
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: -----

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

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

Custode Giudiziario: **Federico Federici**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

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

Lotto: 001

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

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

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

Corpo: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Categoria: Garage o autorimessa [G]

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

2. Stato di possesso

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

Lotto: 001

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

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

Lotto: 001

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

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

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

Lotto: 001

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

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

Corpo: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

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

5. Comproprietari

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

Lotti: 001

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

Comproprietari: Nessuno

Corpo: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

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

Lotto: 001

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

Misure Penali: NO

Corpo: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

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

Lotto: 001

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

Continuità delle trascrizioni: null

Corpo: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Continuità delle trascrizioni: null

8. Prezzo

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

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

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

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

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

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- Piena proprietà

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

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

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

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

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

CIANCARELLI ROBERTO SEDE L'AQUILA. COMPRAVENDITA

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

Conformità catastale:

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

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

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

Descrizione delle opere da sanare:

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

Doc.fa (ACCATASTAMENTO): € 800,00

TIPO MAPPALE per frazionamento della corte: € 1.800,00

Oneri Totali: € 2.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO.

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

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

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

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

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

Conformità catastale:

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

Regolarizzabili mediante: Doc.fa (VARIAZIONE CATASTALE)

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

DOCFA: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: periferica normale

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

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

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

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

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

Identificativo corpo: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

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

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

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

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

4.2.2 *Pignoramenti:*

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

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: F

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

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Titolare/Proprietario: ----- NATA A ----- IL ----- PROPRIETA'
1/1 dal 18/11/2003 al (ante ventennio) - In forza di atto di compravendita
A rogito: NOTAIO ROBERTO CIANCARELLI in data 18/11/2003 ai nn. 106937 - trascritto a: TERNI in
data 05/12/2003 ai nn. 13501/8882
Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1
E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'
Titolare/Proprietario: ----- NATO A ----- IL ----- PROPRIETA'
1/2 ----- NATO A ----- IL ----- PROPRIETA' 1/2 dal
30/06/1987 al 18/11/2003 (ante ventennio) - In forza di DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: TERNI, VIA MACINAROTTA
N° 77
Numero pratica: 25695 DEL 01/06/1976
Intestazione: -----
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 01/06/1976 al n. di prot. 25695
Abitabilità/agibilità in data 16/04/1982 al n. di prot. 24837
Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA , CON CANTINE AL PIANO S1
E CORTE ESTERNA DI ESCLUSIVA PROPRIETA'

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: TERNI, VIA MACINAROTTA
N° 77
Numero pratica: 26103 DEL 08/01/1977
Intestazione: -----
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: DI VARIANTE NUOVA COSTRUZIONE ABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: variante

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

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

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

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

Numero pratica: 5318 DEL 12/09/1980

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

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: variante

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

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

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

Numero pratica: 33485 DEL 31/10/1981

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

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: variante

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

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

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

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

Numero pratica: 25695 DEL 01/06/1976

Intestazione: -----

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

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

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

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

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

Numero pratica: 26103 DEL 08/01/1977

Intestazione: -----

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: DI VARIANTE NUOVA COSTRUZIONE ABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: variante

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

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

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

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

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

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

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

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

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

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

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

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

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

PRATICA EDILIZIA S.C.I.A.: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Garage o autorimessa [G]

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

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

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

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

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

PRATICA EDILIZIA S.C.I.A.: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

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

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

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Garage o autorimessa [G]

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

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

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

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

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

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- Piena proprietà

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

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981

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

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone - Note: Muratura tufo e latero cemento, fondazioni continue in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di tufo rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma - Note: Il salvavita risulta assente.
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

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

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

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

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

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

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori:

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

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

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

Il garage è ubicato al piano seminterrato, con corte comune all'appartamento, di circa mq 242,00, sito nel Comune di Terni in via Macinarotta n° 77 (in Catasto Strada di Campomaggiore n° 17/B) con identificativi catastali Foglio 49 - P.IIa 751 - Sub. 3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 44,00 mq., rendita Euro 27,27. Il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che nel sopralluogo del 14/OTTOBRE/2015, ha potuto constatare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso locale che qui di seguito saranno elencate. L'immobile in oggetto è autorizzato con i seguenti titoli edilizi : Permesso a Costruire del 01/06/1976 prot. 25695, Permesso a Costruire del 08/01/1977 prot. 26103, Permesso a Costruire del 12/09/1980 prot. 5318, Permesso a Costruire del 31/10/1981 prot. 33485, rilascio certificato di Agibilità in data 16/04/1982 prot. 24837. Lo stesso è composto: al piano seminterrato con locale ad uso garage di mq. 44,00 (superficie catastale) di superficie netta mq. 30,33. Il locale ad uso garage si presenta in sufficiente stato di conservazione, le rifiniture interne non sono state realizzate mantenendo a vista le strutture, cemento armato e tufo, le fondazioni sono continue in cemento armato. Le condizioni statiche sono buone, infissi esterni son in metallo sia la porta di ingresso carrabile che la finestra esterna Le rifiniture esterne sono state eseguite con intonaco a sabbia e cemento non tinteggiato. Per quanto riguarda gli impianti il C.T.U. Geometra Massimo Orsi dichiara che : l'impianto elettrico è di tipo a vista ma dalla verifica effettuata sul posto l'impianto non risulta essere a norma in quanto il salvavita risulta assente.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ----- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **30,33**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981

ha un'altezza interna di circa: 2,80 MT

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone

Solai tipologia: solaio in latero cemento con pignatte e travetti prefabbricati condizioni: buone

Strutture verticali materiale: cemento armato e muratura condizioni: buone
- Note: Muratura tufi e c.a. , fondazioni continue in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro condizioni: da ristrutturare

Pareti esterne materiale: muratura di tufo rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare

Pavim. Interna materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti

Portone di ingresso tipologia: saracinesca in ferro materiale: ferro condizioni: sufficienti

Rivestimento materiale: al rustico condizioni: sufficienti

Impianti:

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

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Ufficio tecnico di TERNI, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE UMBRIA E OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE

8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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

GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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

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

Riepilogo:

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 23.041,65
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 127.569,35
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
14-12-2015

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Orsi

