

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **65/2014**
data udienza di comparizione parti ex art. 569
c.p.c.:

Giudice delle **omissis**
esecuzioni:

Custode Giudiziario: **omissis**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti n. 1 e n. 2</p>

Esperto alla stima: **omissis**

Codice fiscale: **omissis**

Partita IVA: **omissis**

Studio in: **omissis**

Telefono: **omissis**

Fax: **omissis**

Email: **omissis**

Pec: **omissis**

VERSIONE DEFINITIVA

Beni in **Amelia (Terni)**
Località/Frazione **Amelia**
Strada di Santa Maria n. 8

PROMESSA

Dalla verifica dello stato dei luoghi effettuata in data 5-11-2014 il sottoscritto ha riscontrato la presenza di due unità immobiliari distinte ed autonome, ognuna con cucina e servizi. Si procede pertanto alla individuazione di due lotti accessibili da una corte comune. Si precisa inoltre che con semplici opere quali la eliminazione della cucina al piano terra e il ripristino dell'apertura che collega la camera con l'ingresso al piano terra potrà essere ottenuta un'unica unità immobiliare. Anche in quest'ultimo caso sarà necessario presentare comunque la richiesta di sanatoria per i lavori eseguiti abusivamente e successivamente, presentare una richiesta di Concessione Edilizie per accorpamento di unità immobiliari e eventuali opere da eseguire quali modifiche alle tramezzature e quant'altro.

Lotto: n. 1 – appartamento piano terra e corte comune con il lotto 2

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento 1 - PIANO TERRA.

sito in Amelia (Terni) CAP: 05022 frazione:Amelia, Strada di Santa Maria n. 8

Quota e tipologia del diritto omissis

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: **omissis**

foglio 72, particella 593, subalterno 5, indirizzo Strada di Santa Maria 8, piano T-1, categoria A/2, classe 7, consistenza 10,5, rendita € 840,53

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 20/02/2009 nota presentata con Modello unico n. 1620.1/2009 in atti dal 23/02/2009 Repertorio n. 170563 Rogante

omissis sede: Terni Registrazione : Sede : Compravendita.

Confini: Corte di proprietà, altra proprietà distinta alla particella 539, altra proprietà distinta alla particella 788, 789, 852 dello stesso foglio.

Note: Quanto riportato in mappa non corrisponde allo stato di fatto. Risultano due unità immobiliari.

Conformità catastale:

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Terni non è conforme allo stato di fatto. Risultano infatti due unità immobiliari ben distinte e non una unica. Risultano inoltre diverse dalle originarie (precedenti alla variazione

catastale del 2008), in quanto la prima interessa parte del piano terra, la seconda interessa parte del piano terra e tutto il primo piano comunicanti con una scala interna.

Note: E' necessaria la regolarizzazione catastale mediante la presentazione di una unica procedura informatizzata DOCFA. Diritti catastali pari a 100,00 € in quanto le planimetrie da depositare sono 2.

Competenze tecniche per redazione e deposito procedura informatizzata DOCFA per variazioni catastali € 500,00 oltre IVA e contributo integrativo 4%. Tali spese saranno da ripartire con il lotto 2

Non si dichiara la conformità catastale.

Note generali: Prima della variazione catastale n. 756.1/2008 in atti dal 12/02/2008 (prof. TR0022390), l'immobile al piano terra era censito con il sub. 2 della particella 593 del foglio 72. Comune di Amelia Strada S. Maria in Monticelli civico 8. Il manufatto aveva in comune con il sub 3 la corte comune distinta al sub 4 dello stesso foglio e particella. Ora il sub 4 è stato fuso con gli altri e risulta nell'elaborato planimetrico legato al sub 5.

Come detto precedentemente, si reputa necessaria la variazione catastale per frazionamento e fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità immobiliare sita al piano terra, composta da soggiorno, cucina, camera e servizio igienico. Ha accesso indipendente dalla corte comune all'altro appartamento (lotto 2).

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico e riscaldamento.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico normale con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti centri limitrofi: Centro di Amelia.

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento 1 - PIANO TERRA
sito in Amelia (Terni), Strada di Santa Maria n. 8**

Occupato da: Nell'unità abitativa la proprietaria ha dichiarato che sono presenti degli ospiti ma non ha fornito le loro generalità.

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:

- Pignoramento a favore di **omissis** derivante da Verbale di pignoramento immobili rogito Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni in data 28/03/2014 ai nn. 458/2014 iscritto/trascritto a Terni in data 16/04/2014 ai nn. 3401 2632

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento 1 - PIANO TERRA

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 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo registrata da P.U. **omissis** rep. 44694/26198 del 11/01/2007, reg. part. 103 reg. gen. 581

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Certificato di denuncia di successione, registrato da Pubblico Ufficiale dell'Ufficio del Registro di Terni il 27-01-2004 rep. 18/941, Reg. Part. 3510, Reg. Gen. 5522.

Atto tra vivi – Compravendita, registrato da P.U. Filippetti Carlo in Terni rep. 44693/26197 del 11/01/2007 Reg. Part. 383 Reg. Gen. 580.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

**Identificativo corpo: Appartamento 1 - PIANO TERRA
sito in Amelia (Terni), Strada di Santa Maria n. 8**

Spese medie annue

Spese scadute:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis

Titolare/Proprietario: omissis

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento 1 - PIANO TERRA

7. PRATICHE EDILIZIE:

Manufatto sito in Amelia (Terni) CAP: 05022 frazione: Amelia, Strada di Santa Maria n. 8

Identificativo: Ristrutturazione edilizia

Intestazione pratica edilizia: **omissis**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: La Concessione edilizia è scaduta

Per lavori: Ristrutturazione edilizia e accorpamento unità immobiliari

Rilascio in data 15/05/2008 al n. di prot. 7600

NOTE: Il permesso a costruire è decaduto per decorrenza dei termini in quanto non è mai stata presentata la comunicazione di inizio lavori (doveva essere presentata entro un anno, pena la nullità) e sono passati i 4 anni dalla comunicazione di inizio lavori.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento 1 - PIANO TERRA

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le opere realizzate sono abusive in quanto il Permesso a costruire è scaduto per decorrenza dei termini in quanto non è mai stata presentata la comunicazione di inizio lavori (per legge entro 1 anno dal rilascio della C.E. pena la nullità) e sono trascorsi i 4 anni di validità dalla comunicazione di inizio lavori.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di scala esterna, accorpamento parziale di due unità immobiliari, modifiche distributive interne, asola su solaio di calpestio del primo piano per realizzazione di scala di comunicazione interna, variazione della destinazione d'uso da cantina ad abitazione, ampliamento per tamponatura di parte di portico. Tra i documenti agli atti dell'Amministrazione Comunale non risulta presentata l'attestazione di deposito e/o preavviso scritto dei calcoli strutturali da inoltrare all'Ufficio Vigilanza Costruzioni della Provincia di Terni.

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Diritti di segreteria per la richiesta di permesso a costruire in sanatoria : € 140,00

Sanzione ai sensi LR 3-11-2004 n. 21 art. 7 comma 2 non inferiore a € 1500,00 : € 1.500,00

Marca da bollo per presentazione pratiche e ritiro permessi € 16 x 3 : € 48,00

Sanzione per mutamento della destinazione d'uso in assenza PC art. 10 lettera a LR 21/2004 : € 300,00

Art. 10 comma 2 LR 21/2004 - doppio del contributo di costruzione : circa € 2.000,00

Diritti di segreteria per deposito calcoli statici presso l'Ufficio provinciale di Terni : € 220,00

Oneri tecnici per redazione di pratica per accertamento di conformità : € 2.000,00 oltre IVA e contributo integrativo 4% CNPAIA

Oneri tecnici per redazione di calcoli statici e deposito pratica presso l'Ufficio

Vigilanza Costruzioni : € 800,00 oltre IVA e contributo integrativo 4% CNPAIA

Art. 16 LR 21/2004 - sanzioni per interventi in zona sismica da € 1000 a € 2000 : € 1.000,00

Certificazione impianto elettrico escluso eventuali opere per la messa a norma : € 500,00 oltre IVA

Certificazione impianto idro-termo sanitario escluso eventuali opere per la messa a

norma : € 600,00 oltre IVA

Redazione di Attestato di Prestazione Energetica : € 300,00 a unità immobiliare oltre IVA e contributo integrativo 4% CNPAIA

Oneri totali : € 10.308,00 oltre oneri di legge

Note: Gli importi saranno da dividere in proporzione alla dimensione dei due lotti in quanto la richiesta di sanatoria avverrà con una unica pratica. La quota spettante al lotto 1 sarà indicativamente di 1/3 mentre i restanti 2/3 saranno da attribuire al lotto 2

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento 1 - PIANO TERRA

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento 1 - PIANO TERRA

Descrizione :di cui al punto Appartamento 1 - PIANO TERRA	
<p>Il manufatto è costituito da ingresso, pranzo soggiorno, camera e servizio igienico. Si sviluppa completamente al piano terra ed ha accesso autonomo da corte comune. E' carente di certificazione di impianto elettrico e idro-termo-sanitario</p>	
<p>1. Quota e tipologia del diritto : usufrutto per intero di omissis</p>	
<p>Cod. Fiscale: omissis - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D</p>	
<p>Eventuali comproprietari: omissis nuda Proprietà per intero</p>	
<p>Superficie complessiva di circa mq 62 è posto al piano terra L'edificio è stato costruito prima del 1960 ristrutturato è stato interessato di recente da alcuni lavori, quali la realizzazione di una camera e il rinnovo del servizio igienico. L'unità immobiliare inizialmente era censita al civico n. 8, ha un'altezza interna di circa 2.70 L'appartamento è composto da n. 1 unico piano fuori terra.</p>	
<p>Stato di manutenzione generale: sufficiente</p>	
<p>Caratteristiche descrittive:</p>	
<p>Caratteristiche strutturali: edificio in muratura portante.</p>	
<p>Componenti edilizie e costruttive:</p>	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone - Note:Le inferriate sono da verniciare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	Materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone - Note:Sono presenti alcune tracce esterne da ripristinare. La tinteggiature non è in buono stato
Pavim. Interna	Materiale: Graniglia condizioni: da normalizzare

Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare - Note: E' carente di certificazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Civile abitazione	superf. esterna lorda	62,00	1,00	62,00
		62,00		62,00

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

Stima sintetica comparativa attraverso la comparazione di beni simili nella stessa zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare. Sistema comparativo tra immobili simili per la stessa zona

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento 1 - PIANO TERRA		62,00	62,00	52.700,00	52.700,00

52.700,00 52.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 0,00

quota del valore: Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 1/3 di € 10.308,00 =	€ 3.436,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile nello stato di fatto in cui si trova, decurtato degli oneri per la regolarizzazione: stato libero, cifra tonda	€ 49.000,00
Valore immobile nello stato di fatto in cui si trova, decurtato degli oneri per la regolarizzazione: stato occupato, riduzione del 15 %	€ 41.650,00

Gli importi sono al netto di IVA e tasse per legge

Lotto: n. 2 – appartamento composto da piano terra, primo e corte comune con il lotto 1

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento 2 - PIANO TERRA E PRIMO.

sito in Amelia (Terni) CAP: 05022 frazione:Amelia, Strada di Santa Maria n. 8

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: **omissis**

foglio 72, particella 593, subalterno 5, indirizzo Strada di Santa Maria 8, piano T-1,
categoria A/2, classe 7, consistenza 10,5, rendita € 840,53

Derivante da:Istrumento (atto pubblico) del 20/02/2009 nota presentata con
Modello unico n. 1620.1/2009 in atti dal 23/02/2009 Repertorio n. 170563 Rogante
Sbrolli Fulvio sede: Terni Registrazione : Sede : Compravendita.

Confini:Corte di proprietà, altra proprietà distinta alla particella 539, altra
proprietà distinta alla particella 788, 789, 852 dello stesso foglio.

Note:Quanto riportato in mappa non corrisponde allo stato di fatto. All'unità
immobiliare oggetto della presente sono state apportate delle modifiche in
assenza di autorizzazione edilizia.

Conformità catastale:

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Terni non è
conforme allo stato di fatto. Risultano infatti due unità immobiliari ben distinte e
non una unica. Risultano inoltre diverse dalle originarie (precedenti alla
variazione catastale del 2008), in quanto la prima interessa parte del piano terra,
la seconda interessa parte del piano terra e tutto il primo piano comunicanti con
una scala interna.

Note: E' necessaria la regolarizzazione catastale mediante la presentazione di
un'unica procedura informatizzata DOCFA. Le spese relative alla variazione

catastale sono quota parte di quelle già calcolate per il lotto 1 in quanto dovrà essere presentata un'unica pratica.

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali: Prima della variazione catastale n. 756.1/2008 in atti dal 12/02/2008 (prof. TR0022390), l'immobile era censito con il sub. 3 della particella 593 del foglio 72. Comune di Amelia Strada S. Maria in Monticelli civico 8. Il manufatto aveva in comune con il sub 2 la corte comune distinta al sub 4 dello stesso foglio e particella. Ora il sub 4 è stato fuso con gli altri e risulta nell'elaborato planimetrico legato al sub 5.
Non essendo conformi si consiglia la regolarizzazione catastale.

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità immobiliare composta da piano terra e primo. Al suo interno è stato ricavato un ingresso, un disimpegno, un wc non completato, e due camere da letto. Al primo piano è stato ricavato una cucina soggiorno, un disimpegno, tre camere da letto ed un w.c. Dal pranzo soggiorno si accede ad un ampio terrazzo. Lungo le scale si accede ad un piccolo ripostiglio posto ad un piano intermedio. Il bene ha accesso autonomo da corte comune all'appartamento al piano terra lotto 1.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. importanti centri limitrofi: Centro di Amelia.

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento 2 - PIANO TERRA E PRIMO
sito in Amelia (Terni), Strada di Santa Maria n. 8**

Occupato da **omissis** in qualità reciprocamente di usufruttuario e di nudo proprietario dell'immobile.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di **omissis** derivante da Verbale di pignoramento immobili rogito Ufficiale Giudiziari Tribunale di Terni in data 28/03/2014 ai nn. 458/2014 iscritto/trascritto a Terni in data 16/04/2014 ai nn. 3401 2632

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento 2 - PIANO TERRA E PRIMO

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

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo registrata da P.U. **omissis** rep. 44694/26198 del 11/01/2007, reg. part. 103 reg. gen. 581

12.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

12.2.3 Altre trascrizioni:

Certificato di denuncia di successione, registrato da Pubblico Ufficiale dell'Ufficio del Registro di Terni il 27-01-2004 rep. 18/941, Reg. Part. 3510, Reg. Gen. 5522.

Atto tra vivi – Compravendita, registrato da P.U. Filippetti Carlo in Terni rep. 44693/26197 del 11/01/2007 Reg. Part. 383 Reg. Gen. 580.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

**Identificativo corpo: Appartamento 2 - PIANO TERRA E PRIMO
sito in Amelia (Terni), Strada di Santa Maria n. 8**

Spese medie annue

Spese scadute:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori:

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento 2 - PIANO TERRA E PRIMO

15. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile sito in Amelia (Terni) CAP: 05022 frazione: Strada di Santa Maria n. 8

Identificativo: Ristrutturazione edilizia

Intestazione: **omissis**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Il permesso a costruire ha perso di efficacia per decorrenza dei termini in quanto non è mai stata presentata la comunicazione di inizio lavori (doveva essere presentata entro un anno, pena la nullità) e sono passati i 4 anni dalla comunicazione degli stessi.

Per lavori: Ristrutturazione e accorpamento di unità immobiliari

Rilascio in data 15/05/2008 al n. di prot. 7600

NOTE: Pratica scaduta

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento 2 - PIANO TERRA E PRIMO

15.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le opere realizzate sono abusive in quanto il Permesso a costruire è scaduto per decorrenza dei termini in quanto non è mai stata presentata la comunicazione di inizio lavori (per legge entro 1 anno dal rilascio della C.E. pena la nullità) e sono trascorsi i 4 anni di validità dalla comunicazione di inizio lavori.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di scala esterna, accorpamento parziale di due unità immobiliari, modifiche distributive interne, asola su solaio di calpestio del primo piano per realizzazione di scala di comunicazione interna, variazione della destinazione d'uso da cantina ad abitazione, ampliamento per tamponatura di parte di portico.

Tra i documenti agli atti dell'Amministrazione Comunale non risulta presentata l'attestazione di deposito e/o preavviso scritto dei calcoli strutturali da inoltrare all'Ufficio Vigilanza Costruzioni della Provincia di Terni.

Note: Per gli oneri di regolarizzazione si fa riferimento a quanto disposto per il lotto 1 in quanto la pratica di sanatoria è unica e le spese andranno ripartite indicativamente in proporzione alle dimensioni delle unità immobiliari, 1/3 lotto 1 e 2/3 lotto 2.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento 2 - PIANO TERRA E PRIMO

15.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la	NO

commerciabilità?	
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento 2 - PIANO TERRA E PRIMO

Descrizione :di cui al punto **Appartamento 2 - PIANO TERRA E PRIMO**

Trattasi di fabbricato di civile abitazione distribuito su due piani. Internamente è composto al piano terra da due camere, un ingresso, un disimpegno ed un servizio igienico non terminato. Una scala conduce al primo piano dove una zona pranzo soggiorno introduce ad un disimpegno per tre camere da letto ed un servizio igienico. Dal pranzo-soggiorno si accede ad un ampio terrazzo. Lungo la scala è presente un piccolo ripostiglio. Il manufatto ha accesso autonomo da corte comune all'altro appartamento al piano terra (lotto 1)

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **198** distribuiti tra piano terra e primo.

L'edificio è stato costruito nel antecedente al 1960 è stato parzialmente ristrutturato di recente, ma senza autorizzazioni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8, ha un'altezza interna di circa variabile da 3,20 a 2,10

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: L'appartamento per quanto ristrutturato abusivamente presta in buone condizioni, ad eccezione del solaio di copertura dove,

nella zona notte, è rimasto il vecchio solaio e sono visibili tracce di infiltrazioni di acqua ed alcune limette sono avvallate. Nella zona giorno la copertura si presenta con una tipologia recente, si presume sia stato sostituito di recente, come lo dimostra la gronda sulla terrazza. E' dotata di impianto elettrico e di riscaldamento privo di certificazioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia conformità: da collaudare
Termico	conformità: da collaudare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	159,00	1,00	159,00
Mancano le certificazioni degli impianti e l'abitabilità				
	sup lorda di pavimento	39,00	0,25	9,75
		198,00		168,75

Accessori:

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa attraverso la comparazione di beni simili nella stessa zona.

16.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa

16.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento 2 - PIANO TERRA E PRIMO		168,75	198,00	219.375,00	219.375,00
				219.375,00	219.375,00

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: pari a 2/3 di € 10.308,00 = € 6.872,00

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile nello stato di fatto in cui si trova decurtato degli oneri per la regolarizzazione: stato libero, cifra tonda € **212.000,00**

Valore immobile nello stato di fatto in cui si trova decurtato degli oneri per la regolarizzazione: stato occupato, riduzione del 15% € **180.000,00**

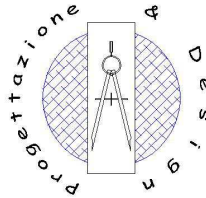
Importi al netto di IVA e tasse per legge.

Allegati

- Relazione fotografica
- Visure al catasto urbano, planimetrie catastali, estratto di mappa catastale
- Visure conservatoria del registro immobiliare
- Copia atti autorizzativi
- Parcella CTU
- Perizia di stima
- Perizia di stima formato privacy

Data generazione:
24-02-2015

L'Esperto alla stima
Arch. Claudio Montanucci



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
ARCH. CLAUDIO MONTANUCCI & GEOM. PATRIZIO MONTANUCCI

ORVIETO - VIA DEI SARACINELLI N. 4
CELL. 339-5692171 - 328-8370932 - TEL. 0763/341883 - TEL./FAX. 0763/343728

E-mail : arch.montanucci@libero.it

P. IVA : 01411830555

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 65/2014

**omissis
contro
omissis**

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI
IMMOBILI**

RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA

Il perito : Arch. Claudio MONTANUCCI

PROMESSA

Dalla verifica dello stato dei luoghi effettuata in data 5-11-2014 il sottoscritto ha riscontrato la presenza di due unità immobiliari distinte ed autonome, ognuna con cucina e servizi. Si procede pertanto alla individuazione di due lotti accessibili da una corte comune. Si precisa inoltre che con semplici opere quali la eliminazione della cucina al piano terra e il ripristino dell'apertura che collega la camera con l'ingresso al piano terra potrà essere ottenuta un'unica unità immobiliare. Anche in quest'ultimo caso sarà necessario presentare comunque la richiesta di sanatoria per i lavori eseguiti abusivamente e successivamente, presentare una richiesta di Concessione Edilizia per accorpamento di unità immobiliari e eventuali opere da eseguire quali modifiche alle tramezzature e quant'altro.

IRREGOLARITÀ E SPESE GENERALI:

Conformità catastale:

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Terni non è conforme allo stato di fatto. Risultano infatti due unità immobiliari ben distinte e non una unica. Risultano inoltre diverse dalle originarie (precedenti alla variazione catastale del 2008), in quanto la prima interessa parte del piano terra, la seconda interessa parte del piano terra e tutto il primo piano comunicanti con una scala interna.

Note: E' necessaria la regolarizzazione catastale mediante la presentazione di una unica procedura informatizzata DOCFA

Oneri per regolarizzazione catastale

Dovrà essere presentata un'unica pratica

Diritti catastali per presentazione docfa a frazionamento e fusione e diversa distribuzione degli spazi interni (due planimetrie)	€ 100,00
Oneri tecnici per redazione di documento informatizzato DOCFA previo rilievo planimetrico :	€ 500,00

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le opere realizzate sono abusive in quanto il Permesso a costruire è scaduto per decorrenza dei termini in quanto non è mai stata presentata la comunicazione di inizio lavori (per legge entro 1 anno dal rilascio della C.E. pena la nullità) e sono trascorsi i 4 anni di validità dalla comunicazione di inizio lavori.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di scala esterna, accorpamento parziale di due unità immobiliari, modifiche distributive interne, asola su solaio di calpestio del primo piano per realizzazione di scala di comunicazione interna, variazione della destinazione d'uso da cantina ad abitazione, ampliamento per tamponatura di parte di portico. Tra i documenti agli atti dell'Amministrazione Comunale non risulta presentata l'attestazione di deposito e/o preavviso scritto dei calcoli strutturali da inoltrare all'Ufficio Vigilanza Costruzioni della Provincia di Terni.

Oneri per la regolarizzazione edilizia:

Diritti di segreteria per la richiesta di permesso a costruire in sanatoria :	€ 140,00
Sanzione ai sensi LR 3-11-2004 n. 21 art. 7 comma 2	

TRIBUNALE DI TERNI
Esecuzione immobiliare n. 65/14

Relazione Catastale per la vendita

non inferiore a € 1500,00 :	€ 1.500,00
Marca da bollo per presentazione pratiche e ritiro permessi € 16 x 3 :	€ 48,00
Sanzione per mutamento della destinazione d'uso in assenza PC art. 10 lettera a LR 21/2004 :	€ 300,00
Art. 10 comma 2 LR 21/2004 - doppio del contributo di costruzione : circa	€ 2.000,00
Diritti di segreteria per deposito calcoli statici presso l'Ufficio provinciale di Terni :	€ 220,00
Oneri tecnici per redazione di pratica per accertamento di conformità :	€ 2.000,00
oltre IVA e contributo integrativo 4% CNPAIA	
Oneri tecnici per redazione di calcoli statici e deposito pratica presso l'Ufficio Vigilanza Costruzioni :	€ 800,00
oltre IVA e contributo integrativo 4% CNPAIA	
Art. 16 LR 21/2004 - sanzioni per interventi in zona sismica da € 1000 a € 2000 :	€ 1.000,00
Certificazione impianto elettrico escluso eventuali opere per la messa a norma :	€ 500,00
oltre IVA	
Certificazione impianto idro-termo sanitario escluso eventuali opere per la messa a norma :	€ 600,00
oltre IVA	
Redazione di Attestato di Prestazione Energetica : a unità immobiliare oltre IVA e contributo integrativo 4% CNPAIA	€ 300,00
Oneri totali : al netto degli oneri per legge	€ 10.308,00

Note: Gli importi saranno da dividere in proporzione alla dimensione dei due lotti in quanto la richiesta di sanatoria avverrà con una unica pratica. La quota spettante al lotto 1 sarà indicativamente di 1/3 mentre i restanti 2/3 saranno da attribuire al lotto 2

LOTTO N. 1 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E CORTE COMUNE CON IL LOTTO 2

● **Diritti per intero dei seguenti immobili:**

- Porzione di unità immobiliare adibita ad appartamento, composta da soggiorno, cucina, camera e servizio igienico. Ha accesso indipendente dalla corte comune all'altro appartamento.
L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico e riscaldamento.
L'appartamento e corte annessa comune al lotto 2, è quota parte dell'immobile sita nel Comune di Amelia distinto al catasto Urbano dell'U.T.E. di Terni al foglio 72, particella 593, subalterno 5, indirizzo Strada di Santa Maria 8, piano T-1, categoria A/2, classe 7, consistenza 10,5, rendita € 840,53

CONFINI : Corte di proprietà, altra proprietà distinta alla particella 539, altra proprietà distinta alla particella 788, 789, 852 dello stesso foglio.

Quota spettante degli oneri per la regolarizzazione al netto di quelli previsti per legge € 10.308,00 / 3 = € 3.436,00

Prezzo base d'asta decurtato degli oneri per la regolarizzazione. Allo stato libero cifra tonda euro 49.000,00 (quarantanovemila/00)

Relazione Catastale per la vendita

Prezzo base d'asta, decurtato degli oneri di regolarizzazione, allo stato occupato euro 41.650,00 (quarantunomilaseicentocinquanta/00)

Importi al netto di IVA e tasse per legge

L'unità abitativa risulta occupata da ospiti, la proprietaria non ha fornito le generalità.

LOTTO N. 2 – APPARTAMENTO COMPOSTO DA PIANO TERRA, PRIMO E CORTE COMUNE CON IL LOTTO 1

● **Diritti per intero dei seguenti immobili:**

- Porzione di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da piano terra e primo. Al suo interno è stato ricavato un ingresso, un disimpegno, un wc non completato, e due camere da letto. Al primo piano è stato ricavato una cucina soggiorno, un disimpegno, tre camere da letto ed un w.c. Dal pranzo soggiorno si accede ad un ampio terrazzo.

Lungo le scale si accede ad un piccolo ripostiglio posto ad un piano intermedio. Il bene ha accesso autonomo da corte comune all'appartamento al piano terra lotto 1.

L'appartamento e corte annessa comune al lotto 1, è quota parte dell'immobile sita nel Comune di Amelia distinto al catasto Urbano dell'U.T.E. di Terni al foglio 72, particella 593, subalterno 5, indirizzo Strada di Santa Maria 8, piano T-1, categoria A/2, classe 7, consistenza 10,5, rendita € 840,53

- Confini: Corte di proprietà, altra proprietà distinta alla particella 539, altra proprietà distinta alla particella 788, 789, 852 dello stesso foglio.

Quota spettante degli oneri per la regolarizzazione al netto di quelli previsti per legge € 10.308,00 X 2/ 3 = € 6.872,00

Prezzo base d'asta decurtato degli oneri per la regolarizzazione. Allo stato libero cifra tonda euro 212.000,00 (duecentododicimila/00)

Prezzo base d'asta, decurtato degli oneri di regolarizzazione, allo stato occupato euro 180.000,00 (centoottantamila/00)

Importi al netto di IVA e tasse per legge

L'unità abitativa risulta Occupato da **omissis** e **omissis** in qualità reciprocamente di usufruttuario e di nudo proprietario dell'immobile

Il C.T.U.

(Arch. CLAUDIO MONTANUCCI)













