Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **100/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Paolo Brandoni
Codice fiscale: BRNPLA62L31G148F
Studio in: P.zza Commercio 4,int. 3 - 05018 Orvieto (TR)
Telefono: 0763-301663
Fax: 0763-301663
Email: geometrabrandoni@gmail.com
Pec: paolo.brandoni@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via delle Viti n. 9 - Fabro (Terni) - 05015

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: Sig. Omissis Omissis nato a Omissis il omissis, foglio 10, particella 317, subalterno 5 e 12, indirizzo Via delle Viti n. 9, piano S1 - T e 1, comune Fabro, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie mq 100,00, rendita € 278,89.-

Corpo: B
Categoria: Autorimessa [G]
Dati Catastali: Sig. Omissis Omissis nato a omissis il omissis, foglio 10, particella 317, subalterno 17, indirizzo Via delle Viti n. 9, piano S1, Comune Fabro, categoria C/6, classe 3, consistenza 11,00 mq, rendita € 17,04.-

2. Stato di possesso

Bene: Via delle Viti n. 9 - Fabro (Terni) - 05015

Lotto: 001

Corpo: A
Possesso: Occupato da Esecutato e dalla sua famiglia (compagna e due figli), in qualità di proprietario dell'immobile.-

Corpo: B
Possesso: Occupato da Esecutato e dalla sua famiglia (compagna e due figli), in qualità di proprietario dell'immobile.-

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via delle Viti n. 9 - Fabro (Terni) - 05015

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI – attraverso interventi di adattabilità

Corpo: B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via delle Viti n. 9 - Fabro (Terni) – 05015

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

Corpo: B
Creditori Iscritti: BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

5. Comproprietari

Beni: Via delle Viti n. 9 - Fabro (Terni) - 05015

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno
Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via delle Viti n. 9 - Fabro (Terni) - 05015

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

Corpo: B
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via delle Viti n. 9 - Fabro (Terni) - 05015

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: Si – vedere visura catastale storica allegata

Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: Si – vedere visura catastale storica allegata

8. Prezzo

Bene: Via delle Viti n. 9 - Fabro (Terni) - 05015

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 100.000,00 (diconsi euro centomila/00)
~~**Prezzo da occupato:** € 0,00~~

Beni in **Fabro (Terni)**
Località/Frazione
Via delle Viti n. 9

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: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fabro (Terni) CAP: 05015, Via delle Viti n. 9

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fis.: (omissis) - Residenza: dell'esecutato e della sua famiglia (compagna e due figli come da sua dichiarazione nel verbale di sopralluogo allegato) - Stato Civile: Libero
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Sig. Omissis Omissis nato a omissis il omissis, foglio 10, particella 317, subalterno 5 e 12, indirizzo Via delle Viti n. 9, piano S1 - T e 1, Comune Fabro, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Mq 100,00, rendita € 278,89
Derivante da: Atto di compravendita stipulato in data 08 agosto 2000 dal notaio Campioni Franco di Orvieto repertorio n. 9110, trascritto a Terni in data 11 settembre 2000 protocollo n. 166948
Confini: Sig.ri Andreoli Mauro, Neri Paola, Mezzetti Sergio, parti comuni salvo altri.-

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.
Note: è necessario presentare all'Agenzia del Territorio di Terni un aggiornamento catastale dell'unità immobiliare in questione, poiché erroneamente non è stato rappresentato un balcone in aggetto con accesso dal salone.
Per tale pratica sarà necessaria una spesa complessiva, fra spese tecniche, Iva, Cipag e tributi catastali, pari ad euro 500,00 (diconsi euro cinquecento/00).-

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Fabro (Terni) CAP: 05015, Via delle Viti n. 9

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fis.: (omissis) - Residenza: dell'esecutato e della sua famiglia (compagna e due figli come da sua dichiarazione nel verbale di sopralluogo allegato) - Stato Civile: Libero
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. Omissis Omissis nato a omissis il omissis, foglio 10, particella 317, subalterno 17, indirizzo Via delle Viti n. 9, piano S1, Comune Fabro, categoria C/6, classe 3, consistenza 11,00 mq, rendita € 17,04

Derivante da: Atto di compravendita stipulato in data 08 agosto 2000 dal Notaio Campioni Franco di Orvieto, repertorio n. 9110, trascritto a Terni in data 11 settembre 2000 protocollo n. 166948

Confini: Sig.ri Mezzetti Sergio, Gentili Diego, spazi comuni, salvo altri.-

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità catastale.-

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio entro il quale è posta l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale, si trova a poche centinaia di metri dall'uscita del casello autostradale di Fabro - Autostrada del Sole A 1 - l'area risulta inserita in una lottizzazione a prevalente vocazione residenziale. Le opere di urbanizzazione primaria, quali: le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili; gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti; i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione; la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana; la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie; la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento; la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici; la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico; gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature; risultano presenti e completate. Le opere di urbanizzazione secondaria, quali: gli asili nido; le scuole materne; le scuole dell'obbligo; i mercati di quartiere; le delegazioni comunali; le chiese ed altri edifici religiosi; gli impianti sportivi di quartiere; i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie; le aree verdi di quartiere; risultano presenti all'interno del comune, ma non localizzate nell'area specifica ove ricade l'unità immobiliare in questione.

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: non sono presenti particolari servizi nella zona in questione.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.
Importanti centri limitrofi: Fabro scalo, Città della Pieve, Chiusi.
Attrazioni paesaggistiche: non sono presenti particolari attrazioni paesaggistiche nella zona in questione.
Attrazioni storiche: Fabro centro storico posto a circa 1 km.
Principali collegamenti pubblici: risultano presenti collegamenti pubblici quali bus di linea che transitano a poche decine di metri dall'immobile in questione, nonché, la linea ferroviaria la cui stazione è posta nell'abitato di Fabro scalo, distante circa 1 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fabro (Terni), Via delle Viti n. 9
occupato dell'esecutato e della sua famiglia (compagna e due figli come da sua dichiarazione nel verbale di sopralluogo allegato) - Stato Civile: Libero- tramite il titolo di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B
Autorimessa [G] sito in Fabro (Terni), Via delle Viti n. 9
occupato dell'esecutato e della sua famiglia (compagna e due figli come da sua dichiarazione nel verbale di sopralluogo allegato) - Stato Civile: Libero- tramite il titolo di proprietario dell'immobile

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 BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro omissis omissis; a rogito di Notaio Campioni Franco ai nn. 9111; Iscritto/trascritto a Terni ai nn. 8549/1/5/07
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro omissis omissis; a rogito di Notaio Campioni Franco ai nn. 9111; Iscritto/trascritto a Terni ai nn. 8549/1/5/07
Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro omissis omissis; a rogito di Tribunale di Terni in data ai nn. 1150 iscritto/trascritto a Terni in data ai nn. 11152/1481;
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro OMISSIS OMISSIS; a rogito di Tribunale di Terni in data ai nn. iscritto/trascritto a Terni in data ai nn. 2727/361;
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro OMISSIS OMISSIS; a rogito di Tribunale di Terni in data ai nn. 1433 iscritto/trascritto a Terni in data ai nn. 5739/3864;
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro OMISSIS OMISSIS; a rogito di Tribunale di Terni in data ai nn. 1150 iscritto/trascritto a Terni in data ai nn. 11152/1481;
Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro OMISSIS OMISSIS; a rogito di Tribunale di Terni, iscritto/trascritto a Terni ai nn. 2727/361;
Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro OMISSIS OMISSIS; a rogito di Tribunale di Terni in data ai nn. 1433 iscritto/trascritto a Terni in data ai nn. 5739/3864;
Dati precedenti relativi ai corpi: B

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: A
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fabro (Terni), Via delle Viti n. 9
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: C.S.
Millesimi di proprietà: C.S.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI – attraverso interventi di adattabilità
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: C.S.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato in quanto non disponibile
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato in quanto non disponibile
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: nulla.

Identificativo corpo: B
Autorimessa [G] sito in Fabro (Terni), Via delle Viti n. 9
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: C.S.
Millesimi di proprietà: C.S.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: C.S.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato in quanto non disponibile
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato in quanto non disponibile
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: nulla.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale: Sig. Omissis omissis, nato a Città della Pieve (PG) il 05 gennaio 1971, Cod. Fis. (OMISSIS OMISSIS).-
Precedenti: Sig.ri omissis omissis, nata a omissis, Cod. Fis. (omissis) e Sig. omissis nato a omissis, cod. Fis. (omissis).-

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Fabro (Terni) CAP: 05015, Via delle Viti n. 9**
Numero pratica: Protocollo 2261 del 1981
Intestazione: Ditta S.C.E.A. S.r.l. di Burino Ismaele
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un fabbricato residenziale con annessi negozi
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data al n. di prot. 2261 del 1981
Rilascio in data al n. di prot. 46 del 1981
Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 1659
NOTE: Successivamente alla concessione edilizia sopracitata è stata presentata una variante in corso d'opera protocollo n. 806 del 1984 - varianti interna, demolizione ricostruzione di due tramezzi con relativa porta - a cui è seguito il rilascio della concessione edilizia n. 33 del 1984 rilasciata in data 26 aprile 1984. Successivamente, il 29 dicembre 1986 con protocollo n. 5025 è stata presentata una pratica di condono edilizio ai sensi della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, a tale richiesta è seguito il rilascio della concessione edilizia in sanatoria in data 18 novembre 1997; con tale pratica sono state sanate numero cinque cantine al piano interrato.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in **Fabro (Terni) CAP: 05015, Via delle Viti n. 9**
Numero pratica: Protocollo 2261 del 1981
Intestazione: Ditta S.C.E.A. S.r.l. di Burino Ismaele
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un fabbricato residenziale con annessi negozi
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data al n. di prot. 2261 del 1981
Rilascio in data al n. di prot. 46 del 1981
Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 1659

NOTE: Successivamente alla concessione edilizia sopracitata è stata presentata una variante in corso d'opera protocollo n. 806 del 1984 - varianti interna, demolizione ricostruzione di due tramezzi con relativa porta - a cui è seguito il rilascio della concessione edilizia n. 33 del 1984 rilasciata in data 26 aprile 1984.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
per l'immobile oggetto della presente perizia è stata rilasciata dal Comune di Fabro regolare concessione per eseguire attività edilizia in data 9 novembre 1981, con tale atto veniva autorizzata la costruzione di un'abitazione quadrifamiliare; successivamente, con la concessione per eseguire attività edilizia rilasciata dal Comune di Fabro in data 26 aprile 1984, veniva presentata una variante per modifiche interne inerenti la demolizione la ricostruzione di due tramezzi con la relativa porta. A tale atti autorizzativi è seguito il rilascio del permesso di agibilità n. 5 in data 23 maggio 1984. Successivamente, in riferimento all'istanza di condono edilizio protocollo n. 5025 del 29/12/86, integrata con protocollo n. 2/9/02 del 27 aprile 1996 è stata rilasciata la sanatoria di opere edilizie abusive in data 18 novembre 1997 relativa alla realizzazione di n. 5 cantine al piano interrato.
Rispetto agli atti autorizzativi citati, lo stato di fatto non corrisponde, come già sopra riportato, relativamente alla porzione di immobile che si trova nel piano sottotetto, costituito da una camera e un bagno, al quale si accede attraverso una scala è in legno dal locale soggiorno. Tale conformazione, pur essendo riportata, come sopra citato, nella planimetria catastale presentata in data 1 gennaio 1984, di fatto non risulta ne nel grafico allegato alla concessione edilizia originaria, né nel grafico allegato alla concessione in variante e, tantomeno, è stato preso in considerazione nella pratica relativa al condono tale fattispecie determina la necessità di dover procedere alla presentazione, da parte dell'aggiudicatario, di un'istanza in sanatoria al Comune di Fabro, inerente tale porzione sottotetto per la quale dovranno essere versati gli oneri concessori, come meglio appresso descritto e una pratica presso la regione dell'Umbria al fine di ottenere un autorizzazione in sanatoria sotto il profilo statico inerente la scala di collegamento realizzata e l'apertura effettuata nel solaio. Infine, poiché le altezze interne non rispettano i dettami minimi previsti dall'articolo n. 156 della legge regionale n. 1 del 15 gennaio 2015, dovrà essere presentata apposita richiesta per l'ottenimento della deroga da parte della Asl competente relativamente a dette altezze.
Regolarizzabili mediante:
accertamento di conformità da presentare al Comune di Fabro, pratica da presentare agli uffici della Regione dell'Umbria, Protezione civile, infrastrutture e immobilità, servizio rischio sismico e programmazione interventi sul rischio idrogeologico
Descrizione delle opere da sanare: Risulta da sanare, come detto, la posizione urbanistica e strutturale della porzione di unità immobiliare posta al piano sottotetto

Note: Per la regolarizzazione delle difformità edilizie evidenziate, sarà necessaria una spesa totale fra oneri tecnici, oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione, multe, sanzioni, per complessivi euro 5.200,00 (diconsi euro cinquemiladuecento/00).-

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Autorimessa [G]

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità edilizia dell'autorimessa è oggetto di relazione peritale.-

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 16 del 29 aprile 2004 per quanto concerne la parte strutturale e delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 28 settembre 2004 per quanto concerne la parte operativa
Zona omogenea:	C
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.50 - elemento assunto dal progetto del 1981
Rapporto di copertura:	< 25% - elemento assunto dal progetto del 1981
Altezza massima ammessa:	8.50 ml. - elemento assunto dal progetto del 1981
Volume massimo ammesso:	1338 mc - elemento assunto dal progetto del 1981
Residua potenzialità edificatoria:	NO - elemento assunto dal progetto del 1981
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
per l'immobile oggetto della presente perizia è stata rilasciata dal Comune di Fabro regolare concessione per eseguire attività edilizia in data 9 novembre 1981, con tale atto veniva autorizzata la costruzione di un''abitazione quadrifamiliare; successivamente, con la concessione per eseguire attività edilizia rilasciata dal Comune di Fabro in data 26 aprile 1984, veniva presentata una variante per modifiche interne inerenti la demolizione la ricostruzione di due tramezzi con la relativa porta. A tale atti autorizzativi è seguito il rilascio del permesso di agibilità n. 5 in data 23 maggio 1984. Successivamente, in riferimento all''istanza di condono edilizio protocollo n. 5025 del 29/12/86, integrata con protocollo n. 2/9/02 del 27 aprile 1996 è stata rilasciata la sanatoria di opere edilizie abusive in data 18 novembre 1997 relativa alla realizzazione di n. 5 cantine al piano interrato. Rispetto agli atti autorizzativi citati, lo stato di fatto non corrisponde, come già sopra riportato, relativamente alla porzione di immobile che si trova nel piano sottotetto, costituito da una camera e un bagno, al quale si accede attraverso una scala in legno dal locale soggiorno. Tale conformazione, pur essendo riportata, come sopra citato, nella planimetria catastale presentata in data 1 gennaio 1984, di fatto non risulta né nel grafico allegato alla concessione edilizia originaria, né nel grafico allegato alla concessione invariante e tantomeno è stato preso in considerazione nella pratica relativa al condono tale fattispecie determina la necessità di dover procedere alla presentazione, da parte dell'aggiudicatario, di un'istanza in sanatoria inerente tale porzione sottotetto per la quale dovranno essere versati gli oneri concessori, come meglio appresso descritto e una pratica presso la regione dell'Umbria al fine di ottenere un autorizzazione in sanatoria sotto il profilo statico inerente la scala di collegamento realizzata e l'apertura effettuata nel solaio.
Infine, poiché le altezze interne non rispettano i dettami minimi previsti dall'articolo n. 156 della Legge

Regionale n. 1 del 15 gennaio 2015, dovrà essere presentata apposita richiesta per l'ottenimento della deroga da parte della Asl competente relativamente addette altezze.
Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità da presentare al Comune di Fabro, pratica da presentare agli uffici della Regione dell'Umbria, Protezione civile, infrastrutture e immobilità, servizio rischio sismico e programmazione interventi sul rischio idrogeologico
Descrizione delle opere da sanare:
risulta da sanare, come detto, la posizione urbanistica e strutturale della porzione di unità immobiliare posta al piano sottotetto attraverso una Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria da presentare al Comune di Fabro che richiederà il presente impegno economico di: € 2.500,00 oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione: € 1.200,00, oneri tecnici per la redazione la presentazione delle pratiche sopracitate: € 1.500,00
Spese di sanatoria presunte: **€ 5.200,00 (diconsi euro cinquemiladuecento/00).-**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Come detto per ottenere la conformità urbanistica dell''unità immobiliare in questione è necessario produrre una segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria al Comune di Fabro corredata della necessaria pratica sismica da presentare alla Regione dell''Umbria

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore Generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 16 del 29 aprile 2004 per quanto concerne la parte strutturale e delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 28 settembre 2004 per quanto concerne la parte operativa
Zona omogenea:	C
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.50 - elemento assunto dal progetto del 1981
Rapporto di copertura:	< 25% - elemento assunto dal progetto del 1981
Altezza massima ammessa:	8.50 ml. - elemento assunto dal progetto del 1981
Volume massimo ammesso:	1338 mc - elemento assunto dal progetto del 1981
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è posta al piano primo, terra e seminterrato di un edificio ubicato a poche centinaia di metri dall'uscita del casello autostradale di Fabro - Autostrada del Sole A 1 - facilmente raggiungibile con qualsiasi mezzo privato. L'orografia del terreno sul quale si trova il fabbricato quadrifamiliare, all'interno del quale posto l'immobile in oggetto, è in leggero declivio sull'asse sud-ovest nord-est. L'accesso a detto immobile avviene attraverso via degli Ulivi, dove all'altezza del civico n. 9, è ubicato lo stesso. La struttura portante dell'edificio è costituita da muratura di tufo. La composizione dell'immobile in questione è la seguente: scala di accesso al piano primo, condivisa con l'appartamento confinante, dalla quale si accede ad un ampio soggiorno, dotato di balcone esterno, ed al quale trovano accesso il locale cucina, nonché un disimpegno attraverso il quale si accede alle due camere e al bagno principale; tutti i locali citati hanno dei balconi costituenti diretta pertinenza. Sempre dal locale soggiorno, attraverso una piccola scala si accede ad una porzione di soffitta, adibita a camera da letto, avente a diretto servizio un bagno. Detto appartamento è dotato di una pertinenza esterna, non direttamente comunicante, costituita da un'area libera pavimentata, attrezzata con panche e suppellettili, nonché di piccolo barbecue; tale zona risulta completamente delimitata da una ringhiera metallica realizzata su un piccolo muro in mattoni con sovrastante copertina in pietra.
I locali interni che compongono l'unità immobiliare, risultano pavimentati, intonacati e tinteggiati, lo stato di manutenzione è ordinario. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, alimentato da una caldaia a gas murale, tutti realizzati sotto traccia. Come detto, da una scala esterna comune ai due appartamenti posti al piano primo, si accede al locale soggiorno il quale, insieme alla cucina ad esso limitrofa, costituisce la "zona giorno" dell'appartamento; attraverso un disimpegno avviene l'accesso alle due camere e al bagno posti allo stesso piano. Tranne il bagno, tutti gli altri locali sono dotati di balconi con accesso diretto dalle stanze. Dallo stesso locale soggiorno, attraverso una piccola scala in legno, avviene l'accesso alla zona sotto tetto, utilizzata come camera e bagno annesso. Anche in questa parte di immobile troviamo le stesse caratteristiche di finitura del resto dell'appartamento. In merito a questa parte di immobile va sottolineato che nei progetti rinvenuti presso l'archivio del Comune di Fabro, tale zona non risulta accessibile e, pertanto, è stata estromessa da qualsiasi calcolo strutturale e/o urbanistico. Al contrario, tale zona risulta regolarmente rappresentata nell'accatastamento presentato in data 1 gennaio 1984. In considerazione di quanto detto per tale porzione di immobile dovrà essere presentata, come detto, una pratica di accertamento di conformità al Comune di Fabro, chiedendo una deroga alla ASL competente in quanto le altezze interne sono leggermente inferiori a quanto previsto dalla legge regionale n. 1 del 28 gennaio 2015, articolo 15. Analogamente, dovrà essere presentata una pratica in sanatoria alla Regione dell'Umbria, per quanto concerne l'aspetto sismico.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS[redacted] - Piena proprietà**
Cod. Fis: (OMISSIS OMISSIS) - Residenza: dell'esecutato e della sua famiglia (compagna e due figli come da sua dichiarazione nel verbale di sopralluogo allegato) - Stato Civile: Libero
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva interna lorda, circa mq **120,00** oltre mq. **34,00** di area attrezzata esterna non comunicante direttamente.
E' posto al piano: interrato, terra, primo e sottotetto.-
L'edificio è stato costruito nel: 1981, è stato soggetto ad una variante nel 1984 ed una pratica di condono edilizio autorizzata con concessione edilizia in sanatoria in data 18 novembre 1997
ha un'altezza utile interna di circa ml. 2,70 il piano primo, da ml. 2.30 a ml. 1.45 il piano sottotetto e ml. 2.45 il piano seminterrato
di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile esternamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione; internamente, al piano seminterrato sono mancanti tutte le finiture, quali: pavimenti, rivestimenti, intonaci. Il piano primo e la zona sotto tetto sono dotate di finiture di media qualità, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Al fine di poter richiedere un certificato di agibilità sarà necessario verificare la bontà dell'impianto esistente, nonché di tutta la sua componentistica, al fine di ottenere il rilascio di una dichiarazione di conformità da parte di un soggetto abilitato

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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
Abitazione piano primo	superf. interna lorda	78,00	1,00	78,00
Abitazione piano sottotetto	superf. interna lorda	26,00	1,00	26,00
Accessori al piano seminterrato	superf. interna lorda	16,00	1,00	16,00
Area esterna	Superficie completa	34,00	1,00	34,00
		154,00		**154,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Autorimessa [G]** di cui al punto **B**

L'unità immobiliare che costituisce il posto auto coperto oggetto della presente stima, è costituita da una porzione del piano seminterrato al quale si accede tramite una rampa comune anche ad altre unità immobiliari. Lo stato di finitura di questa porzione di immobile risulta allo stato grezzo, quindi priva di finiture, impianti, pavimenti, intonaci e più in generale, qualsiasi elemento decorativo. Lo stato di conservazione mediocre, il pavimento è costituito da una soletta in battuto di cemento. Lo spazio destinato a posto auto non risulta delimitato in alcuna maniera, pertanto, l'unico riferimento spaziale attraverso il quale è possibile far riferimento risulta essere la planimetria catastale, nella quale è indicato lo spazio costituente tale posto auto.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS[redacted] - Piena proprietà**
Cod. Fis: (OMISSIS OMISSIS) - Residenza: dell'esecutato e della sua famiglia (compagna e due figli come da sua dichiarazione nel verbale di sopralluogo allegato) - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11,00**
E' posto al piano: seminterrato
L'edificio è stato costruito nel: 1981, è stato soggetto ad una variante nel 1984 ed una pratica di condono edilizio autorizzata con concessione edilizia in sanatoria in data 18 novembre 1997
ha un'altezza utile interna di circa ml. 2.45 il piano seminterrato
di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile esternamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione; internamente, al piano seminterrato sono mancanti tutte le finiture, quali: pavimenti, rivestimenti, intonaci. Il piano primo e la zona sotto tetto sono dotate di finiture di media qualità, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Al fine di poter richiedere un certificato di agibilità sarà necessario verificare la bontà dell'impianto esistente, nonché di tutta la sua componentistica, al fine di ottenere il rilascio di una dichiarazione di conformità da parte di un soggetto abilitato

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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
Posto auto posto al piano seminterrato	superf. interna lorda	11,00	1,00	11,00
		11,00		**11,00**

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:

Il procedimento adottato e appresso meglio descritto, ha reso necessarie le seguenti fasi di indagine:
1. assunzione di notizie ed informazioni sui prezzi medi unitari di beni analoghi per caratteristiche esogene ed endogene, nonché di dati statistici sulle compravendite e relativi prezzi di trasferimento dichiarati;
2. individuazione sulla base delle notizie raccolte, del valore unitario dei beni oggetto di stima;
3. ubicazione, vicinanza ai centri di vita associata ed ai principali assi viari della regione, posizione ed amenità dei luoghi;
4. accesso, caratteristiche della viabilità secondaria, sua percorrenza e distanza dalle vie di transito di interesse nazionale;
5. le fonti di informazione, le indagini di mercato, tese alla raccolta di tutti gli elementi che influiscono sulla formazione del prezzo, sono state indirizzate al reperimento di valori e prezzi storici, di beni confrontabili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica ed altre caratteristiche intrinseche ed esogene che concorrono alla definizione del valore del bene.
A tale scopo sono stati interessati studi notarili, studi tecnici, imprese edili, mediatori, agenzie immobiliari, etc.;
6. alle informazioni sui prezzi unitari " ufficiosi" raccolti, lo scrivente ha affiancato una analisi dettagliata di "prezzi e valori ufficiali" dichiarati in banche dati pubblici.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia del Territorio di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia del Territorio di Terni;

Uffici del registro di Orvieto;

Ufficio tecnico di Fabro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Margò Immobiliare - Great Estate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
€ 900,00 per mq. vani principali a destinazione abitativa al piano primo
€ 650,00 per mq. Vani principali a destinazione abitativa al piano sottotetto
€ 450,00 per mq. vani accessori posto auto coperto al piano interrato
€ 450,00 per mq. vani accessori non comunicanti - cantina e rispostiglio al piano interrato
€ 200,00 per mq. area esterna esclusiva non comincante al piano terra;

Altre fonti di informazione: colleghi della zona di ubicazione degli immobili oggetto di stima.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione piano primo	78,00	€ 900,00	€ 70.200,00
Abitazione piano sottotetto	26,00	€ 650,00	€ 16.900,00
Accessori al piano seminterrato	16,00	€ 450,00	€ 7.200,00
Area esterna	34,00	€ 200,00	€ 6.800,00
Valore corpo			€ 87.100,00
Valore Accessori			€ 14.000,00
Valore complessivo intero			€ 101.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.100,00

B. Garage o autorimessa [G]

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Posto auto posto al piano seminterrato	11,00	€ 450,00	€ 4.950,00
Valore corpo			€ 4.950,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.950,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3]	154,00	€ 656,50	€ 101.100,00
B	Garage o autorimessa [G]	11,00	€ 450,00	€ 4.950,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale e arrotondamento: - € 5.700,00

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: **€ 100.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 100.000,00**

(dIconsi euro centomila/00)

Data generazione:
15 febbraio 2018

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Brandoni

Allegati alla relazione peritale:
1 - documentazione fotografica
2 - elaborati grafici stato attuale
3 - calcolo superficie interna lorda
4 - visura storica foglio 10 particella 317 sub 5 graffata foglio 10 particella 317 sub 12
5 - visura storica foglio 10 particella 317 sub 17
6 - estratto di mappa foglio 10 particella 317
7 - planimetrie catastali
8 - concessione edilizia n. 46 del 1981 – prot. n. 2261 del 1981
9 - variante n. 33 del 1984 - prot. 806 del 1984
10 -permesso di agibilità
11 - sanatoria n. 271 del 18 novembre 1997
12 - visura ipotecaria
13 - verbale di sopralluogo
14 - valori Osservatorio Mercato Immobiliare attuali
15 - listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria
16 - calcolo del valore lotto n. 1
17 - elaborato planimetrico del 22 febbraio 1989
18 - elaborato planimetrico del 27 luglio 2010

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA**

contro: **Omissis omissis**

N° Gen. Rep. **100/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

ERRATA CORRIGE – PUNTI N. 4.2.1 e 4.2.2 DELLA PERIZIA REDATTA IL 15.02.2018 E PRESENTATA IN DATA 18.02.2018

Esperto alla stima: Geom. Paolo Brandoni
Codice fiscale: BRNPLA62L31G148F
Studio in: P.zza Commercio 4 - 05018 Orvieto
Telefono: 0763-301663
Fax: 0763-301663
Email: paolo.brandoni@geopec.it
Pec: paolo.brandoni@geopec.it

Il sottoscritto Geom. Paolo Brandoni, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in oggetto, a parziale modifica di quanto riportato nell'elaborato peritale già depositato in atti, con la presente viene a rettificare un errore materiale riguardante i punti 4.2.1. e 4.2.2., riportati nelle pagine nn. 6 e 7, (Iscrizioni e Pignoramenti). Pertanto, detti punti, dovranno essere integralmente sostituiti con quanto riportato di seguito nella presente integrazione.

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Cassa di Risparmio di Orvieto contro OMISSIS OMISSIS; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00 ; A rogito di Notaio Campioni Franco in data 08/08/2000 ai nn. 9111; Iscritto/trascritto a Terni in data 21/08/2000 ai nn. RG. 8549/ R.P.1507
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Cassa di Risparmio di Orvieto contro OMISSIS OMISSIS; Importo ipoteca: € 75.230,00; Importo capitale: € 37.615,00 ; A rogito di Notaio Campioni Franco in data 16/11/2010 ai nn. 21260/13382; Iscritto/trascritto a Terni in data 29/11/2010 ai nn. RG. 14186/ R.P.2543
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro OMISSIS OMISSIS; Importo ipoteca: € 26.030,00; Importo capitale: € 13.015,08 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 09/11/2015 ai nn. 1150/2015; Iscritto/trascritto a Terni in data 17/12/2015 ai nn. RG. 11152/ R.P.1481
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Cassa di Risparmio di Orvieto contro OMISSIS OMISSIS; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00 ; A rogito di Notaio Campioni Franco in data 08/08/2000 ai nn. 9111; Iscritto/trascritto a Terni in data 21/08/2000 ai nn. RG. 8549/ R.P.1507
Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Cassa di Risparmio di Orvieto contro OMISSIS OMISSIS; Importo ipoteca: € 75.230,00; Importo capitale: € 37.615,00 ; A rogito di Notaio Campioni Franco in data 16/11/2010 ai nn. 21260/13382; Iscritto/trascritto a Terni in data 29/11/2010 ai nn. RG. 14186/ R.P.2543
Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro OMISSIS OMISSIS; Importo ipoteca: € 26.030,00; Importo capitale: € 13.015,08 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 09/11/2015 ai nn. 1150/2015; Iscritto/trascritto a Terni in data 17/12/2015 ai nn. RG. 11152/ R.P.1481
Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro OMISSIS OMISSIS ; A rogito di UNEP TERNI in data 23/05/2017 ai nn. 1433/2017 iscritto/trascritto a Terni in data 07/06/2017 ai nn. R.G. 5739/ R.P.3864;
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPER-

ATIVA contro OMISSIS OMISSIS ; A rogito di UNEP TERNI in data 23/05/2017 ai nn. 1433/2017 iscritto/trascritto a Terni in data 07/06/2017 ai nn. R.G. 5739/ R.P.3864;
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Tanto si doveva in ottemperanza dell'incarico ricevuto.-

Data generazione:
28-02-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Brandoni

Veduta esterna

Foto 1

Foto 2

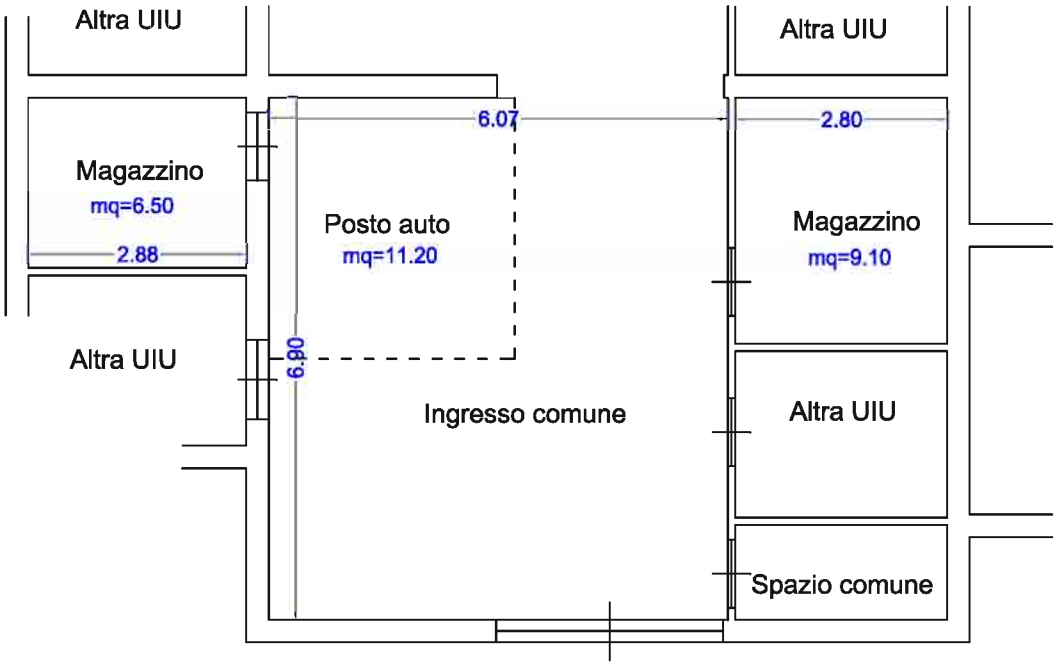
Veduta interna

Foto 1

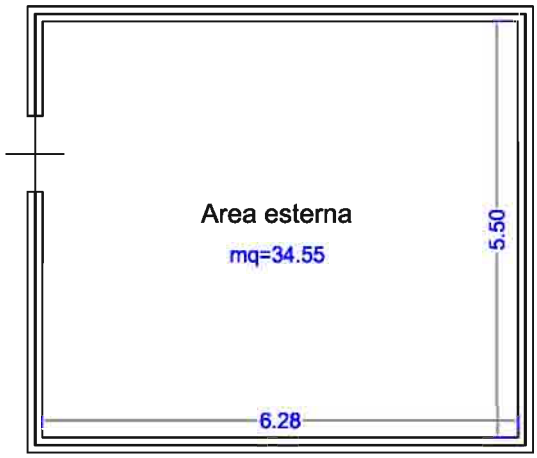
Foto 2

Foto 3

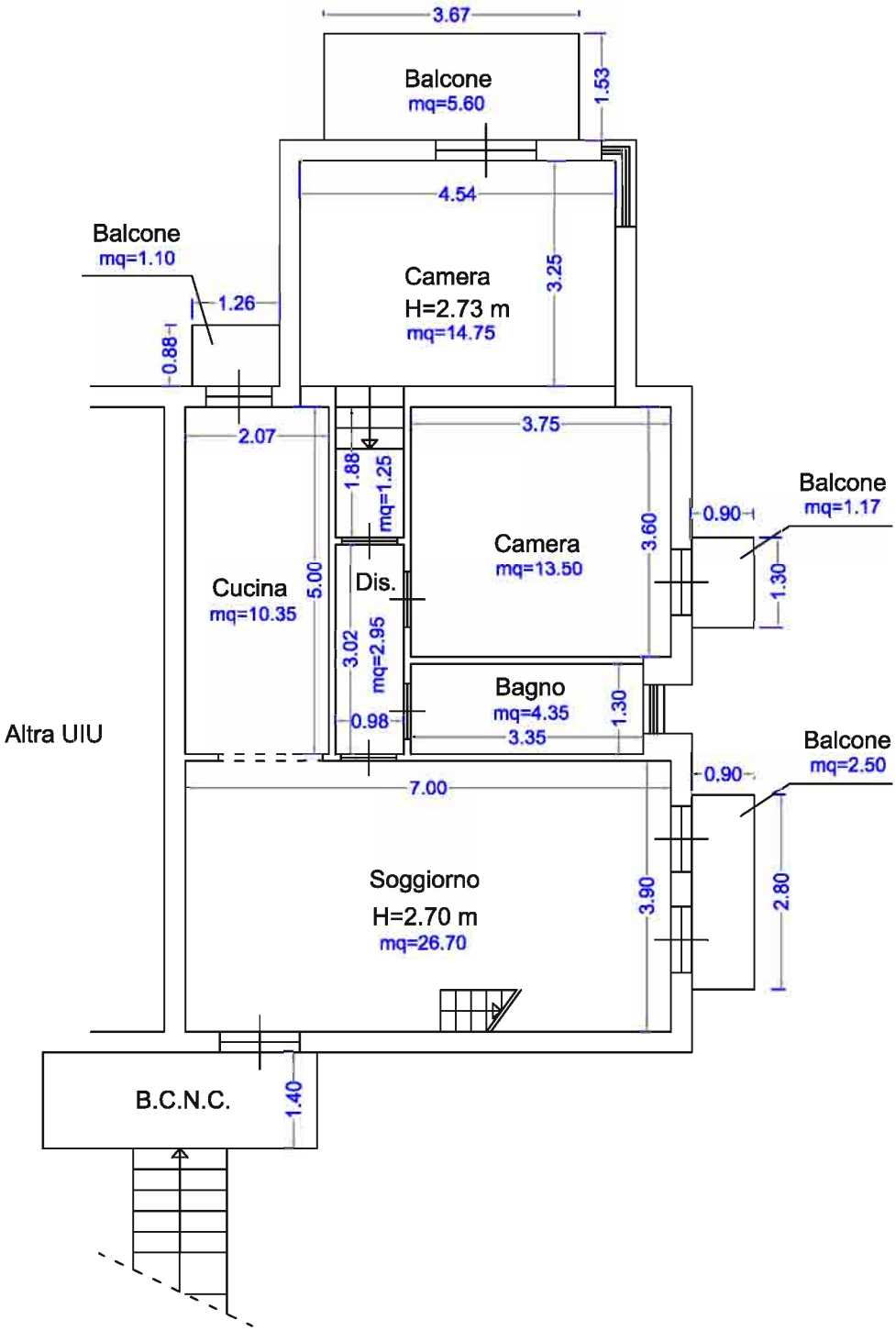
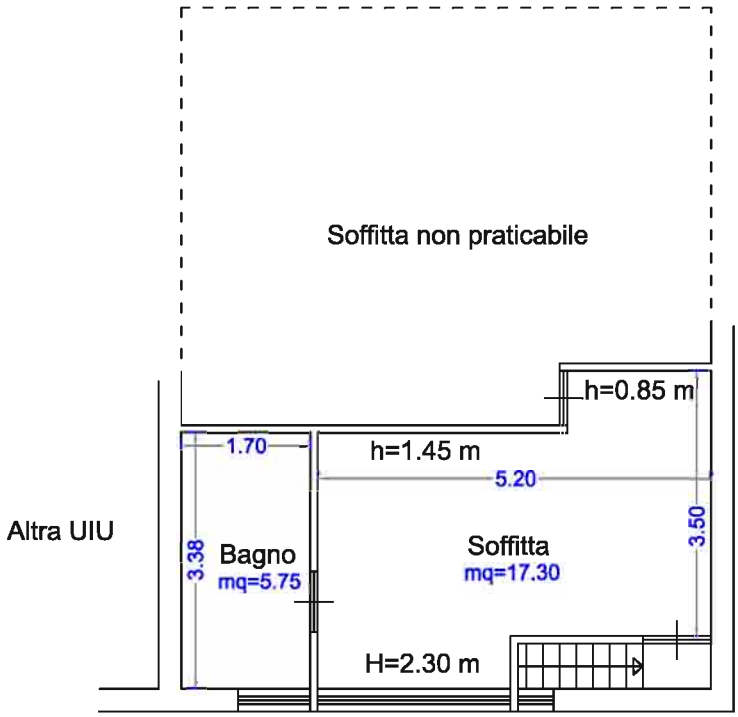
Piano S1
Scala 1:100



Piano terra
Scala 1:100



Piano primo
Scala 1:100



Sottotetto
Scala 1:100