTOBUS 200 METRI, COLLEGAMENTO CON STRADA PROVINCIALE 209 800 METRI, CHIESA 1 KM, UFFICI COMUNALI 1 KM, UFFICIO POSTALE 800 METRI

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: IL SOTTOSCRITTO C.T.U. GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE 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:

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di PD SRL contro _____ ; A rogito di UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TERNI in data 23/03/2013 ai nn. 258/2013;
- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____ ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 1225;
- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____ ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 01/08/2014 ai nn. 944;
- DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____ ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 922/1;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____ ; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE DI TERNI in data 14/10/2016 ai nn. 2864;
- DOMANDA GIUDIZIALE a favore di ARGENTI ARAGA contro _____ ; Derivante da: ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA TRIBUNALE CIVILE DI TERNI registrato a TRASCRIZIONE N° 3129/2425 in data ai nn. ;

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____ ; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 25/10/2007 ai nn. 53052/10023

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____ ; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 16/09/2009 ai nn. 56141/12079

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____
dal 11/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COSTITUZIONE; registrato a DOCFA,
in data , ai nn. TR0092484.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: IL FABBRICATO RISULTA CONFORME AI PROGETTI DEPOSITATI IN COMUNE

7.2 Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	COMUNE DI FERENTILLO DCC N° 24 DEL 27/09/2013
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	B3C PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato tramite il Permesso di Costruire n° 39/2009/V del 20/12/2011 con prot. n° 9454. Il sottoscritto tecnico C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che il fabbricato risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico, ad oggi manca il deposito del Fine Lavori e la richiesta di Agibilità.

Note: IL SOTTOSCRITTO GEOM. MASSIMO ORSI DICHIARA CHE PER IL COMPLETAMENTO DELL'ITER URBANISTICO - EDILIZIO SI NECESSITA LA RICHIESTA DI AGIBILITA' E IL DEPOSITO DEL FINE LAVORI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **GARAGE**

Il garage è ubicato al piano s1, nel fabbricato sito nella palazzina nel Comune di Ferentillo in Via Sardegna n° 14 con identificativi catastali foglio 18 particella 334 subalterno 6.

Il CTU Geometra Massimo Orsi dichiara che nel sopralluogo del 8/03/2017 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso garage che qui di seguito saranno elencate:

Il garage è situato al piano s1 del fabbricato, con accesso tramite una discenderia (rampa) posizionata lateralmente rispetto all'ingresso principale, l'epoca di costruzione è l'anno 2011.

La stessa è composta da una superficie reale netta di mq. 15.18.

Il garage in oggetto si presenta in condizioni ottime, le pareti interne in muratura con blocchi di cemento si presentano a rustico, la porta d'ingresso è in acciaio tipo serranda basculante.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: _____ - Stato Civile: **CONIUGATO** - Regime Patrimoniale: **SEPARAZIONE DEI BENI** -

Data Matrimonio: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,18**

E' posto al piano: **PIANO INTERRATO**

L'edificio è stato costruito nel: **2011**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2.50** MT

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere completo e funzionale .

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese** condizioni: **ottime**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **ottime**

Portone di ingresso tipologia: **saracinesca in ferro** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime**

Rivestimento materiale: **al rustico** condizioni: **ottime**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE	sup reale netta	15,18	1,00	15,18
		15,18		15,18

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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

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

Sulla base di quanto sopra esposto il CTU Geometra Massimo Orsi ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al mq. della superficie utile, pari ad Euro 550,00/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Ufficio tecnico di DEL COMUNE DI FERENTILLO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE UMBRIA QUARTO TRIMESTRE 2016 E OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE;

Altre fonti di informazione: ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE.

8.3 Valutazione corpi:**GARAGE. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GARAGE	15,18	€ 550,00	€ 8.349,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.349,00
Valore corpo			€ 8.349,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.349,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.349,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
GARAGE	Garage o autorimessa [G]	15,18	€ 8.349,00	€ 8.349,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.252,35
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 6.596,65

Lotto: 009 - GARAGE

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: GARAGE.

Garage o autorimessa [G] sito in Ferentillo (Terni) CAP: 05034 frazione: Ferentillo, Via Sardegna N° 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ NATO A _____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 18, particella 334, subalterno 7, indirizzo VIA SARDEGNA N° 14, piano s1, comune FERENTILLO, categoria C/6, classe 3, consistenza 16, rendita € 24.79

Derivante da: VARIAZIONE DEL 9/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL SOTTOSCRITTO C.T.U GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE IN RELAZIONE ALLE PROVENIENZE E FORMALITA' AL SIG. _____ IL SEGUENTE IMMOBILE(EX P.LLA 260-262) E' PERVENUTO TRAMITE ATTO DAL NOTARIO PASQUALINI GIAN LUCA DEL 30/05/2007 REP N° 52262/9482 TRASCritto IL 29/06/2007 AI NN. 8091/5019, DA POTERE DI ARGENTI ARAGA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1930 CF : RGNR-GA30T66D538Q. ALLA SIGNORA ARGENTI ARAGA L'IMMOBILE ERA PERVENUTO IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTINI ANTONIO NATO A FERENTILLO IL 09/04/1896 E DECEDUTO IN DATA 06/10/1979 DENUNCIA NUMERO 54 VOLUME 547 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI TRASCRIITA IL 07/05/1980 AI NN. 3572/3002. AD OGGI NON RISULTA TRASCRIITA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 264-267) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DALLA SIGNORA ARGENTI ASSUNTA NATA A FERENTILLO IL 06/03/1923 CF : RGNSNT23C46D538F, LA QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTINI ANTONIO (COME SOPRA) ED

DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLO STESSO ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 266-271) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DAL SIGNOR SIMONI PIERO NATO A FERENTILLO IL 23/05/1947 CF : SMN-PRI47E23D538R, IL QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1921 CF: RGNRGN21T66D538C DECEDUTA IN DATA 23/08/1999 (DENUNCIA N° 61 VOLUME 862 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI DEL 15/02/2000) TRASCRITTA IL 21/03/2000 AI NN. 2999/2032, ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 270) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA IN CUI I SIGNORI ARGENTI ASSUNTA E SIMONI PIERO VENDEVANO I BENI A LORO PERVENUTI IN PARTE TRAMITE LA SUCCESSIONE E MORTE DI ARGENTI ANTONIO E IN PARTE TRAMITE ATTO DI DIVISIONE DEL NOTARIO FILIPPETTI LUIGI MINO DEL 25/01/1984 REPERTORIO N° 19923 TRASCritto IL 10/02/1984 AI NN. 1408/1136 DA, COMPROPRIETA' CON ARGENTI ARAGA E ARGENTI ASSUNTA E IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTI REGINA, DI CONSEGUENZA ALLA DATA ODIERNA NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DI ARGENTI REGINA.
 Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO
 Descrizione delle opere da sanare: TRASCRIZIONE DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO
 TRASCRIZIONE DELLE ACCETTAZIONI DI EREDITA': € 500,00
 Oneri Totali: **€ 500,00**
 Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RISULTA ESSERE ACCATASTATO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di garage ubicato in Ferentillo in Via Sardegna n° 14. Il garage è ubicato al piano s1 di una palazzina .Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni al comune di Ferentillo al foglio n° 18 , p.lla 334 sub. 7 di categoria c/6 , classe 3, consistenza di 16 mq e rendita catastale di euro 24.79.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: PRECETTO.

Attrazioni paesaggistiche: CASCATA DELLE MARMORE-VALNERINA.

Attrazioni storiche: IL MUSEO DELLE MUMMIE DI PRECETTO.

Principali collegamenti pubblici: SCUOLA 500 METRI, AUTOBUS 200 METRI, COLLEGAMENTO CON STRADA PROVINCIALE 209 800 METRI, CHIESA 1 KM, UFFICI COMUNALI 1 KM, UFFICIO POSTALE 800 METRI

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: IL SOTTOSCRITTO C.T.U. GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE 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:

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di PD SRL contro _____ ; A rogito di UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TERNI in data 23/03/2013 ai nn. 258/2013;
- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____ ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 1225;
- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____ ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 01/08/2014 ai nn. 944;
- DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____ ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 922/1;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____ ; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE DI TERNI in data 14/10/2016 ai nn. 2864;
- DOMANDA GIUDIZIALE a favore di ARGENTI ARAGA contro _____ ; Derivante da: ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA TRIBUNALE CIVILE DI TERNI registrato a TRASCRIZIONE N° 3129/2425 in data ai nn. ;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____ ; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 25/10/2007 ai nn. 53052/10023
- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____ ; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 16/09/2009 ai nn. 56141/12079

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____
dal 11/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COSTITUZIONE; registrato a DOCFA,
in data , ai nn. TR0092484.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: IL FABBRICATO RISULTA CONFORME AI PROGETTI DEPOSITATI IN COMUNE

7.2 Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	COMUNE DI FERENTILLO DCC N° 24 DEL 27/09/2013
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	B3C PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato tramite il Permesso di Costruire n° 39/2009/V del 20/12/2011 con prot. n° 9454. Il sottoscritto tecnico C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che il fabbricato risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico, ad oggi manca il deposito del Fine Lavori e la richiesta di Agibilità.

Note: IL SOTTOSCRITTO GEOM. MASSIMO ORSI DICHIARA CHE PER IL COMPLETAMENTO DELL'ITER URBANISTICO - EDILIZIO SI NECESSITA LA RICHIESTA DI AGIBILITA' E IL DEPOSITO DEL FINE LAVORI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto GARAGE

Il garage è ubicato al piano s1, nel fabbricato sito nella palazzina nel Comune di Ferentillo in Via Sardegna n° 14 con identificativi catastali foglio 18 particella 334 subalterno 7.

Il CTU Geometra Massimo Orsi dichiara che nel sopralluogo del 8/03/2017 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso garage che qui di seguito saranno elencate:

Il garage è situato al piano s1 del fabbricato, con accesso tramite una discenderia (rampa) posizionata lateralmente rispetto all'ingresso principale, l'epoca di costruzione è l'anno 2011.

La stessa è composta da una superficie reale netta di mq. 15.99.

Il garage in oggetto si presenta in condizioni ottimo, le pareti interne in muratura con blocchi di cemento si presentano a rustico, la porta d'ingresso è in acciaio tipo serranda basculante.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI -

Data Matrimonio: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: PIANO INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 MT

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere completo e funzionale .

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese** condizioni: **ottime**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **ottime****Componenti edilizie e costruttive:**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **ottime**Portone di ingresso tipologia: **saracinesca in ferro** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime**Rivestimento materiale: **al rustico** condizioni: **ottime****Impianti:**Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
		15,00		15,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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

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

Sulla base di quanto sopra esposto il CTU Geometra Massimo Orsi ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al mq. della superficie utile, pari ad Euro 550,00/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Ufficio tecnico di DEL COMUNE DI FERENTILLO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE DELLA

REGIONE UMBRIA QUARTO TRIMESTRE 2016 E OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE;

Altre fonti di informazione: ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE.

8.3 Valutazione corpi:**GARAGE. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GARAGE	15,00	€ 550,00	€ 8.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.250,00
Valore corpo			€ 8.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
GARAGE	Garage o autorimessa [G]	15,00	€ 8.250,00	€ 8.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.237,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 6.512,50
---	-------------------

Lotto: 010 - GARAGE

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: GARAGE.

Garage o autorimessa [G] sito in Ferentillo (Terni) CAP: 05034 frazione: Ferentillo, Via Sardegna N° 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____

PROPRIETA' PER 1/1 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 18, particella 334, subalterno 5, indirizzo VIA SARDEGNA N° 14, piano s1, comune FERENTILLO, categoria C/6, classe 3, consistenza 16, rendita € 24.79

Derivante da: VARIAZIONE DEL 9/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL SOTTOSCRITTO C.T.U GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE IN RELAZIONE ALLE PROVENIENZE E FORMALITA' AL SIG. _____ IL SEGUENTE IMMOBILE(EX P.LLA 260-262) E' PERVENUTO TRAMITE ATTO DAL NOTARIO PASQUALINI GIAN LUCA DEL 30/05/2007 REP N° 52262/9482 TRASCritto IL 29/06/2007 AI NN. 8091/5019, DA POTERE DI ARGENTI ARAGA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1930 CF : RGNGR-GA30T66D538Q. ALLA SIGNORA ARGENTI ARAGA L'IMMOBILE ERA PERVENUTO IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTINI ANTONIO NATO A FERENTILLO IL 09/04/1896 E DECEDUTO IN DATA 06/10/1979 DENUNCIA NUMERO 54 VOLUME 547 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI TRASCRIITA IL 07/05/1980 AI NN. 3572/3002. AD OGGI NON RISULTA TRASCRIITA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 264-267) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENU-

TO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DALLA SIGNORA ARGENTI ASSUNTA NATA A FERENTILLO IL 06/03/1923 CF : RGNSNT23C46D538F, LA QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DEL SIGNOR ARGENTINI ANTONIO (COME SOPRA) ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRISSA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLO STESSO ARGENTI ANTONIO. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 266-271) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA, DAL SIGNOR SIMONI PIERO NATO A FERENTILLO IL 23/05/1947 CF : SMN-PRI47E23D538R, IL QUALE GLI IMMOBILI IN VENDITA GLI ERANO PERVENUTI IN PARTE IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA NATA A FERENTILLO IL 26/12/1921 CF: RGNRGN21T66D538C DECEDUTA IN DATA 23/08/1999 (DENUNCIA N° 61 VOLUME 862 DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI DEL 15/02/2000) TRASCRISSA IL 21/03/2000 AI NN. 2999/2032, ED DI CONSEGUENZA ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA TRASCRISSA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIGNORA ARGENTI REGINA. INOLTRE AL SIG. _____ L'IMMOBILE (EX P.LLA 270) OGGETTO DI ESECUZIONE E' PERVENUTO, TRAMITE LO STESSO ATTO DI CUI SOPRA IN CUI I SIGNORI ARGENTI ASSUNTA E SIMONI PIERO VENDEVANO I BENI A LORO PERVENUTI IN PARTE TRAMITE LA SUCCESSIONE E MORTE DI ARGENTI ANTONIO E IN PARTE TRAMITE ATTO DI DIVISIONE DEL NOTATIO FILIPPETTI LUIGI MINO DEL 25/01/1984 REPERTORIO N° 19923 TRASCRISSO IL 10/02/1984 AI NN. 1408/1136 DA, COMPROPRIETA' CON ARGENTI ARAGA E ARGENTI ASSUNTA E IN PARTE PER SUCCESSIONE IN MORTE DI ARGENTI REGINA, DI CONSEGUENZA ALLA DATA ODIERNA NON RISULTA TRASCRISSA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DI ARGENTI REGINA.
 Regularizzabili mediante: PRESENTAZIONE DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO
 Descrizione delle opere da sanare: TRASCRISSA DELLE ACCETTAZIONE DELLE EREDITA' DEI SIGNORI ARGENTI REGINA E ARGENTI ANTONIO
 TRASCRISSA DELLE ACCETTAZIONI DI EREDITA': € 500,00
 Oneri Totali: **€ 500,00**
 Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RISULTA ESSERE ACCATASTATO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di garage ubicato in Ferentillo in Via Sardegna n° 14. Il garage è ubicato al piano s1 di una palazzina .Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione risulta censito all'Agenzia del Territorio di Terni al comune di Ferentillo al foglio n° 18 , p.lla 334 sub. 5 di categoria c/6 , classe 3, consistenza di 16 mq e rendita catastale di euro 24.79.

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: PRECETTO.

Attrazioni paesaggistiche: CASCATA DELLE MARMORE-VALNERINA.

Attrazioni storiche: IL MUSEO DELLE MUMMIE DI PRECETTO.

Principali collegamenti pubblici: SCUOLA 500 METRI, AUTOBUS 200 METRI, COLLEGAMENTO CON STRADA PROVINCIALE 209 800 METRI, CHIESA 1 KM, UFFICI COMUNALI 1 KM, UFFICIO POSTALE 800 METRI

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: IL SOTTOSCRITTO C.T.U. GEOMETRA MASSIMO ORSI DICHIARA CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE 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:

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di PD SRL contro _____; A rogito di UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TERNI in data 23/03/2013 ai nn. 258/2013;

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 1225;

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 01/08/2014 ai nn. 944;

- DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 23/07/2014 ai nn. 922/1;

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro _____; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI C/O TRIBUNALE DI TERNI in data 14/10/2016 ai nn. 2864;

- DOMANDA GIUDIZIALE a favore di ARGENTI ARAGA contro _____; Derivante da: ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA TRIBUNALE CIVILE DI TERNI registrato a TRASCRIZIONE N° 3129/2425 in data ai nn. ;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA contro _____; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 25/10/2007 ai nn. 53052/10023

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO

SPA contro _____ ; A rogito di PASQUALINI GIAN LUCA in data 16/09/2009
ai nn. 56141/12079

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ NATO A ____ IL _____ CF: _____
dal 11/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COSTITUZIONE; registrato a DOCFA,
in data , ai nn. TR0092484.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: IL FABBRICATO RISULTA CONFORME AI PROGETTI DEPOSITATI IN COMUNE

7.2 Conformità urbanistica:**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	COMUNE DI FERENTILLO DCC N° 24 DEL 27/09/2013
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	B3C PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato tramite il Permesso di Costruire n° 39/2009/V del 20/12/2011 con prot. n° 9454. Il sottoscritto tecnico C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che il fabbricato risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico, ad oggi manca il deposito del Fine Lavori e la richiesta di Agibilità.

Note: IL SOTTOSCRITTO GEOM. MASSIMO ORSI DICHIARA CHE PER IL COMPLETAMENTO DELL'ITER URBANISTICO - EDILIZIO SI NECESSITA LA RICHIESTA DI AGIBILITA' E IL DEPOSITO DEL FINE LAVORI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **GARAGE**

Il garage è ubicato al piano s1, nel fabbricato sito nella palazzina nel Comune di Ferentillo in Via Sardegna n° 14 con identificativi catastali foglio 18 particella 334 subalterno 5.

Il CTU Geometra Massimo Orsi dichiara che nel sopralluogo del 8/03/2017 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso garage che qui di seguito saranno elencate:

Il garage è situato al piano s1 del fabbricato, con accesso tramite una discenderia (rampa) posizionata lateralmente rispetto all'ingresso principale, l'epoca di costruzione è l'anno 2011.

La stessa è composta da una superficie reale netta di mq. 16.44 .

Il garage in oggetto si presenta in condizioni ottimo, le pareti interne in muratura con blocchi di cemento si presentano a rustico , la porta d'ingresso è in acciaio tipo serranda basculante.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

- Data Matrimonio: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: PIANO INTERRATO

L'edificio è stato costruito nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 MT

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere completo e funzionale .

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Solai tipologia: **solaio prefabbricato a lastre precomprese** condizioni: **ottime**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **ottime****Componenti edilizie e costruttive:**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **ottime**Portone di ingresso tipologia: **saracinesca in ferro** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime**Rivestimento materiale: **al rustico** condizioni: **ottime****Impianti:**Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE	sup reale netta	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

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

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

Sulla base di quanto sopra esposto il CTU Geometra Massimo Orsi ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al mq. della superficie utile, pari ad Euro 550,00/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di DELLA PROVINCIA DI TERNI;

Ufficio tecnico di DEL COMUNE DI FERENTILLO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE UMBRIA QUARTO TRIMESTRE 2016 E OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE;

Altre fonti di informazione: ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE.

8.3 Valutazione corpi:

GARAGE. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
GARAGE	16,00	€ 550,00	€ 8.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.800,00
Valore corpo			€ 8.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
GARAGE	Garage o autorimessa [G]	16,00	€ 8.800,00	€ 8.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.320,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 6.980,00
---	------------

Data generazione:
03-05-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Orsi



ALLEGATO "5"

ELABORATI GRAFICI

LOTTO 001 F. 18 – P.IIa 291 - 286

LOTTO 002 F. 18 – P.IIa 313-315-283

LOTTO 003 F. 18 – P.IIa 338

LOTTO 004 F. 18 – P.IIa 310 Sub. 6

LOTTO 004 F. 18 – P.IIa 310 Sub. 9

LOTTO 005 F. 18 – P.IIa 312 Sub. 13

LOTTO 005 F. 18 – P.IIa 312 Sub. 5

LOTTO 006 F. 18 – P.IIa 334 Sub. 10

LOTTO 007 F. 18 – P.IIa 334 Sub. 4

LOTTO 008 F. 18 – P.IIa 334 Sub. 6

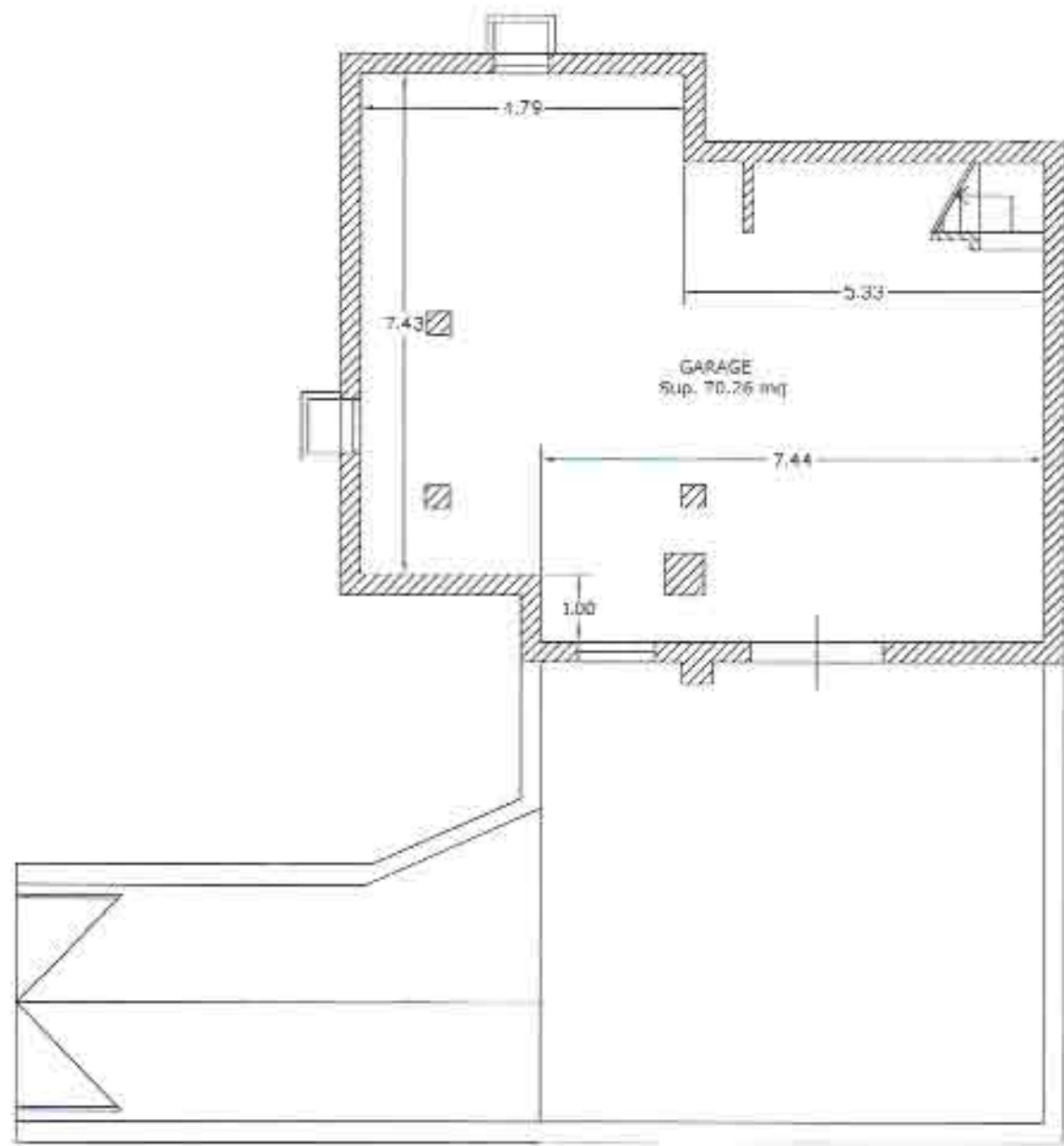
LOTTO 009 F. 18 – P.IIa 334 Sub. 7

LOTTO 010 F. 18 – P.IIa 334 Sub. 5



Stampa blu con firma manoscritta sopra. Il testo della stampetta include:
C.T.U. Geometra
Massimo Orsi
ORSI MASSIMO

PLANIMETRIA Es. Imm. n° 220/2016 Foglio 18 P.Ila 291
PIANTA PIANO SEMINTERRATO
scala 1:100



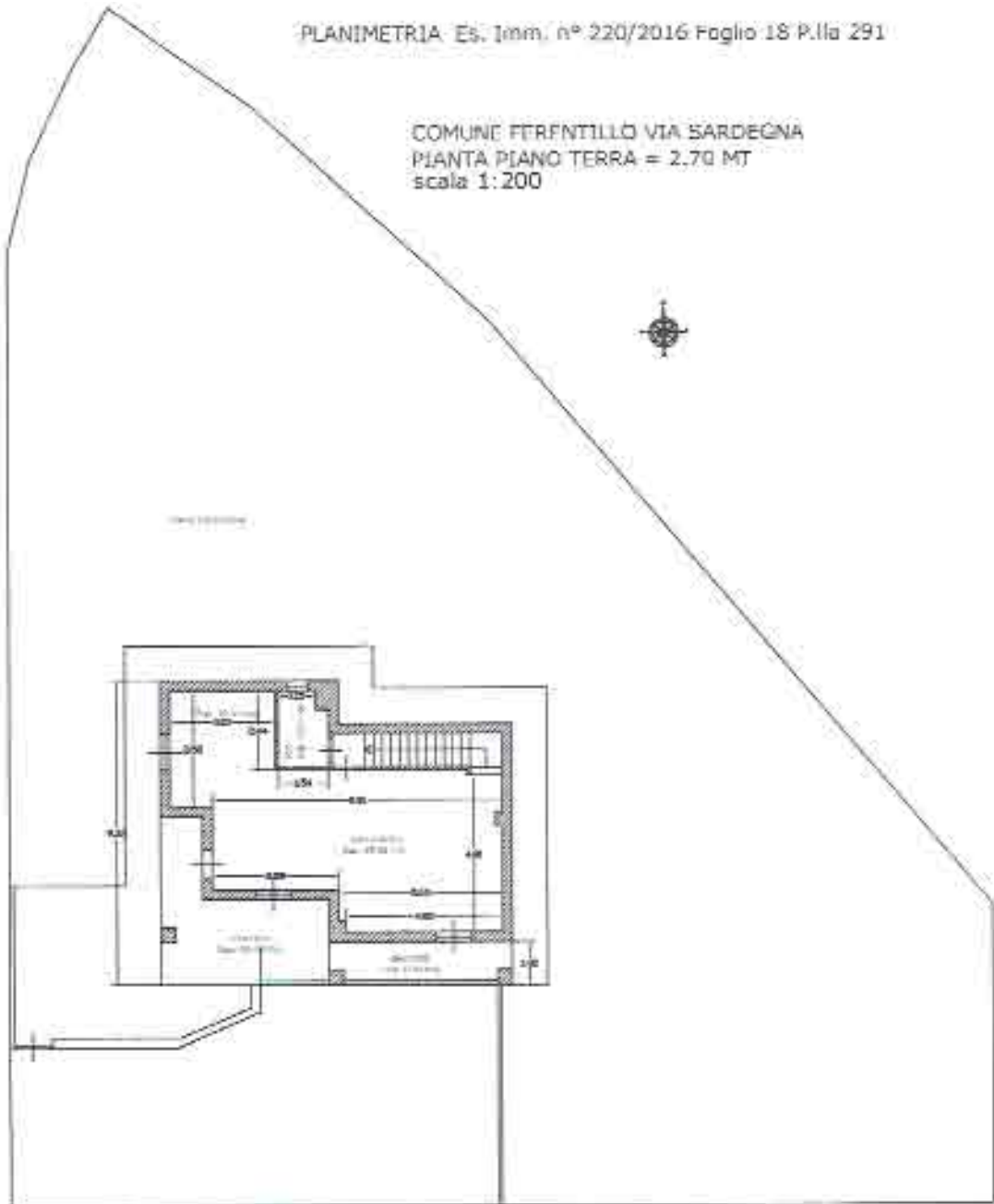
IL C.T.U. GEOMETRA ORSI MASSIMO



College Professionale
Geometri e Geometri Laureati
di Torino
Orsi Massimo
Geometra
ORSI MASSIMO

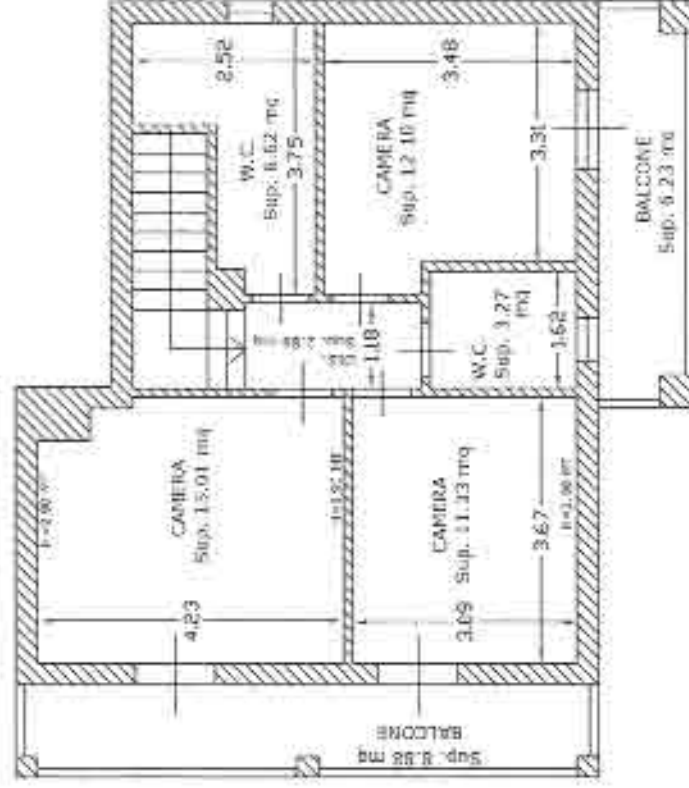
PLANIMETRIA Es. Imm. n° 220/2016 Foglio 18 P.lla 291

COMUNE FERENTILLO VIA SARDEGNA
PIANTA PIANO TERRA = 2,70 MT
scala 1:200



PLANIMETRIA Es. Imm. n° 220/2016 Foglio 18 P.IIa 291

PIANTA PIANO PRIMO
scala 1:100

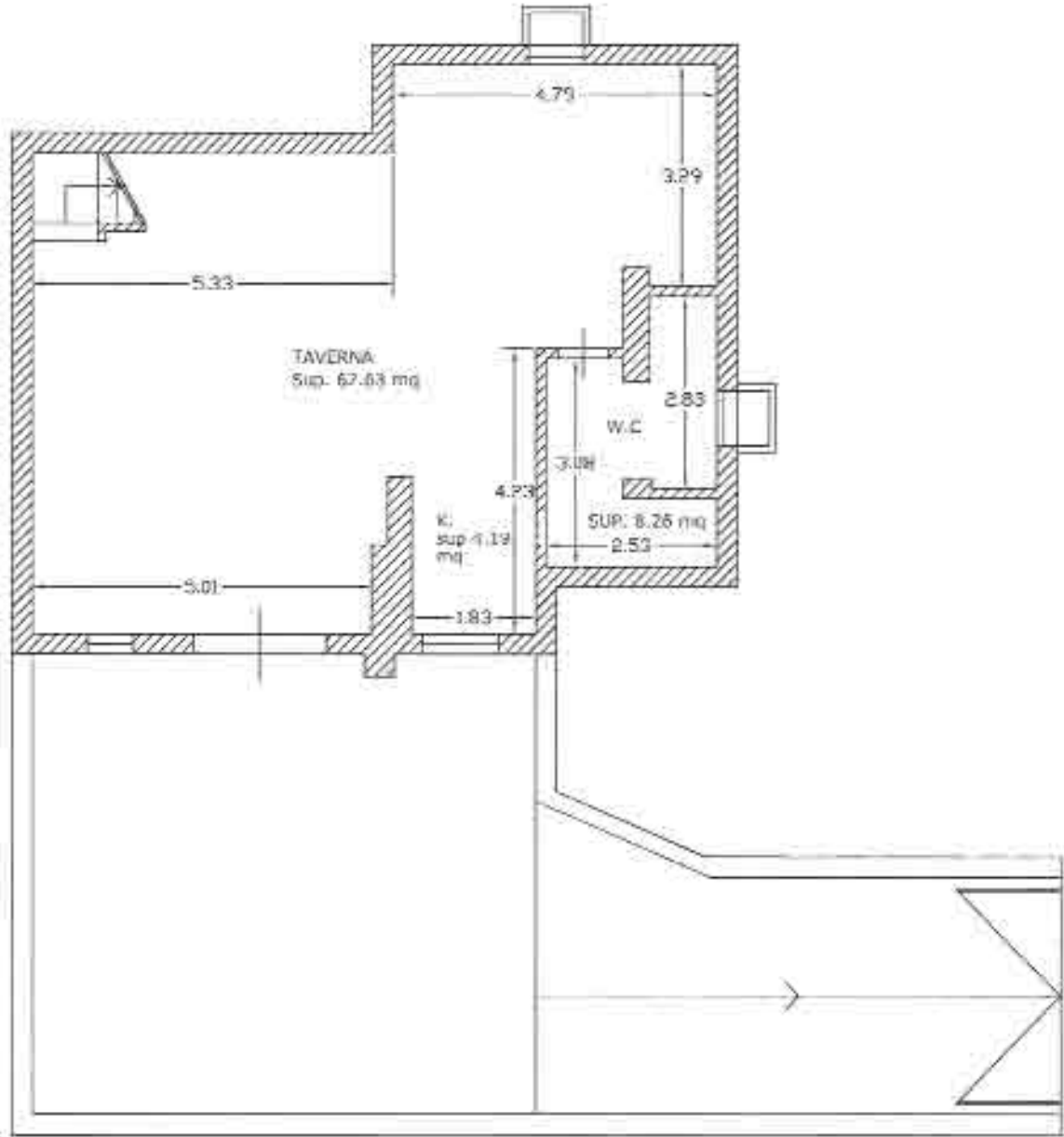


IL C.T.U. GEOMETRA ORSI MASSIMO



PLANIMETRIA Es. Imm. n° 220/2016 Foglio 18 P.lla 313

PIANTA PIANO SEMINTERRATO
scala 1:100



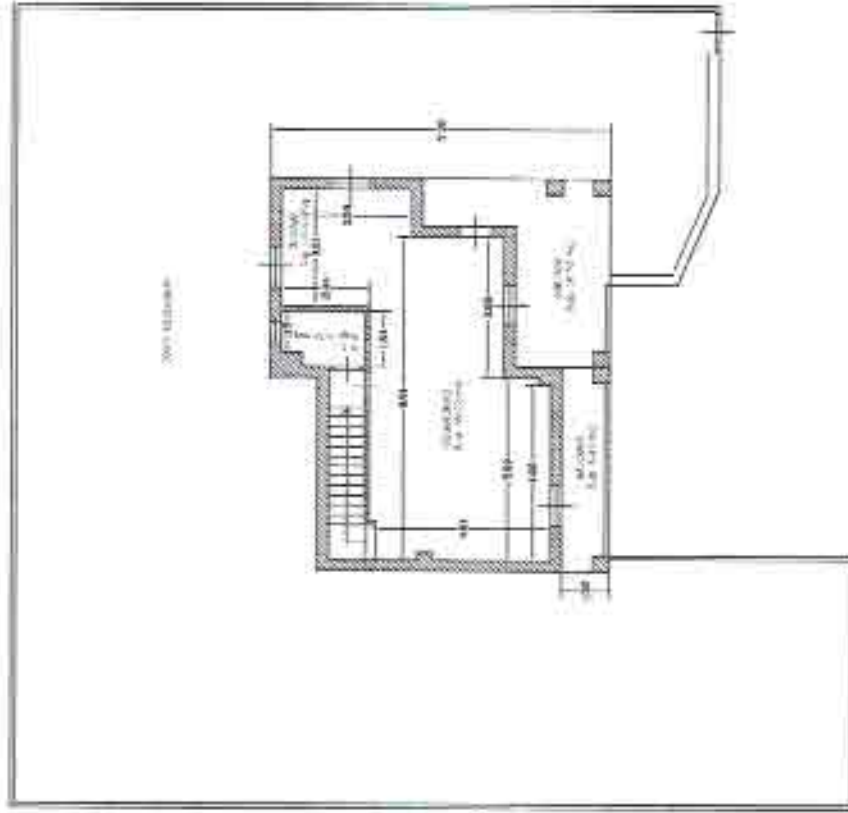
IL C.T.U. GEOMETRA ORSI MASSIMO



Colleghi Provinciali
Architetti e Geometri Laureati
di Roma

Geometra
ORSI MASSIMO

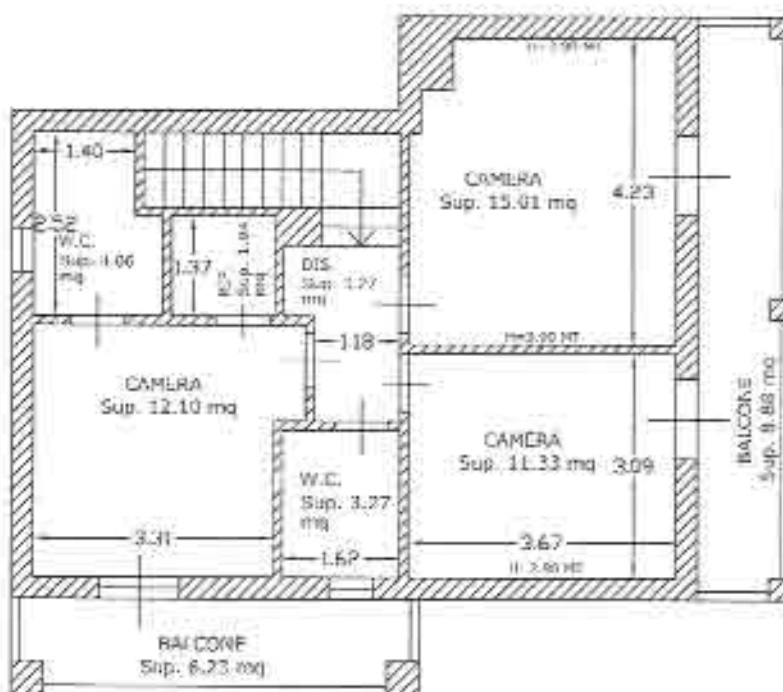
PLANIMETRIA Es. Im.m. n° 220/2016 Foglio 18 P.lla 313
COMUNE FERENTILLO VIA SARDEGNA
PIANTA PIANO TERRA = 2.70 MT
Scala 1:200



I.C.T.U. GEOMETRA ORSI MASSIMO



PIANTA PIANO PRIMO
scala 1:100



IL C.T.U. GEOMETRA ORSI MASSIMO



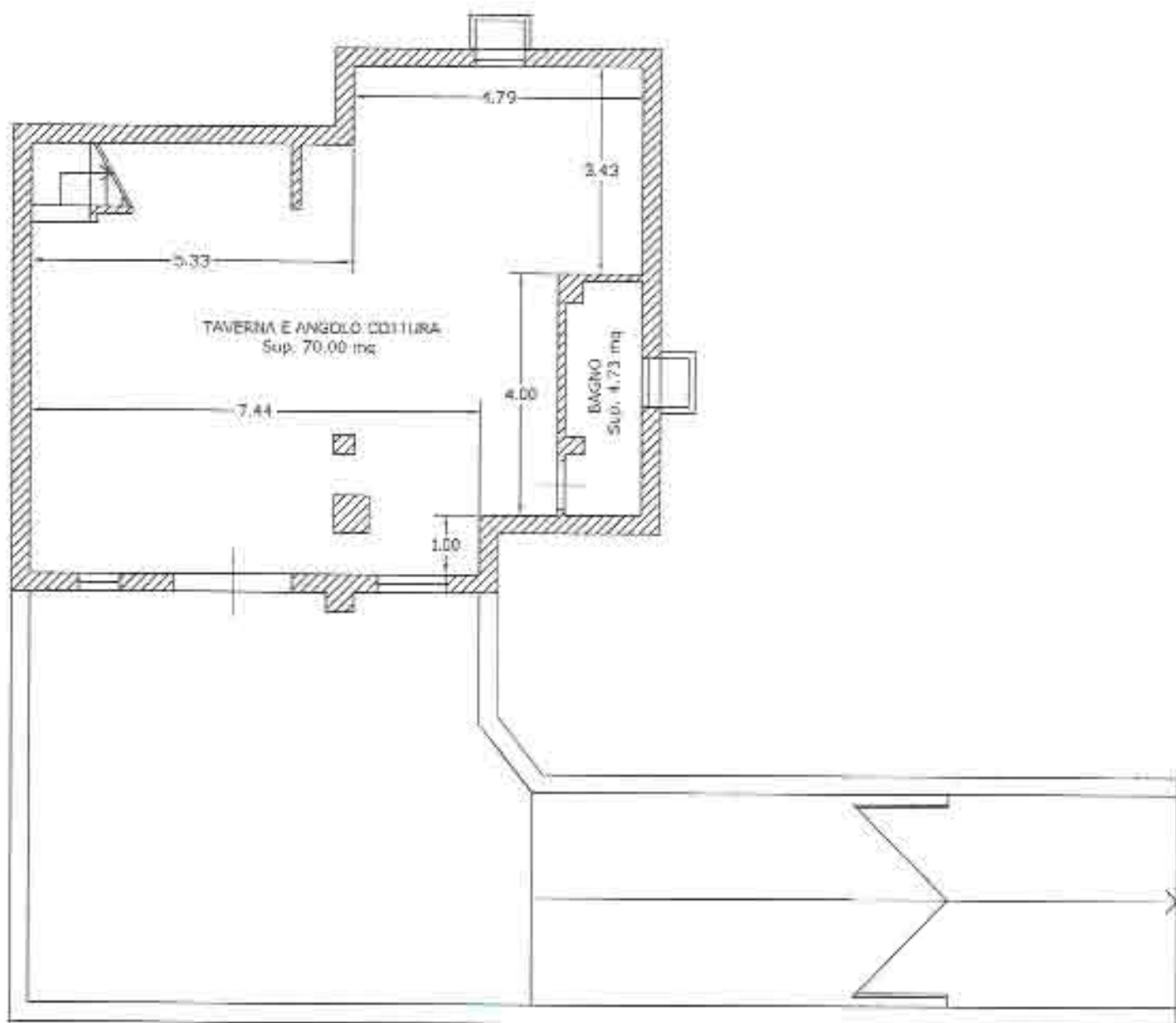
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Roma

Orsi Massimo

Orsi Massimo
C.T.U. ORSI MASSIMO

PLANIMETRIA Es. Imm. n° 220/2016 Foglio 18 P.IIa 338

PIANTA PIANO SEMINTERRATO
scala 1:100



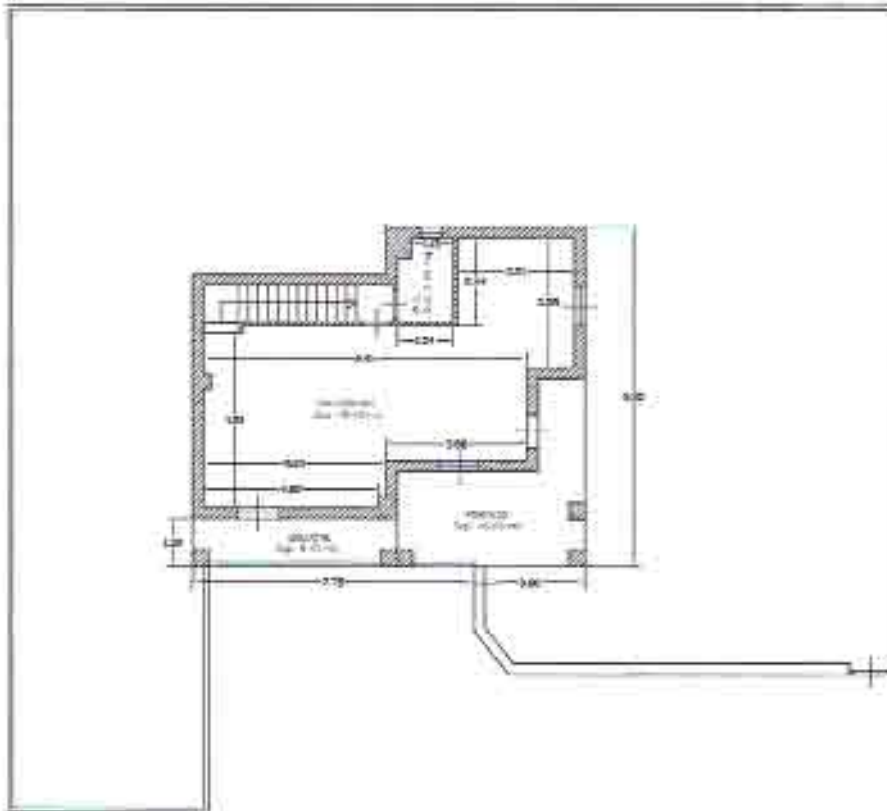
IL C.T.U. GEOMETRA ORSI MASSIMO

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Pavia
Orsi Massimo
Geometra
ORSI MASSIMO



PLANIMETRIA Es. Imm. n° 220/2016 Foglio 18 P.la 338

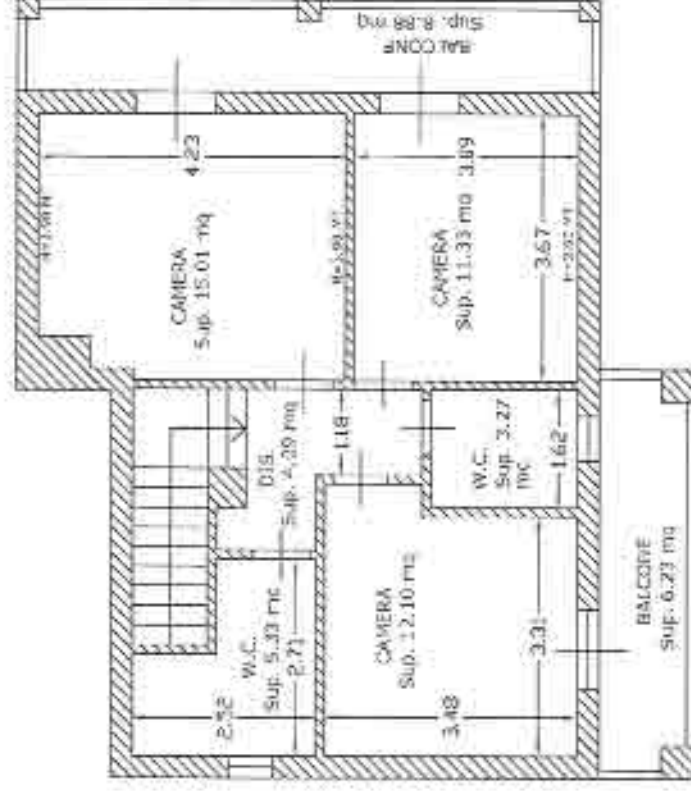
COMUNE FERENTILLO VIA SARDEGNA N° 7
PIANTA PIANO TERRA - 2.70 MT
scala 1:200



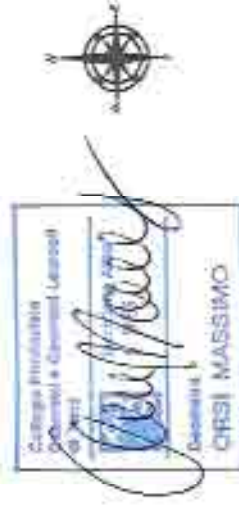
IL C.T.U. GEOMETRA ORSI MASSIMO



PIANTA PIANO PRIMO
scala 1:100

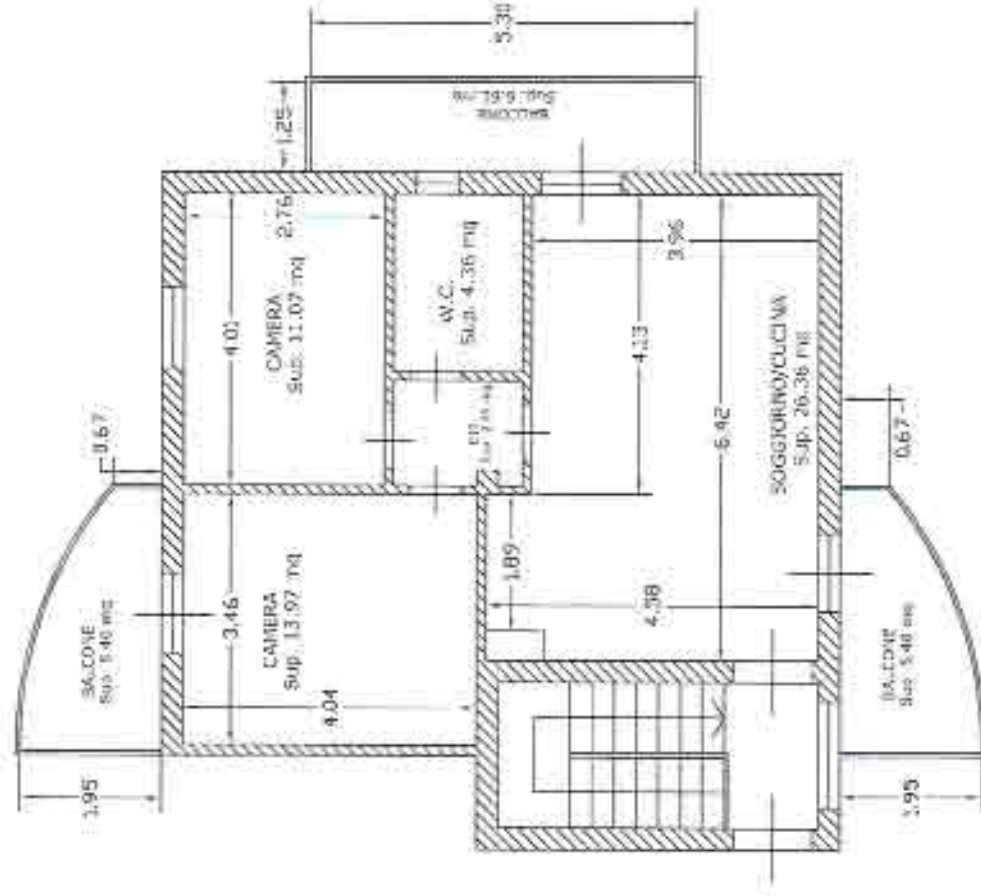


IL C.T.U. GEOMETRA ORSI MASSIMO



PLANIMETRIA Es. Imm. n° 220/2016 Foglio 18 P.lla 310 Sub. 6

COMUNE FERENTILLO VIA SARDEGNA N° 6
PIANTA PIANO PRIMO = 2.70 MT
scala 1:100



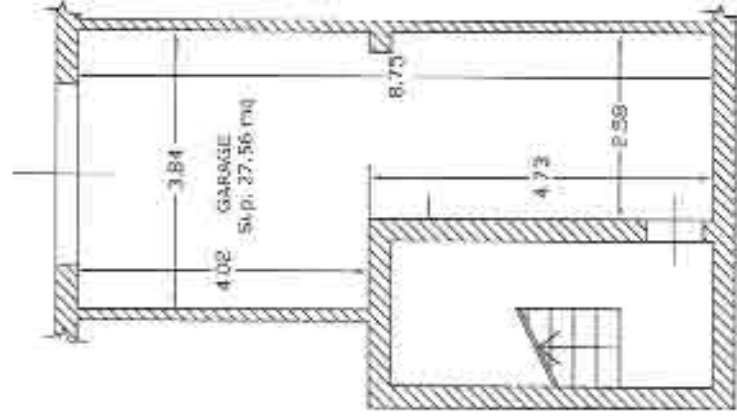
Geometra
Orsi Massimo



IL C.T.U. GEOMETRA ORSI MASSIMO

" LOTTO 004 "

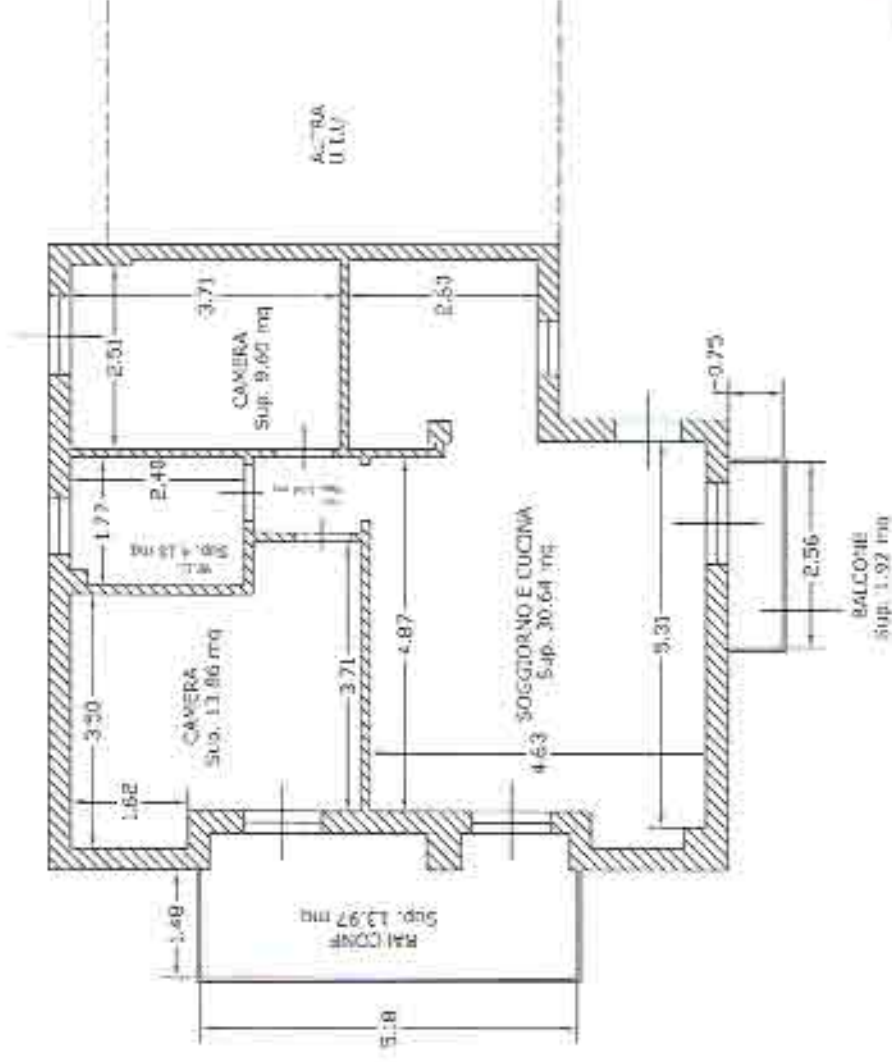
COMUNE FERENTILLO VIA SARDEGNA N° 6
PIANTA PIANO INTERRATO = 2.50 MT
scala 1:100



"LOTTO 005"

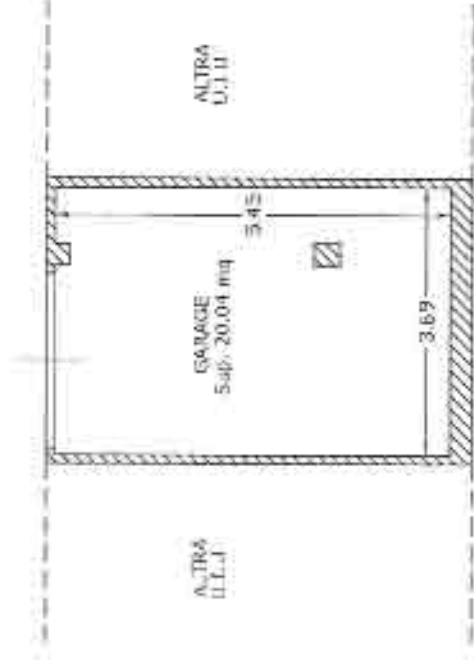
PLANIMETRIA Es. Imm. n° 220/2016 Foglio 18 P.IIa 312 Sub. 13

COMUNE FERENTILLO VIA SARDEGNA N° 15
PIANTA PIANO PRIMO = 2.70 MT



PLANIMETRIA Es. Imm. n° 220/2016 Foglio 18 P.lla 312 Sub. 5

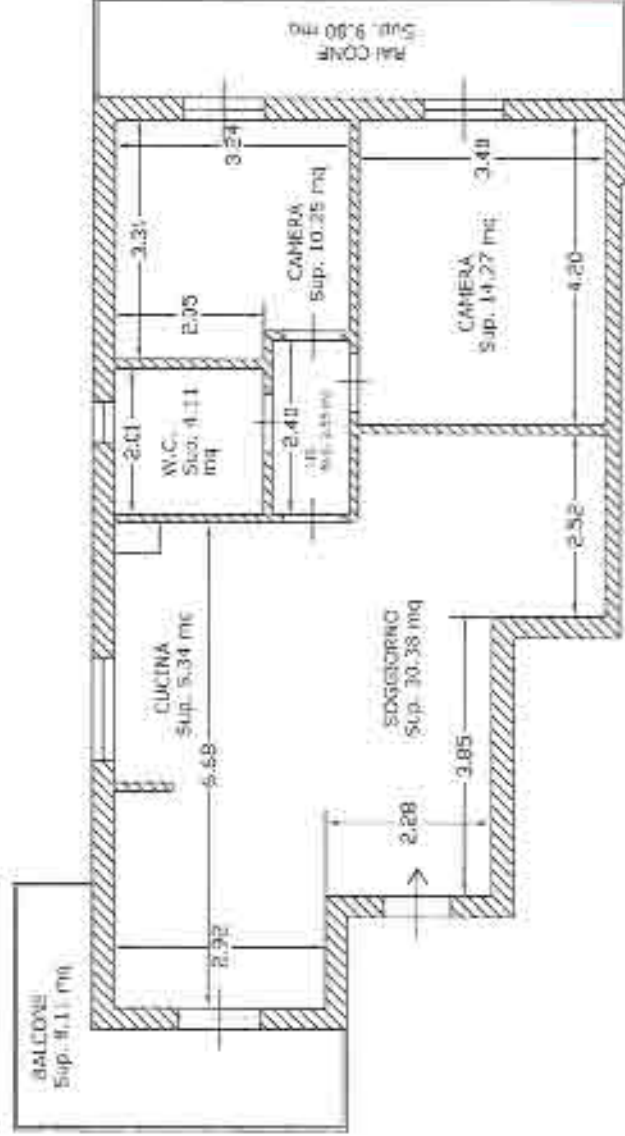
COMUNE FERENTILLO VIA SARDEGNA N° 15
PIANTA PIANO SEMINTERRATO = 2.50 MT
scala 1:100



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
Orsi Massimo
Orsi Massimo
Orsi Massimo



COMUNE FERENTILLO VIA SARDEGNA N° 6
PIANTA PIANO PRIMO = 2.70 MT
scala 1:100



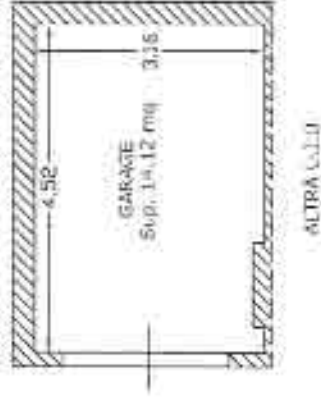
Consiglio Provinciale di
Sassuolo e Comuni Limitanei
C.T.U.
Geometra
ORSI MASSIMO



PLANIMETRIA Es. Imm. n° 220/2016 Foglio 18 P.IIa 334 Sub. 4

"Loto 007"

COMUNE FERENTILLO VIA SARDEGNA N° 14
PIANTA PIANO SEMINTERRATO = 2.50 MT
scala 1:100



Geometra
ORSI MASSIMO



IL C.T.U. GEOMETRA ORSI MASSIMO

PLANIMETRIA Es. Imm. n° 220/2016 Foglio 18 P.IIa 334 Sub. 6

"L070 008"

COMUNE FERENTILLO VIA SARDEGNA N° 14
PIANTA PIANO SEMINTERRATO = 2.50 MT
scala 1:100



Comune Ferentillo
Ufficio Urbanistica
Orsi Massimo
Geometra
ORSI MASSIMO



IL C.T.U. GEOMETRA ORSI MASSIMO

COMUNE FERENTILLO VIA SARDEGNA N° 14
PIANTA PIANO SEMINTERRATO = 2.50 MT
scala 1:100



Dott. Ingegnere
Orsi Massimo

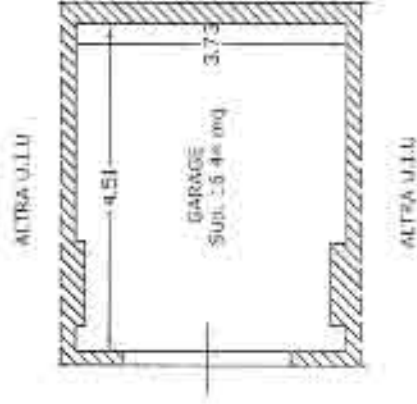
Geometra
ORSI MASSIMO



PLANIMETRIA Es. Imm. n° 220/2016 Foglio 18 P.Ila 334 Sub. 5

"Lotto 010"

COMUNE FERENTILLO VIA SARDEGNA N° 14
PIANTA PIANO SEMINTERRATO = 2.50 MT
scala 1:100



IL C.T.U. GEOMETRA ORSI MASSIMO

ALLEGATO "6"

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

LOTTO 002 F. 18 – P.IIa 313-315-283

LOTTO 003 F. 18 – P.IIa 338

LOTTO 004 F. 18 – P.IIa 310 Sub. 6

LOTTO 005 F. 18 – P.IIa 312 Sub. 5

LOTTO 006 F. 18 – P.IIa 334 Sub. 10





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO VALIDO FINO AL 31/04/2027



DATI GENERALI

<p>Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93-E1</p>	<p>Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliare</p> <p>Numero di unità immobiliare di cui è composto l'edificio: 1</p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input checked="" type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:</p>
--	--	--

Dati identificativi



Regione: **UMBRIA**
 Comune: **Ferentillo**
 Indirizzo: **VIA SARDEGNA SNC ,
 FERENTILLO (TR)**
 Piano: **T-1**
 Interno:
 Coordinate GIS: **42.621920, 12.784388**

Zona climatica: **D**
 Anno di costruzione: **2010**
 Superficie utile riscaldata (m²): **113.50**
 Superficie utile raffrescata (m²): **113.50**
 Volume lordo riscaldato (m³): **465.01**
 Volume lordo raffrescato (m³): **465.01**

Comune catastale				D538				Sezione				Foglio		18		Particella		313	
Subalterni	da	-	a	da	-	a	da	-	a	da	-	a	da	-	a	da	-	a	
Altri subalterni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Servizi energetici presenti

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica | <input type="checkbox"/> Illuminazione |
| <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva | <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose |

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <th style="background-color: #d9ead3;">INVERNO</th> <th style="background-color: #d9ead3;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	<p>Prestazione energetica globale</p> <p style="text-align: center;">+ PIU EFFICIENTE</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;"> <p>A4</p><p>A3</p><p>A2</p><p>A1</p><p>B</p><p>C</p><p>D</p><p>E</p><p>F</p><p>G</p> </div> <div style="flex: 1; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> <p style="text-align: center;">EDIFICIO [] A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p style="text-align: center;">CLASSE ENERGETICA</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">F</p> <p style="text-align: center;">EP_{gl,nren} 357.71</p> <p style="text-align: center;">Kwh/m² anno</p> </div> <div style="flex: 1; text-align: right;"> <p style="text-align: center;">MENO EFFICIENTE</p> </div> </div>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi:</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> <p>102.44 KWh/m² anno</p> </div> <p>Se esistenti:</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> </div>
INVERNO	ESTATE					

Geometa
ORSI MASSIMO

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard <small>(specificare unità di misura)</small>	Indice di prestazione energetica globale ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP_{gl,nren} KWh/m² anno 357.71
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3343 mc	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP_{gl,ren} KWh/m² anno 3.39
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO₂ anno Kg/m² 227.33
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} KWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
-	-	-	-	-	KWh/m² anno
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 KWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	465.01	m ³
S - Superficie disperdente	668.94	m ²
Rapporto SV	1.44	
EP _{H,ed}	254.08	KWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup,util}	0.06	-
Y _E	0.40	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice stato regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale KW	Efficienza media stagionale		EP _{ren}	EP _{riren}
						η_H	η_c		
Climatizzazione invernale	Impianto simulato in quanto assente	-	-	Metano	-	0.75	η_H	3.39	336.79
	-	-	-	-					
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_c	-	-
	-	-	-	-					
Prod. acque calde sanitarie	Impianto simulato in quanto assente	-	-	Metano	-	0.72	η_w	0.00	0.00
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-			-	
	-	-	-	-	-			-	
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
(Anno)



Geometra
ORSI MASSIMO

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
--	---	--

Nome e Cognome / Denominazione	MASSIMO ORSI
Indirizzo	VIA VITALONE N° 20/A TERNI (TR)
E-mail	massimo.orsi@gmail.it
Telefono	335458880
Titolo	GEOMETRA
Ordine/iscrizione	GEOMETRI
Dichiarazione di indipendenza	Al sensi degli artt.359 e 481 del C.P., ed ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 75/2013, il sottoscritto dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti dell'edificio da certificare nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente (come richiesto dall'art. III punto 2.3.b) del D.Lgs. n. 115/08), che in ogni caso non è ne' coniuge ne' parente fino al quarto grado del sottoscritto.
Informazioni aggiuntive	ISCRIZIONE AL COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI TERNI AL N° 925

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione
21/04/2017

Firma e timbre del tecnico o firma digitale
MASSIMO ORSI




LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
--	---	---

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

Codici	TIPO DI INTERVENTO
Rbn1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
Rbn2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
Rbn3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
Rbn4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
Rbn5	ALTRI IMPIANTI
Rbn6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



COINCE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL 30/03/2027

DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93:E1	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliare	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input checked="" type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro
	Numero di unità immobiliare di cui è composto l'edificio: 1	

Dati identificativi



Regione: **UMBRIA**
 Comune: **Ferentillo**
 Indirizzo: **VIA SARDEGNA N° 7, FERENTILLO (TR)**
 Piano: **PIANO T-1**
 Interno:
 Coordinate GIS: **42.621621, 12.784922**

Zona climatica: **D**
 Anno di costruzione: **2009/2010**
 Superficie utile riscaldata (m²): **113.50**
 Superficie utile raffrescata (m²): **113.50**
 Volume lordo riscaldato (m³): **453.22**
 Volume lordo raffrescato (m³): **453.22**

Comune catastale				D538				Sezione				Foglio 18				Particella 338				
Subalterni	da	-	a	-	da	-	a	-	da	-	a	-	da	-	a	-	da	-	a	-
Altri subalterni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE			<p>Prestazione energetica globale</p> <p style="text-align: center;">+ PIÙ EFFICIENTE</p> <p style="text-align: center;">- MENO EFFICIENTE</p> <div style="border: 2px solid orange; padding: 10px; text-align: center;"> <p>EDIFICIO <input type="checkbox"/> A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA</p> <p>C</p> <p>EP_{gl,nren} 127.46</p> <p>Kwh/m² anno</p> </div>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi:</p> <p>Se esistenti:</p>
INVERNO	ESTATE					

ORSI MASSIMO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 23/05/2027



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indice di prestazione energetica globale ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} KWh/m ² anno 127.46
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1147 mc	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} KWh/m ² anno 2.30
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO ₂ anno Kg/m ² 70.60
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

(INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI)

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} KWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	sostituzione infissi in alluminio doppio vetro	No	9.70	C / 157.03	C 157.03 KWh/m ² anno
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	

Collegio Provinciale
di Terni
Consiglieri
ORSI MASSIMO

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 KWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	453.22	m ³
S - Superficie disperdente	414.17	m ²
Rapporto S/V	0.91	
EP _{H,ed}	73.99	KWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup,utile}	0.06	-
Y _{te}	0.16	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale (impianti termici)	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale KW	Efficienza media stagionale		EP _{net}	EP _{ren}
Climatizzazione invernale	Generatore Standard	-	-	Metano	30.00	0.71	η_H	1.72	104.60
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_c	-	-
	-	-	-	-	-				
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore Standard	-	-	Metano	30.00	0.66	η_w	0.57	0.57
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-			-	-
	-	-	-	-	-			-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-			-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-			-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-			-	-
	-	-	-	-	-			-	-


 Orsi Massimo
 ORSI MASSIMO

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
--	---	--

Nome e Cognome / Denominazione	MASSIMO ORSI
Indirizzo	VA VITALONE N° 20/A TERNI (TR)
E-mail	massimo.orsi@gmail.it
Telefono	335458880
Titolo	GEOMETRA
Ordine/iscrizione	GEOMETRI
Dichiarazione di indipendenza	Ai sensi degli artt.359 e 481 del C.P., ed ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 75/2013, il sottoscritto dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti dell'edificio da certificare nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente (come richiesto dall'art. III punto 2.3.b) del D.Lgs. n. 115/08), che in ogni caso non è, né coniuge né parente fino al quarto grado del sottoscritto.
Informazioni aggiuntive	ISCRIZIONE AL COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI TERNI AL N° 925

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione
23/03/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



Geometra
ORSI MASSIMO

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
--	---	---

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Elaborati e Gestiti da

 Orsi Massimo



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL 31/12/2015



DATI GENERALI

Destinazione d'uso
 Residenziale
 Non residenziale
 Classificazione D.P.R. 412/93:E1

Oggetto dell'attestato
 Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliare
 Numero di unità immobiliare di cui è composto l'edificio:
 1

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Restaurazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro:

Dati identificativi



Regione: **UMBRIA**
 Comune: **Ferentillo**
 Indirizzo: **VIA GUGLIELMO MARCONI N° SNC, FERENTILLO (TR)**
 Piano: **PIANO PRIMO**
 Interno:
 Coordinate GIS: **42.621828, 12.785064**

Zona climatica: **D**
 Anno di costruzione: **2009/2010**
 Superficie utile riscaldata (m²): **58.06**
 Superficie utile raffrescata (m²): **58.06**
 Volume lordo riscaldato (m³): **236.55**
 Volume lordo raffrescato (m³): **236.55**

Comune catastale	D538												Sezione					Foglio	18	Particella	310
Subalterni	da	-	*	-	0	da	-	*	-	da	-	*	-	da	-	*	-	da	-	*	-
Altri subalterni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
 0,0 0,0 0,0	 0,0 0,0 0,0



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B1
151,75
Kwh/m² anno

Se esistenti:

G
250
Kwh/m² anno

ORSI MASSIMO

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard <small>(specificare unità di misura)</small>	Indice di prestazione energetica globale ed emissioni	
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP_{gl,nren} KWh/m² anno 284.05	
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1311 mc		
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP_{gl,ren} KWh/m² anno 4.94	
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO₂ anno 170.57	Kg/m²
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} KWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
-	SOSTITUZIONE INFISSI ESTERNI IN ALLUMINIO DOPPIO VETRO	S/	11	F	F 280.56 KWh/m² anno
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	



 Comune
ORSI MASSIMO

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 KWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	236.55	m ³
S - Superficie disperdente	334.90	m ²
Rapporto S/V	1.42	
EP _{K,nd}	194.92	KWh/m ² anno
A _{scol,est} /A _{sup,util}	0.06	-
Y _{IE}	0.15	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale KW	Efficienza media stagionale		EP _{non}	EP _{net}
Climatizzazione invernale	Impianto simulato in quanto assente	-	-	Metano	-	0.77	η_H	4.03	252.69
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_c	-	-
	-	-	-	-	-				
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore Standard	-	-	Metano	12.00	0.59	η_w	0.91	0.91
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-				
	-	-	-	-	-				
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-				
	-	-	-	-	-				

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
--	---	--

Nome e Cognome / Denominazione	MASSIMO ORSI
Indirizzo	VIA VITALONE N° 20/A TERNI (TR)
E-mail	massimo.orsi@gmail.it
Telefono	335458880
Titolo	GEOMETRA
Ordine/iscrizione	GEOMETRI
Dichiarazione di indipendenza	Al sensi degli artt.359 e 481 del C.P., ed ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 75/2013, il sottoscritto dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti dell'edificio da certificare nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente (come richiesto dall'art. III punto 2.3.b) del D.Lgs. n. 115/08), che in ogni caso non è né coniuge né parente fino al quarto grado del sottoscritto.
Informazioni aggiuntive	ISCRIZIONE AL COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI TERNI AL N° 825

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione
21/03/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale


MASSIMO ORSI
 Geometra
ORSI MASSIMO

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.


 Generatore
ORSI MASSIMO



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 31/12/2016



DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliare Numero di unità immobiliare di cui è composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	---	---

Dati identificativi

	Regione: UMBRIA Comune: Ferentillo Indirizzo: VIA SARDEGNA N° 15, FERENTILLO (TR) Piano: PIANO PRIMO Interno: Coordinate GIS: 42.621828, 12.785064	Zona climatica: D Anno di costruzione: 2009/2010 Superficie utile riscaldata (m ²): 58.06 Superficie utile raffrescata (m ²): 58.06 Volume lordo riscaldato (m ³): 236.55 Volume lordo raffrescato (m ³): 236.55
--	--	---

Comune catastale				D538				Sezione				Foglio 18				Particella 312			
Subalterni	da	-	a	da	-	a	da	-	a	da	-	a	da	-	a	da	-	a	
Altri subalterni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #d9ead3;">INVERNO</th> <th style="background-color: #d9ead3;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<p>Prestazione energetica globale</p> <div style="text-align: center;"> <p>+ PIÙ EFFICIENTE</p> <p>- MENO EFFICIENTE</p> </div> <div style="border: 2px solid #808080; padding: 10px; margin-top: 10px; text-align: center;"> <p>EDIFICIO [] A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA</p> <h1 style="font-size: 2em; color: #808080;">F</h1> <p>EP_{gl,nren} 284.05</p> <p>Kwh/m² anno</p> </div>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi:</p> <div style="text-align: center;"> <p>A4</p> </div> <p>Se esistenti:</p> <div style="text-align: center;"> <p>F</p> </div>
INVERNO	ESTATE							

Geom. **ORSI MASSIMO**

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia			
	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard <small>(specificare unità di misura)</small>	Indice di prestazione energetica globale ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP_{gl,nren} KWh/m² anno 284.05
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1311 mc	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP_{gl,ren} KWh/m² anno 4.94
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO₂ Kg/m² anno 170.57
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} KWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
-	SOSTITUZIONE INFISSI ESTERNI IN ALLUMINIO DOPPIO VETRO	SI	3	F	F 280.13 KWh/m² anno
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	

Comune di...
 Ufficio...
 ORSI MASSIMO

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 KWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	236.55	m ³
S - Superficie disperdente	334.90	m ²
Rapporto S/V	1.42	
EP _{KLHE}	194.92	KWh/m ² anno
A _{cond,est} /A _{sup,est}	0.06	-
Y _{IE}	0.15	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catante regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale KW	Efficienza media stagionale		EP _{ren}	EP _{ren}
						η_M	η_c		
Climatizzazione invernale	Impianto simulato in quanto assente	-	-	Metano	-	0.77	η_M	4.03	252.89
	-	-	-	-					
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_c	-	-
	-	-	-	-					
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore Standard	-	-	Metano	12.00	0.59	η_w	0.91	0.91
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-			-	-
	-	-	-	-	-			-	-
Ventilazione meccanica								-	-
Illuminazione								-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-			-	-
	-	-	-	-	-			-	-


 Orsi Massimo

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
--	---	--

Nome e Cognome / Denominazione	MASSIMO ORSI
Indirizzo	VIA VITALONE N° 20/A TERNI (TR)
E-mail	massimo.orsi@ogmail.it
Telefono	335458880
Titolo	GEOMETRA
Ordine/iscrizione	GEOMETRI
Dichiarazione di indipendenza	Ai sensi degli artt.359 e 481 del C.P., ed ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 75/2013, il sottoscritto dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti dell'edificio da certificare nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente (come richiesto dall'art. III punto 2.3.b) del D.Lgs. n. 115/08), che in ogni caso non è ne' coniuge ne' parente fino al quarto grado del sottoscritto.
Informazioni aggiuntive	ISCRIZIONE AL COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI TERNI AL N° 925

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si
--	----

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione
21/03/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Geometra
© 2017
MASSIMO ORSI

Società
ORSI MASSIMO

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE



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

PRIMA PAGINA

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

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

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

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
--	---	---

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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


 Geom. **ORSI MASSIMO**
 Geometa



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 31/12/2018

DATI GENERALI

Destinazione d'uso
 Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E1

Oggetto dell'attestato
 Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliare

Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altre:

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

Dati identificativi



Regione: **UMBRIA**
 Comune: **Ferentillo**
 Indirizzo: **VIA SARDEGNA N° 14, FERENTILLO (TR)**
 Piano: **PIANO PRIMO**
 Interno:
 Coordinate GIS: **42.621828, 12.785064**

Zona climatica: **D**
 Anno di costruzione: **2009/2010**
 Superficie utile riscaldata (m²): **63.06**
 Superficie utile raffrescata (m²): **63.06**
 Volume lordo riscaldato (m³): **246.55**
 Volume lordo raffrescato (m³): **246.55**

Comune catastale	D538			Sezione	Foglio			18	Particella	334
Subalterni	da	-	a	da	-	a	da	-	a	-
Altri subalterni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Orsi Massimo
 Genovese
ORSI MASSIMO



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indice di prestazione energetica globale ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} KWh/m ² anno 290.11
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1471 mc.	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} KWh/m ² anno 4.98
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO ₂ anno Kg/m ² 173.17
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} KWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
-	SOSTITUZIONE INFESSI ESTERNI IN ALLUMINIO DOPPIO VETRO	SI	3	F	F 285.32 KWh/m ² anno
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 KWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	246.55	m ³
S - Superficie disperdente	374.90	m ²
Rapporto S/V	1.52	
EP _{H,M}	194.92	KWh/m ² anno
A _{col,est} /A _{esp,utile}	0.06	-
Y _E	0.15	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale KW	Efficienza media stagionale		EP _{pret}	EP _{net}
Climatizzazione invernale	Impianto simulato in quanto assente	-	-	Metano	-	0.77	η_H	4.03	252.69
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_c	-	-
	-	-	-	-	-				
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore Standard	-	-	Metano	12.00	0.59	η_w	0.91	0.91
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-				
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-				

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
--	---	--

Nome e Cognome / Denominazione	MASSIMO ORSI
Indirizzo	VIA VITALONE N° 20/A TERNI (TR)
E-mail	massimo.orsi@gmail.it
Telefono	335458880
Titolo	GEOMETRA
Ordine/iscrizione	GEOMETRI
Dichiarazione di indipendenza	Ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P., ed ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 75/2013, il sottoscritto dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti dell'edificio da certificare nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente (come richiesto dall'art. III punto 2.3.b) del D.Lgs. n. 115/08), che in ogni caso non è, né coniuge né parente fino al quarto grado del sottoscritto.
Informazioni aggiuntive	ISCRIZIONE AL COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI TERNI AL N° 925

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si
--	----

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione
21/03/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 8, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

ALLEGATO "1"

DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA

F. 18 - P.IIa 310 Sub. 9

LOTTO 004





Figura 1: ingresso garage.



Figura 2: particolare rampe per l'ingresso al garage.



Figura 3: particolare ingresso al garage oggetto di perizia.



Figura 4: particolare interno garage.



Figura 5: interno garage.



Figura 6: particolare garage oggetto di perizia.

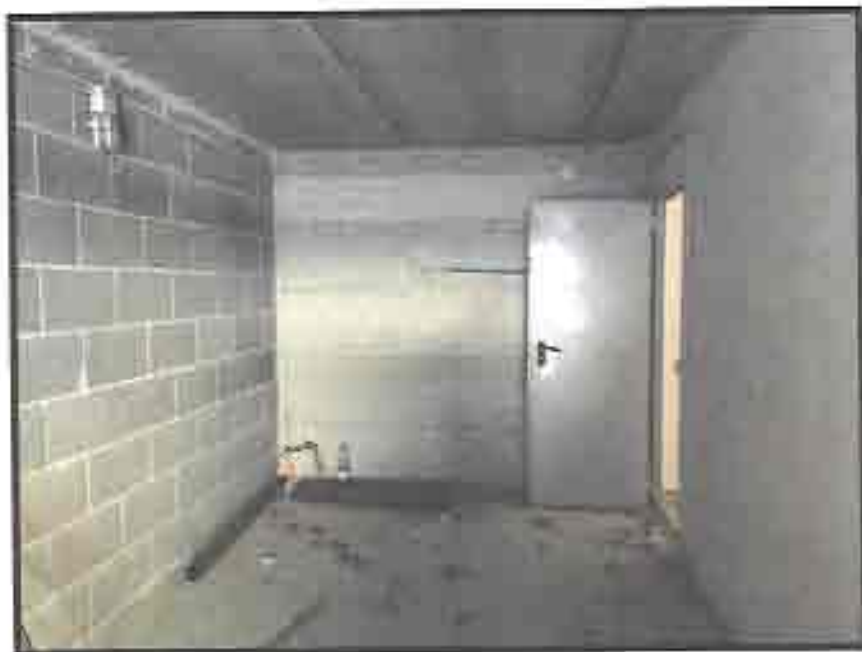


Figura 7: interno garage oggetto di esecuzione.



Figura 8: ingresso porta garage.

ALLEGATO "1"

DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA

F. 18 – P.IIa 312 Sub. 13

LOTTO 005





Figura 1 particolare prospetto frontale appartamento piano primo.



Figura 2 particolare prospetto laterale appartamento piano primo.



Figura 3: particolare prospetto laterale.



Figura 4: particolare prospetto principale.



Figura 5: particolare ingresso appartamento.



Figura 6: particolare balcone esterno.



Figura 7: particolare soggiorno.



Figura 8: particolare soggiorno.



Figura 9: particolare soggiorno disimpagato.



Figura 10: particolare bagno.

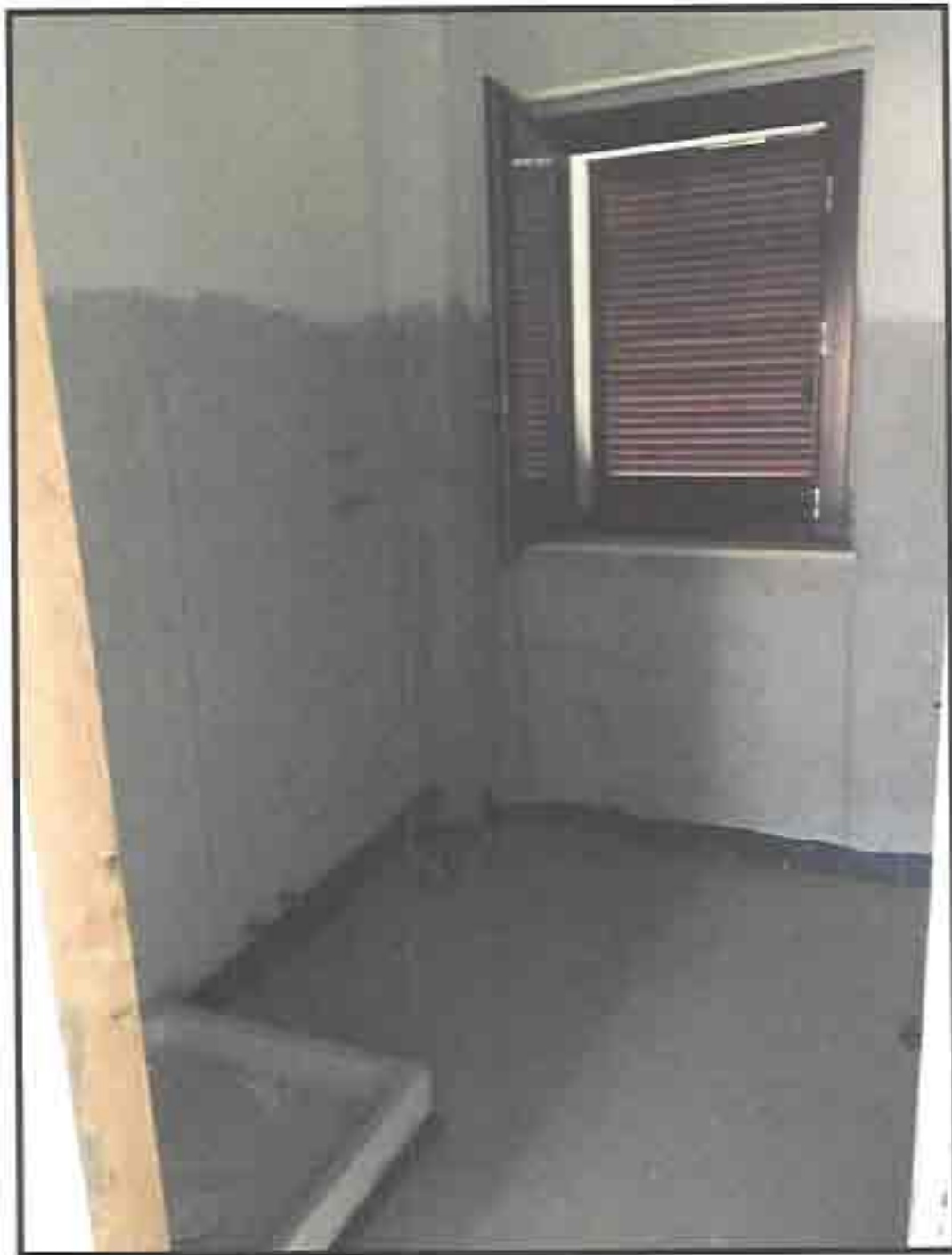


Figura 11 particolare bagno.

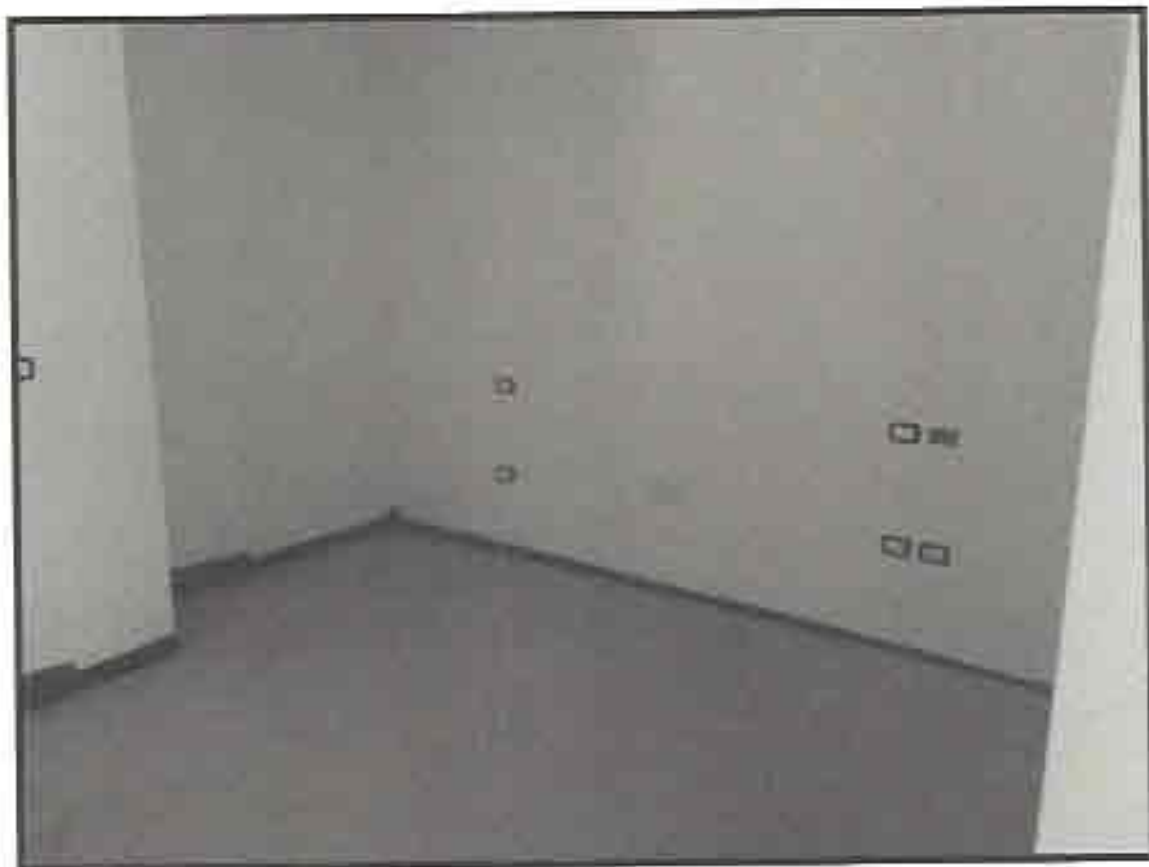


Figura 12, particolare della camera.



Figura 13 particolare della camera.



Figura 14: particolare seconda camera.



Figura 15 particolare ingresso seconda camera.



Figura 16 particolare del bagno.



Figura 17: particolare balcone esterno.



Figura 18: particolare persiana esterna.



Figura 19: particolare veduta esterna appartamento piano primo.

Geometra
Massimo Orsi
Massimo Orsi
Geometra
ORSI MASSIMO

ALLEGATO "1"

DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA

F. 18 – P.IIa 312 Sub. 5

LOTTO 005





Figura 1: ingresso porta garage.



Figura 2: particolare porta garage.

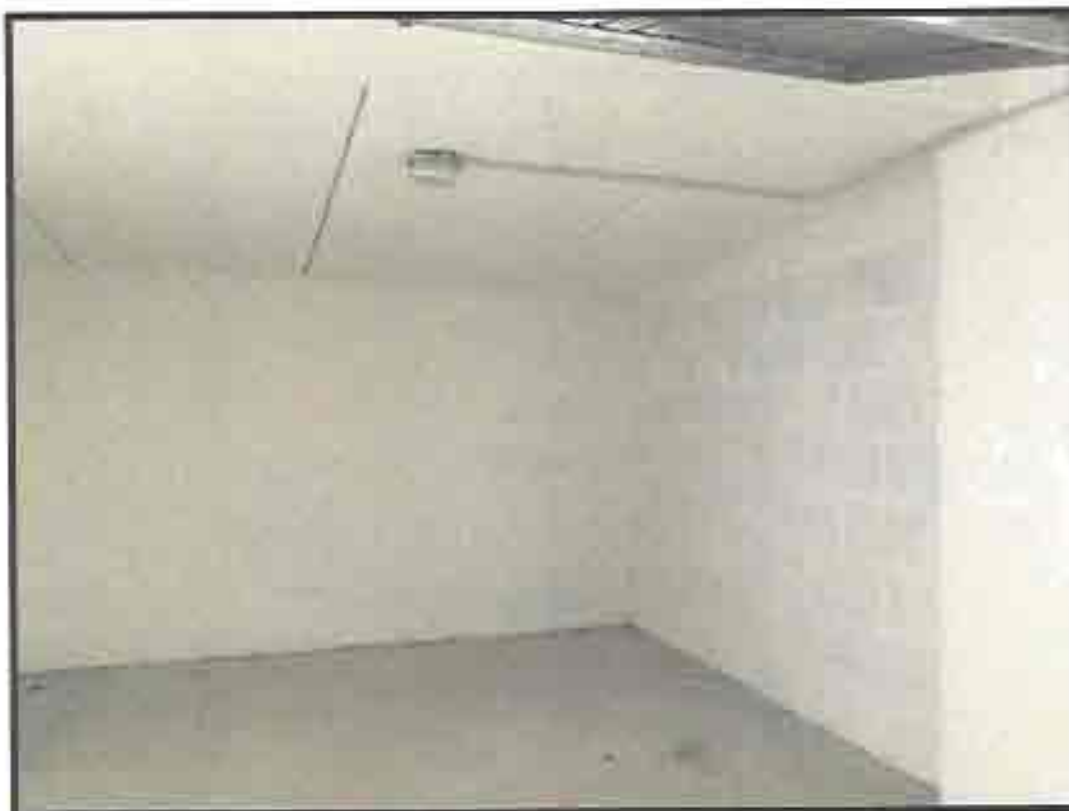


Figura 3 particolare garage.

ALLEGATO "1"

DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA

F. 18 – P.IIa 334 Sub. 10

LOTTO 006


ORSI MASSIMO

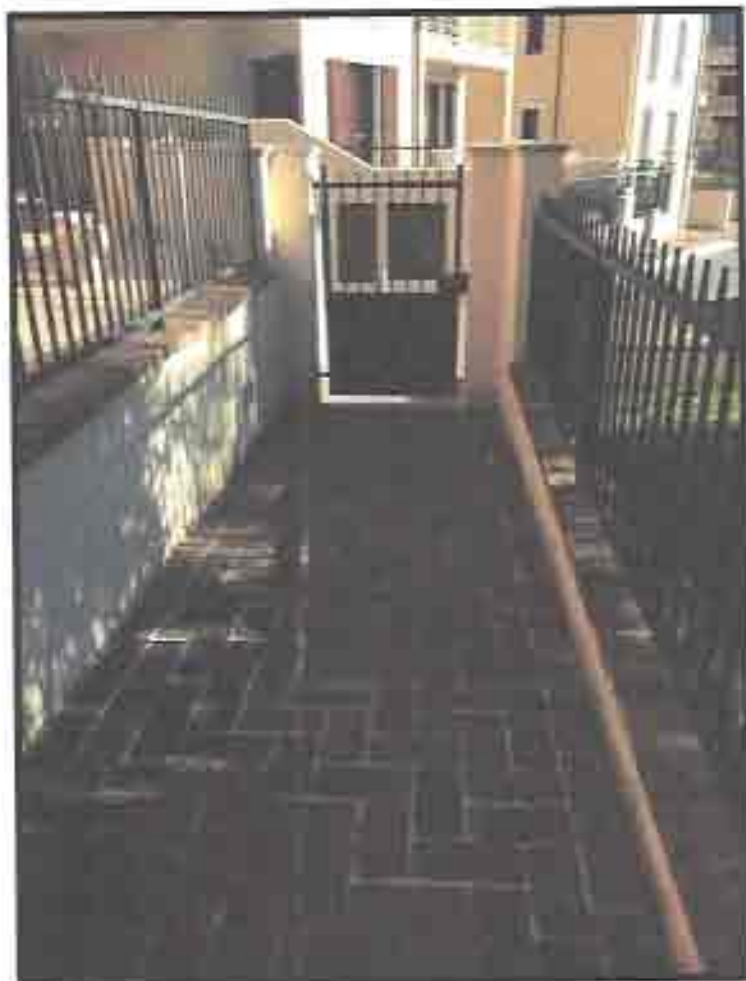


Figura 1 particolare ingresso vialetto in comune.



Figura 2 particolare prospetto frontale appartamento piano primo.

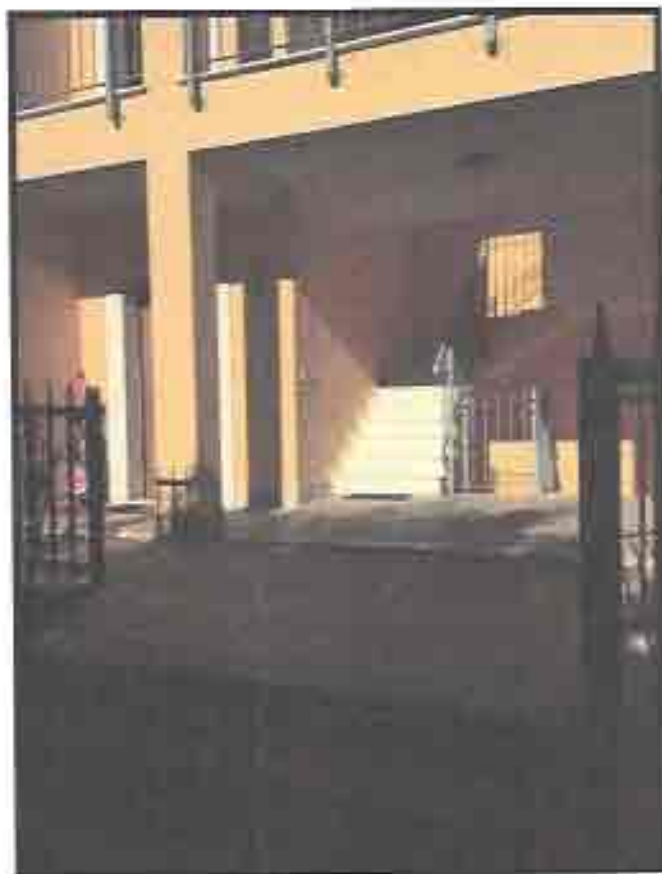


Figura 3:particolare ingresso vano scale condominiale.



Figura 4:particolare prospetto frontale appartamento piano primo.



Figura 5: particolare soggiorno.



Figura 6: particolare angolo cottura.

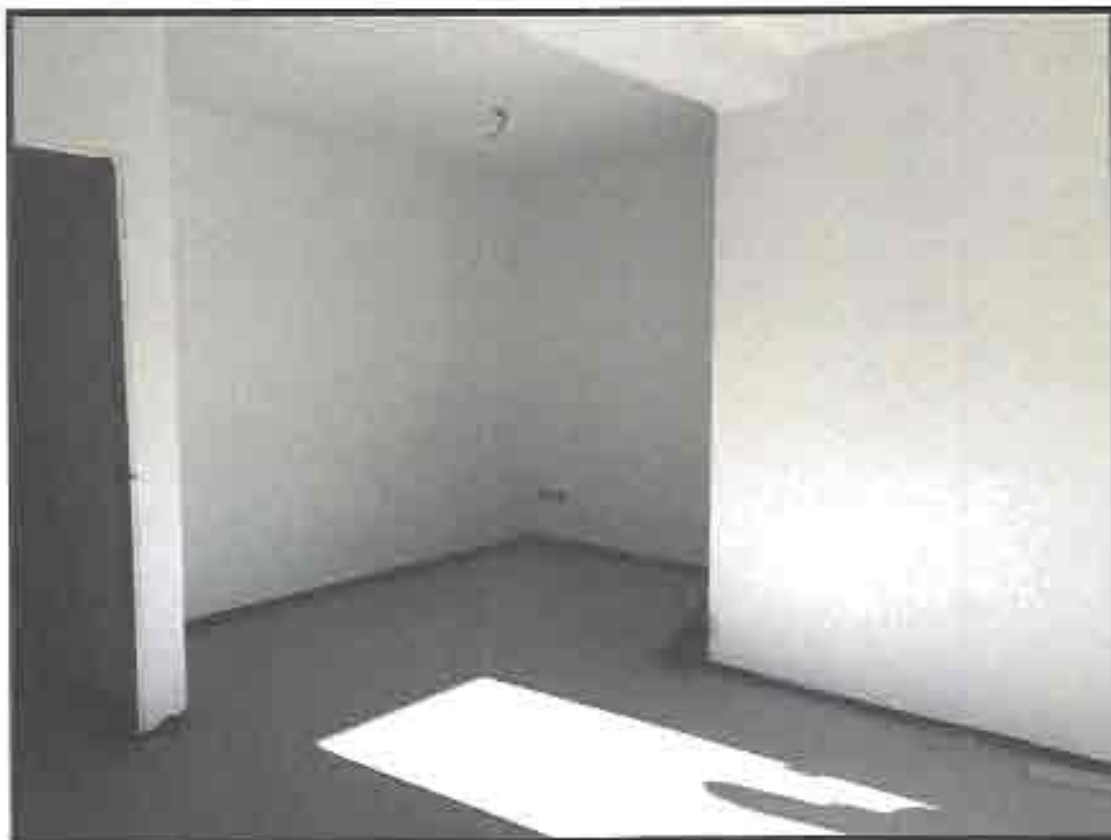


Figura 7 particolare soggiorno.



Figura 8 particolare ingresso principale.



Figura 9: particolare del bagno.



Figura 10: particolare finestra del bagno.



Figura 11 particolare pareti del bagno.



Figura 12 particolare della camera.



Figura 13: particolare della camera.

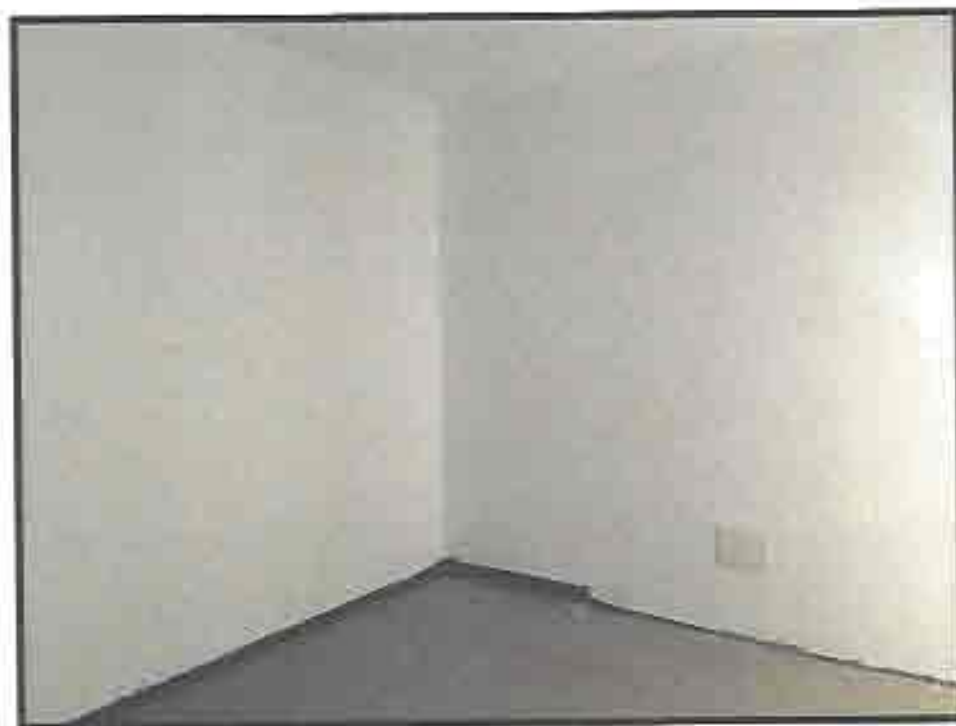


Figura 14: particolare della camera.



Figura 15 particolare del disimpegno visto dal bagno.



Figura 16 particolare prospetto della serranda camera.

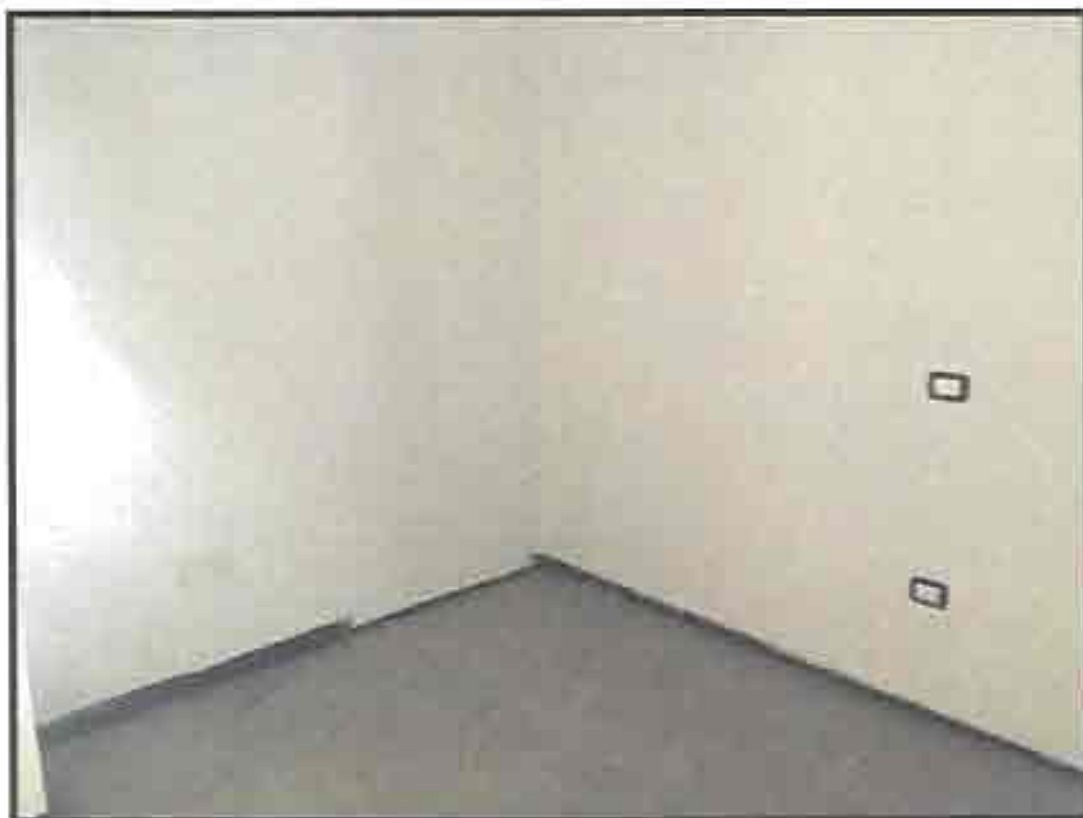


Figura 17: particolare della seconda camera.



Figura 18: particolare disimpegno.



Figura 12: particolare balcone esterno.



Figura 20: particolare balcone esterno.



Figura 21: vista dalla seconda balcone.



Figura 22: particolare secondo balcone esterno.



Figura 23: particolare persiane esterne.

ALLEGATO "1"

DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA

F. 18 – P.IIa 334 Sub. 4

LOTTO 007





Figura 1: particolare ingresso rampa garage.



Figura 2: particolare ingresso garage.



Figura 3:particolare corsia garage.



Figura 4:particolare garage.



Figura 5: garage.



Figura 6: particolare garage.

ALLEGATO "1"

DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA

F. 18 – P.IIa 334 Sub. 6

LOTTO 008





Figura 1: particolare ingresso rampe per uso.



Figura 2 particolare ingresso corsia garage:



Figura 3 particolare ingresso garage.



Figura 4: particolare garage.

ALLEGATO "1"

DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA

F. 18 – P.IIa 334 Sub. 7

LOTTO 009





Figura 1: particolare rampa ingresso garage.



Figura 2: particolare ingresso corso garage.



Figura 3: particolare ingresso garage.



Figura 4: particolare ingresso garage.



Figura 5: particolare garage.



Figura 6: particolare ingresso garage.

ALLEGATO "1"

DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA

F. 18 – P.IIa 334 Sub. 5

LOTTO 010





Figura 3 particolare ingresso garage.



Figura 4 particolare garage.

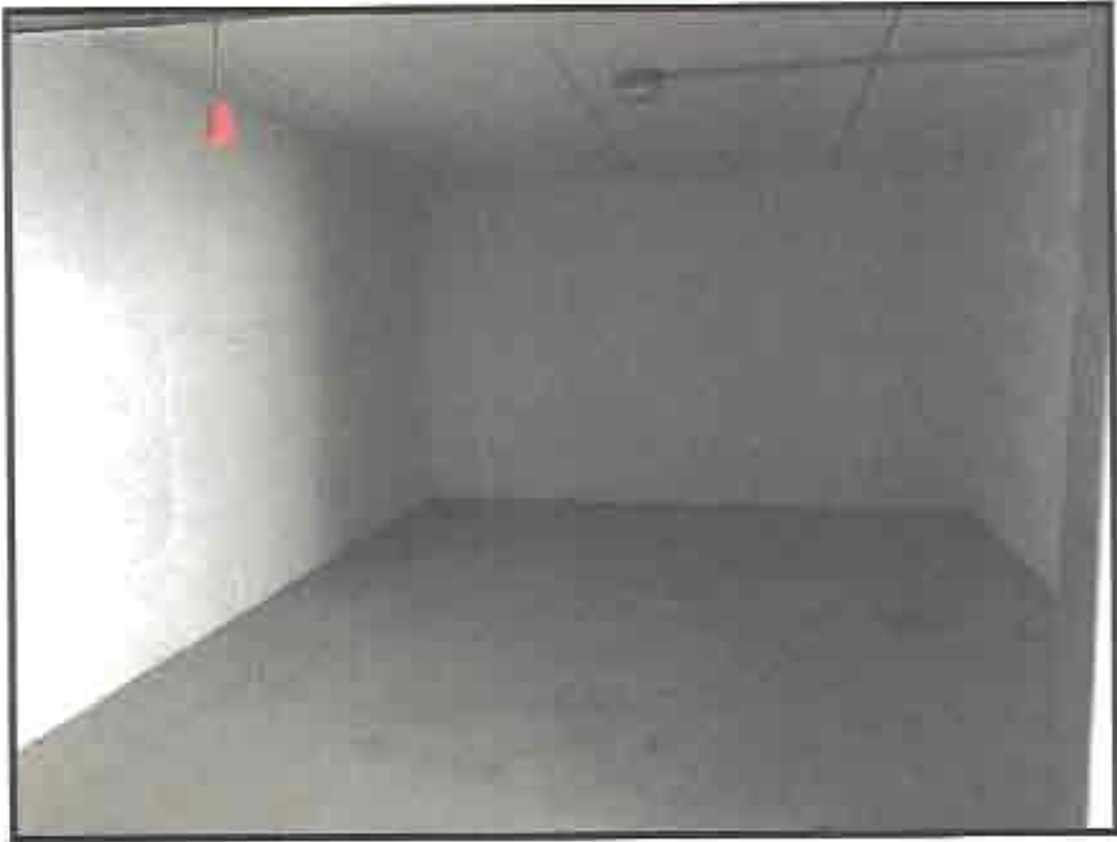


Figura 5: particolare garage.

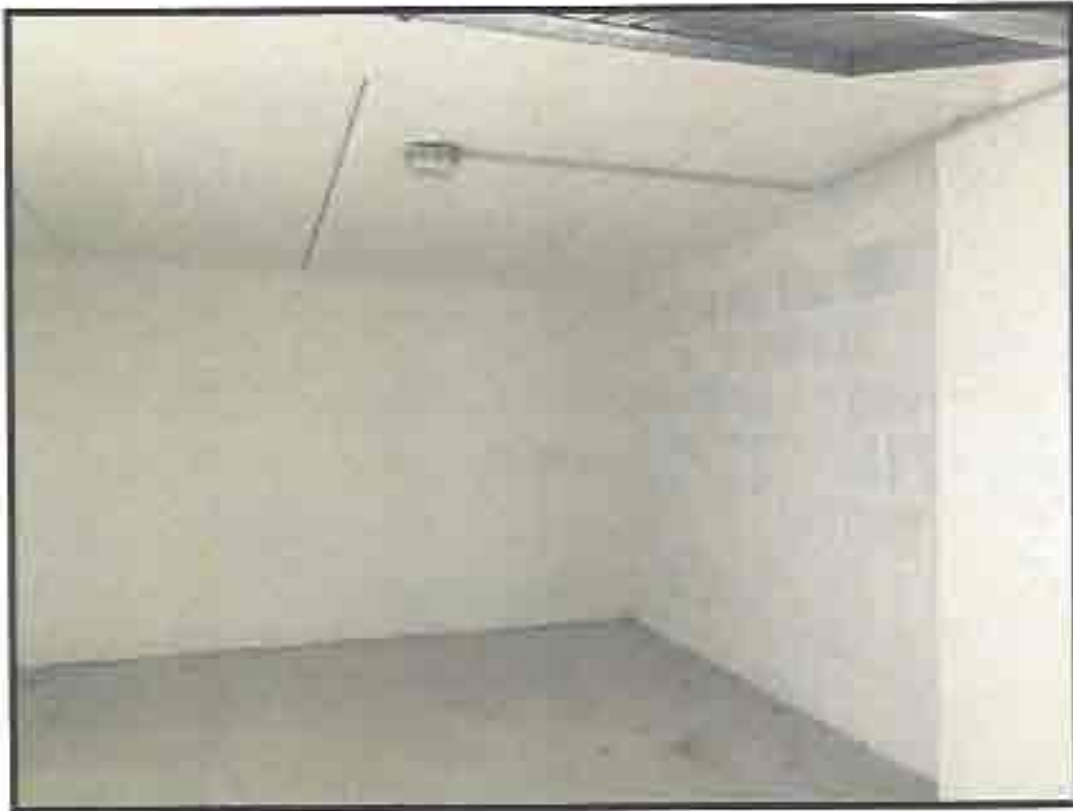


Figura 6: particolare garage.

ALLEGATO "1"

DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA

F. 18 – P.lla 291

LOTTO 001



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Figura 1: Particolare prospetto frontale all'appartamento al piano.

Stampa firmata in blu con il nome **CRSI MASSIMO**.



Figura 2 : Particolare dell'ingresso all'abitazione prospetto frontale

Geometra
Massimo Orsi
Geometra
ORSI MASSIMO



Figura 3 : Particolare del cancello di accesso all'abitazione.



Figura 4: prospetto laterale all'immobile oggetto di perizia.



Figura 5: prospetto laterale.



Figura 6: Particolare del piano interrato (ingresso garage tramite rampa) dell'immobile.



Figura 7: particolare dell'esterno (corte) dell'abitazione.



Stampa firmata
Geometra Massimo Orsi
C.T.U.
C.T.U. SANDRINO

Figura 8: particolare piano seminterrato dell'abitazione.



Figura 9: piano interrato dell'abitazione oggetto di perizia.



Figura 10: particolare delle scale che collegano il piano terra al seminterrato



Figura 11: particolare scale.



Figura 12: particolare soggiorno/cucina al piano terra dell'immobile.



Figura 13: particolare angolo cottura al piano terra.



Figura 14: scale di accesso al piano primo dall'immobile in oggetto.



Figura 15: disimpegno/corridoio piano primo .



Figura 16: particolare bagno piano primo



Figura 17: particolare della camera.



Figura 18: camera.



Figura 19: particolare secondo bagno dell'appartamento al piano primo.



Figura 20: particolare disimpegno.



Figura 21: particolare balcone al piano primo



Figura 22: particolare camera.



Figura 23: particolare finestra (accesso balcone).



Figura 24: particolare del soggiorno/cucina al piano terra dell'appartamento.



Figura 24: particolare della corte esterna di proprietà posta nel lato posteriore all'appartamento.

ALLEGATO "1"

DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA

F. 18 - P.lla 313

LOTTO 002





Figura 1: particolare prospetto frontale.



Figura 2: particolare prospetto d'ingresso all'appartamento.



Figura 3: ingresso all'immobile oggetto di...



Figura 4: prospetto laterale dell'immobile.

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di ...
...
...
Docente
ORSI MASSIMO



Figura 5: particolare della corte di proprietà.



Figura 6: parte esclusiva.



Figura 7: rampa di accesso al piano seminterrato.



Figura 8: particolare di accesso tramite rampa al piano interrato dell'appartamento.



Figura 9: prospetto dal cancello.



Figura 10: prospetto d'ingresso frontale al piano seminterrato.



Figura 11: particolare interno piano interrato.



Figura 12: interno piano interrato.



Figura 13: particolare interno al piano interrato dell'immobile.



Figura 14: particolare piano interrato.



Figura 15: particolare interno dell'immobile al piano seminterrato.



Figura 1b: particolare piano seminterrato.





Figura 17: particolare al piano interrato.



Figura 18: scale che collegano il piano terra al piano seminterrato.

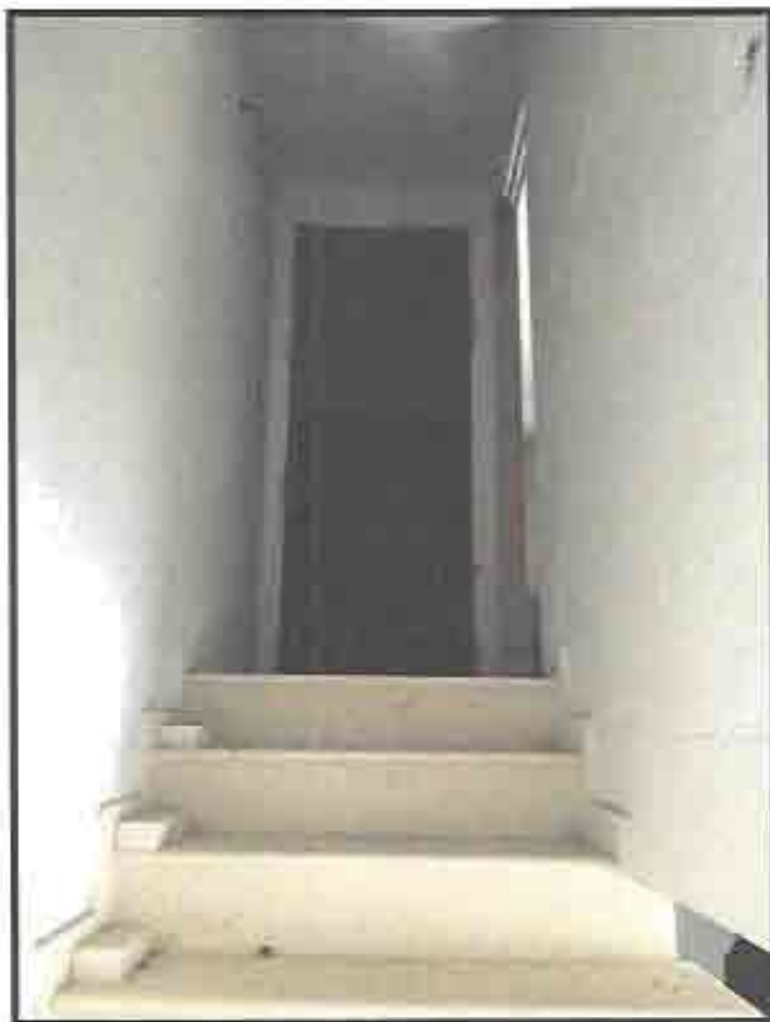


Figura 19: particolare scale .



Figura 20: tempo di accesso all'immobile.



Figura 21: zona giorno piano terra



Figura 22: particolare piano terra dell'immobile



Figura 23: zona angolo cottura piano terra .



Figura 24: zona soggiorno piano terra .



Figura 25: particolare bagno al piano terra.



Figura 26: bagno al piano terra.



Figura 27: particolare bagno al piano terra.



Figura 28: bagno al piano terra.



Figura 29: scale di collegamento tra il piano terra e il piano primo.



Figura 30: balcone al piano primo.

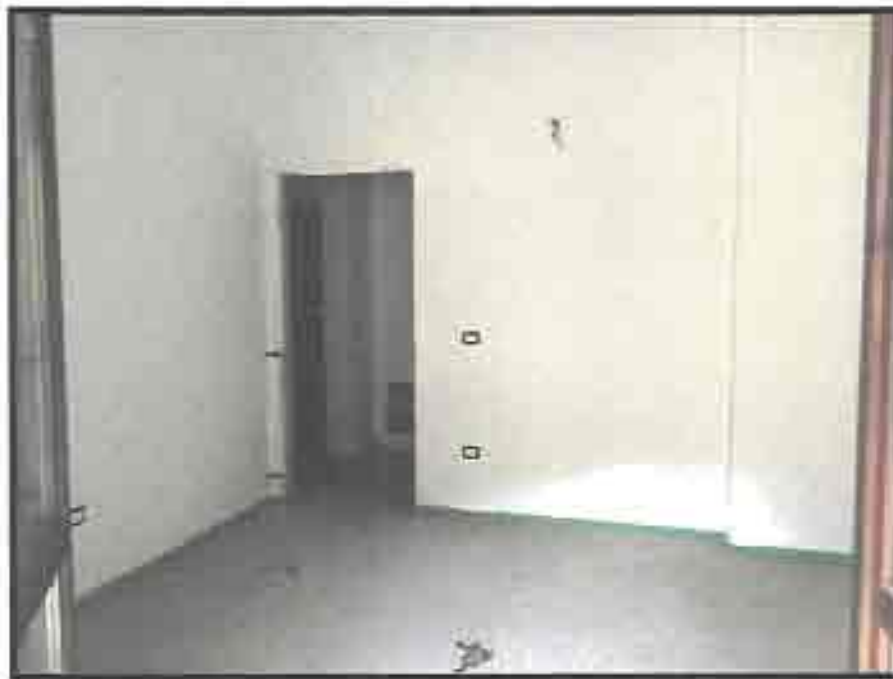


Figura 31:particolare camera al piano primo ,



Figura 32:camera al piano primo ,



Figura 33: seconda camera al piano primo.



Figura 34: balcone.





Figura 35: bagno al piano primo.



Figura 36: particolare disimpegno.



Figura 37: particolare terza camera al piano primo con accesso al bagno.



Figura 38: particolare ripostiglio al piano primo.



Figura 39 vista dal primo piano



Figura 40: particolare secondo bagno nel piano primo dell'immobile

ALLEGATO "1"

DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA

F. 18 - P.IIa 338

LOTTO 003



ORSI MASSIMO



Figura 1: prospetto frontale dell'immobile oggetto di perizia.



Figura 2: particolare giardino esterno di proprietà.

Delegato Periziale
Stato di diritto
C.T.U. Geometra Massimo Orsi

Membro
C.T.U. MASSIMO ORSI



Figura 3: particolare prospetto laterale all'abitazione



Figura 4: particolare frontale



Figura 5: particolare corteo



Figura 6: particolare prospetto laterale all'abitazione

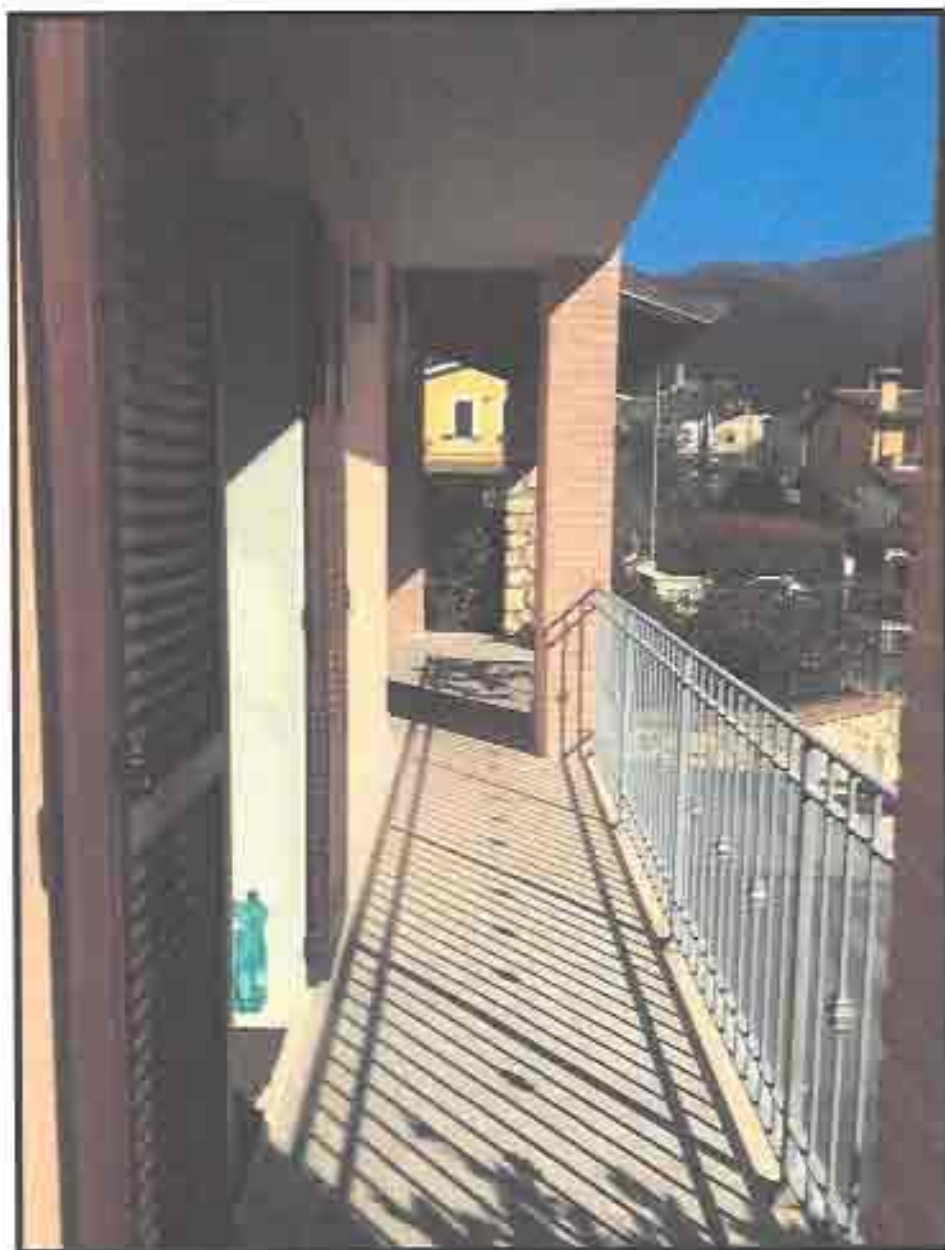


Figura 7: particolare balcone al piano primo dell'immobile in oggetto di perizia



Figura 8: particolare vista verso la rampa di accesso al piano interrato dell'immobile.



Figura 9: particolare interno al piano terra dell'immobile.



Figura 10: particolare soggiorno al piano terra .



Figura 11: particolare del soggiorno al piano terra .



Figura 12: particolare taverna al piano interrato.



Figura 13: particolare interno al piano seminterrato.

Edificio in oggetto
Catasto e Valutazione Immobiliare
47

Geometra
ORSI MASSIMO



Figura 14: particolare della taverna con angolo cottura al piano seminterrato.



Figura 15: particolare d'accesso tramite rampa al piano interrato.



Figura 16: particolare del bagno al piano terra.



Figura 17: particolare del piano interrato.



Figure 18: particolare delle scale che collegano il piano interrato al piano primo .



Figure 19: particolare delle scale .



Figura 20: particolare del bagno al piano terra dell'immobile.



Figura 21: particolare della scala che collega il piano terra al piano primo.



Figura 22: particolare scala



Figura 23: particolare primo bagno al piano primo dell'immobile



Figura 24: particolare bagno .



Figura 25: particolare camera da letto al piano primo .

Orsi Massimo
Geometra
ORSI MASSIMO



Figura 26: particolare camera matrimoniale .



Figura 27: particolare balcone al piano primo .

Catania Professione
Ingegneri e Architetti (Legge)
di
Massimo Orsi
Prov. di
ORSI MASSIMO



Figura 28: particolare del balcone .



Figura 29: particolare della seconda camera al piano primo .



Figura 3D: particolare della seconda camera al piano primo .



Figura 3E: particolare della terza camera al piano primo .



Figura 34: particolari della copertura.



Figura 35: particolari all'esterno dell'abitazione oggetto di perizia.

ALLEGATO "1"

DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA

F. 18 – P.IIa 310 Sub. 6

LOTTO 004





Figura 1: Prospetto frontale dell'appartamento.

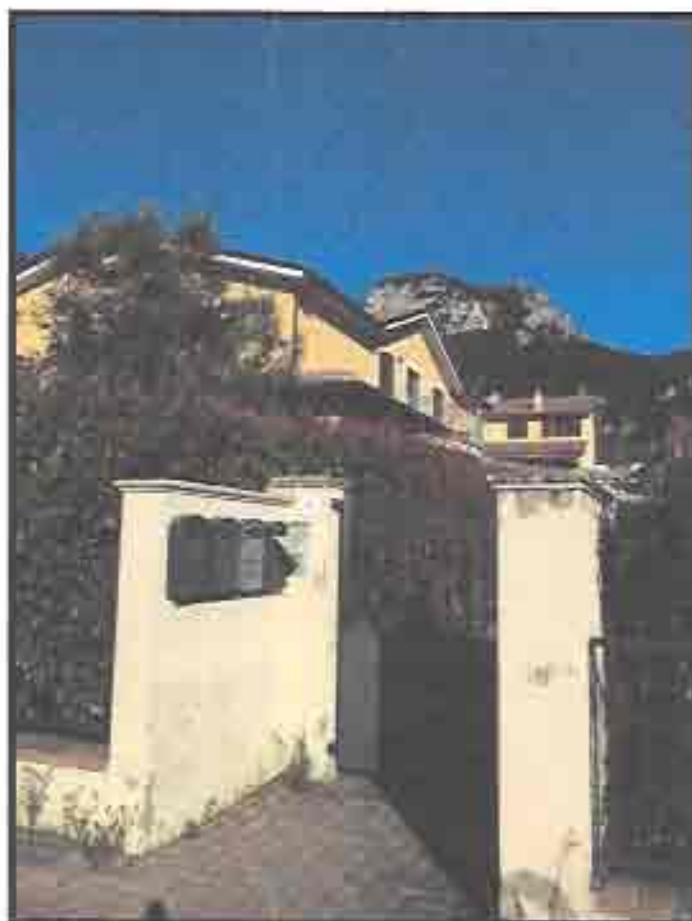


Figura 2: ingresso condominiale all'appartamento.

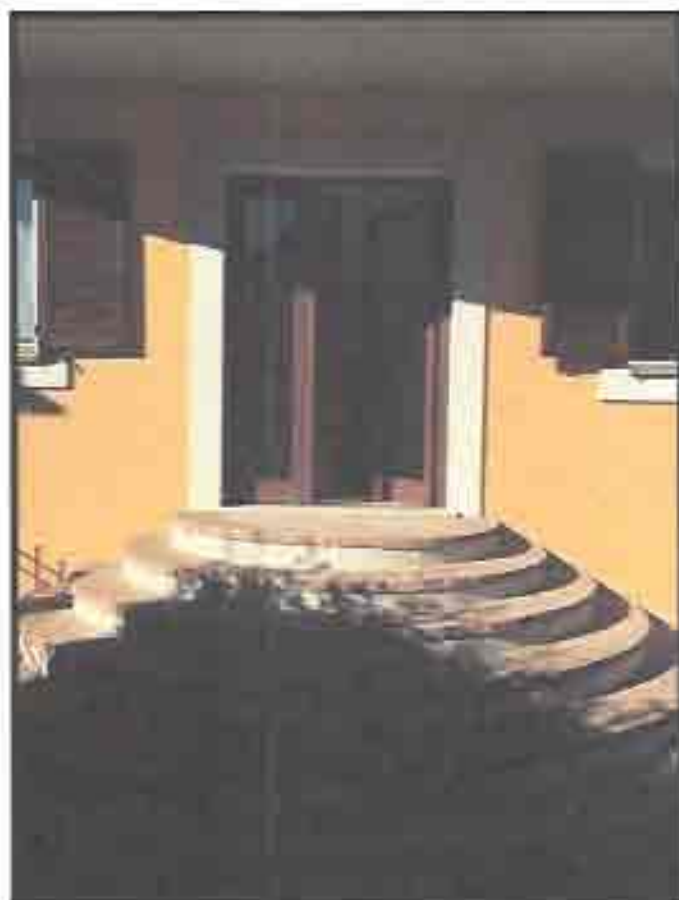


Figura 3: ingresso alla palazzina.



Figura 4: prospetto frontale all'appartamento posto al piano primo della palazzina.



Figura 4: balcone dell'appartamento oggetto di perizia.



Figura 5: particolare del balcone.



Figura 7: particolare dell'ingresso dell'appartamento.



Figura 8: particolare dell'angolo coltore all'appartamento.



Figura 9: disimpegno.



Figura 10: bagno.



Figura 11 particolare bagno dell'immobile oggetto di perizia.



Figura 12 particolare ingresso prima camera.



Figura 13: particolare camera.



Figura 14: particolare seconda camera.



Figura 15: particolare balcone dell'immobile.