
TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:
...OMISSIS...

N. Gen. Rep. **000150/2016**

Giudice Dott. Natalia GIUBILEI
Custode Giudiziario Dott. Sergio MARCELLI

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Geom. Paolo Casali**
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 819
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 581
C.F. CSLPLA70P24L117C- P.Iva 00643270556*

*con studio in Terni (Terni) Via Alberto Mario n. 29/A
telefono: 0744406293
cellulare: 3926707455
fax: 0744406293
email: studiocasali@gmail.com*

Beni in Amelia (Terni) Via Giovenale Gatti n. 2/A
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento di civile abitazione** al piano primo, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con i sub 4 e 23.

Sito in Amelia (Terni) - Frazione Fornole, Via Giovenale Gatti n. 2/A.

Composto da:

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo, facente parte di un complesso edilizio/fabbricato di nuova costruzione che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

L'appartamento è così composto:

ingresso/ampio vano soggiorno, vano cucina, balcone, disimpegno per la zona notte, nr. 2 camere da letto con accesso diretto ad altro balcone e nr. 2 bagni.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **104**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1

Foglio 85 mappale 839 subalterno 8, categoria A/2, classe 6, superficie catastale 109 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 402,84.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sui lati NOrd, Est ed Ovest con area-spazi comuni; sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso abitazione censita con la P.Illa 839 sub 10 sempre di proprietà della Società eseguita; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: campo da calcio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), asilo nido (sufficiente), scuola elementare (buono), farmacie (ottimo), verde attrezzato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Narni, Orte, Amelia, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Oasi di Alviano, campagne e vallate ombre, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Giove, Mura Ciclopiche di Amelia, Rocca Albornoz di Narni.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù: Passaggio volontario derivante da Atto Notarile Pubblico a favore di ...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... nata a Amelia (TR) il 26/06/1940 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS...nato a Narni (TR) il 16/05/1985 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... nata a Narni (TR) il 18/10/1985 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS...

...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... a firma di Notaio Paolo CIRILLI di Terni in data 30/05/2013 ai nn. Rep. 50113/20511 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 03/06/2013** ai nn. **Reg. Particolare N. 4008** - Reg. Generale N. 5933 - Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile con ogni tipo di mezzo, anche agricolo e meccanico, costituita sulla Rampa di accesso ai garages del piano seminterrato e a carico della stessa, censita al Foglio 85 con la P.Illa 839 sub 23 come B.C.N.C. - Bene Comune Non Censibile e a favore dei Terreni censiti al Foglio 85 con le P.Ille 756, 758, 761, 763 di proprietà esclusiva del Sig. ...OMISSIS..., al solo ed esclusivo scopo di permettere l'accesso a detti terreni dalla via pubblica.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato **a favore** di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. CON SEDE IN ANCONA (AN)- C.F./P.IVA 01377380421, per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro** ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1, a firma di Notaio Dott. Carlo FILIPPETTI di Terni in data 07/10/2009 ai nn. Rep. 49293/30031 iscritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 15/10/2009** ai nn. **Reg. Particolare N. 2419** - Reg. Generale N. 12653

importo ipoteca: Euro 1.300.000,00=

importo capitale: Euro 650.000,00=

Nota Bene:

la presente iscrizione ipotecaria riguarda ed è stata iscritta sulle rate di terreno distinte al Foglio 85 con la P.Illa 308 di mq. 310, la P.Illa 760 di mq. 1.240 e la P.Illa 762 di mq. 50, per complessivi mq. 1.600 che corrispondono oggi alla attuale P.Illa 839 e all'appezzamento di terreno acquistato con Atto di Permuta Rep. 48723 del 06/05/2009 dove è stato edificato il complesso immobiliare del quale le u.i.u. oggetto di pignoramento e procedura esecutiva fanno parte.

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di ...OMISSIS... con sede in Latina (LT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1 contro ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1 a firma di Tribunale di Terni con sede in Terni (TR) in data 06/05/2016 ai nn. Rep. 1512 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 02/08/2016** ai nn. **Reg. Particolare N. 5428** - Reg. Generale N. 7601

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione; dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Amelia; presa visione delle tavole progettuali approvate ed allegate ai vari Titoli Edilizi presentati e rilasciati, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che l'immobile è conforme agli stessi, ad eccezione:**

-della porta-finestra della camera da letto più piccola posta sulla parete Est, che risulta essere di poco spostata verso l'interno ovvero vicino al tramezzo che divide la camera stessa con il bagno.

-di un tramezzo realizzato tra il vano cucina e il vano soggiorno, dove è stata prevista una porta che divide i due vani medesimi.

Visto che trattasi di opere non sostanziali che non interessano strutture, volumi, superfici e/o superfici finestrate, per la loro regolarizzazione si prevede la presentazione di una **pratica edilizia S.C.I.A. in Sanatoria** ai sensi delle Leggi N. 47/85 e N. 724/94 e dell'Art. 36 del D.P.R. N. 380 del 06/06/2001.

I costi per detta pratica di Sanatoria, vengono quantificati dallo scrivente C.T.U. in via presuntiva **pari a circa Euro 2.500=.**

Discorso a parte va fatto invece per la **difformità urbanistica rilevata nella costruzione dell'intero complesso edilizio** del quale le u.i.u. oggetto di esecuzione e procedura fanno parte.

In pratica il fabbricato è stato ultimato ma **NON sono stati realizzati i Parcheggi pubblici previsti** in sede di rilascio del Permesso di Costruire iniziale (P.d.C. N. 8008/2009 del 26/08/2009) che dovevano essere realizzati sulle 2 Aree Urbane poste di fronte all'immobile censite con la P.lla 839 sub 24 e 25 che risultano essere anch'esse di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e per i quali la stessa Società è stata dispensata all'epoca dal pagamento di una grossa quota degli Oneri Concessori (Urbanizzazione) a fronte appunto della realizzazione dei Parcheggi. E' stata infatti pagata all'epoca al Comune la sola quota di Urbanizzazione Primaria pari al 13% del totale ed è stata "scontata" la restante quota pari all'87%, a fronte della realizzazione dei parcheggi. La Società ...OMISSIS... stante quanto sopra, ha depositato una apposita Istanza al Comune di Amelia in data 14/10/2013 - Prot. n. 13699, con la quale ha richiesto la possibilità di NON realizzare più detti Parcheggi e di destinare le 2 Aree Urbane a Verde e si è quindi dichiarata disponibile a pagare, a fronte di ciò, la restante quota di Urbanizzazione Primaria pari all'87%, a causa di sopraggiunti problemi economici (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Il Comune di Amelia, con Nota Prot. n. 14593 del 04/11/2013, visto il parere contrario espresso dalla Commissione Edilizia per la qualità Architettonica ed il Paesaggio nella Seduta N. 1339 del 29/10/2013; vista la Nota dal Responsabile del 3^a Settore espressa in data 28/10/2008 che ha creato i presupposti di legittimità per il rilascio del Permesso di Costruire N. 8008/2009; tenuto conto infine che allo stato attuale risulta semmai aumentata la necessità di ulteriori posti auto pubblici in una zona densamente popolata, ha espresso parere contrario ed ha ribadito pertanto la necessità di realizzare i Parcheggi sulle Aree Urbane distinte con i sub 24 e 25 della P.lla 8239, così come previsto in sede di rilascio del primo Permesso di Costruire N. 8008 del 26/08/2009 (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Ne deriva che fin quando i detti Parcheggi pubblici non saranno realizzati sulle 2 Aree già individuate e dedicate (sub 24 e 25), di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e quindi l'intero intervento edilizio nel suo complesso diverrà conforme urbanisticamente a quanto assentito dai Titoli Edilizi, l'Agibilità degli immobili che ne fanno parte NON è rilasciabile né potrà essere mai accordata dal Comune di Amelia.

La suddetta difformità pertanto non potrà essere mai sanata, fin quando i Parcheggi Pubblici non vengono realizzati.

Si segnala inoltre che in riferimento al punto 9 dei quesiti posti dal G.E., **l'immobile è sprovvisto della Certificazione Energetica (A.P.E.)** come previsto dal D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e successive modificazioni e integrazioni. Quanto sopra è regolarizzabile mediante redazione di certificazione energetica a firma di tecnico abilitato.

L'immobile comunque, in base al suo stato attuale e alle sue caratteristiche costruttive, soprattutto tenendo conto del fatto che lo stesso è attualmente sprovvisto di Caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda nonché di elementi radianti, **ricade presumibilmente in Classe Energetica "D"**.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile rilevato e quindi delle opere/modifiche interne e spostamento della finestra del vano camera da letto posta sulla parete del lato Est, meglio specificate nella sezione che precede (rif. conformità urbanistica), il sottoscritto C.T.U. **ha constatato che le planimetrie catastali depositate in Catasto non sono conformi alla realtà.**

Regolarizzabili mediante Variazione Catastale per modifiche interne ed esatta rappresentazione grafica della finestra, con pratica DO.C.FA. da presentare all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.

E' quindi necessario presentare una nuova Planimetria Catastale dell'Abitazione, riportante l'esatto stato dei luoghi dell'immobile.

La spesa per la pratica di Variazione Catastale e per la redazione della nuova Planimetria da depositare, determinata dallo scrivente C.T.U. sulla base delle tariffe professionali Vigenti, comprensiva delle spese e degli oneri e/o diritti catastali, è in via presuntiva pari a circa **Euro 500,00=.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Società ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/1

proprietario dal 06/05/2009 ad oggi

in forza di atto di compravendita (Permuta) a firma di Notaio Dott. Carlo FILIPPETTI di Terni in data 06/05/2009 ai nn. Rep. 48723 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 14/05/2009 ai nn. 3550 - Serie 1T trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14/05/2009 ai nn. Reg. Particolare N. 3880 - Reg. Generale N. 5800 Atto con il quale la Società ...OMISSIS... ha acquistato un appezzamento di terreno edificabile della superficie complessiva pari a mq. 1.600 distinto al Foglio 85 con le P.lle 308-760-762 con progetto approvato per la edificazione (Permesso di Costruire N. 8008 rilasciato successivamente all'Atto in data 26/08/2009). Terreno sul quale è stato poi edificato il complesso immobiliare del quale le u.i.u. oggetto di esecuzione fanno parte.

6.2 Precedenti proprietari:

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di 1/1

proprietario dal 21/05/2007 al 06/05/2009

in forza di Ricongiungimento di Usufrutto in morte di ...OMISSIS... deceduto il 21/05/2007 a firma di Riunione di Usufrutto in data 28/11/2007 ai nn. 5436.3/2007

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Proprietario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Nudo Proprietario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nato ad Amelia (TR) il 04/10/1908 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2.

proprietari dal 03/05/1997 al 21/05/2007

in forza di Ricongiungimento di Usufrutto in morte di ...OMISSIS... deceduta il 03/05/1997 a firma di Riunione di Usufrutto in data 19/06/1997 ai nn. 1456.1/1997

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Nudo Proprietario per la quota di 1/1;

...OMISSIS... nato ad Amelia (TR) il 04/10/1908 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nata ad Amelia (TR) il 08/09/1909 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2.

proprietari dal 30/04/1987 al 03/05/1997

in forza di Atto di Donazione a firma di Notaio Giovanni SPAGNOLI di Amelia in data 30/04/1987 ai nn. Rep. 21980 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 18/05/1987 ai nn. 2243 - vol. 578 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 18/05/1987 ai nn. 3531 Registro Particolare

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 8008/2009 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (Foglio 85, P.lle 139-308-309) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Permesso di Costruire rilasciata in data 26/08/2009- n. prot. 8008

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Permesso di Costruire in Variante N. 8633/2012 - Pratica Edilizia N. 297/2010 (Variante al P.d.C. N. 8008 del 26/08/2009) per lavori di Variante in Corso d'Opera per la realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (ampliamento piano interrato e modifica corpo centrale) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Permesso di Costruire presentato in data 03/12/2010- n. prot. 17467 rilasciato in data 16/02/2012- n. prot. 8633

L'agibilità non è ancora stata rilasciata

S.C.I.A. in Variante N. 272 del 31/12/2012 (Variante al P.d.C. N. 8633 del 16/02/2012) per lavori di Variante in Corso d'Opera per la realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (modifiche alle tramezzature e disposizioni interne delle u.i.u. e delle porte e finestre) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 31/12/2012- n. prot. 16295 rilasciata in data 31/12/2012- n. prot. 272

L'agibilità non è ancora stata rilasciata

Domanda di Agibilità N. 22/2013 - Prot. 4412 del 29/03/2013 per lavori di Realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT). Agibilità presentata in data 29/03/2013- n. prot. 4412

L'agibilità non è ancora stata rilasciata

NOTA BENE:

La pratica di richiesta Agibilità in oggetto è stata archiviata dal Comune di Amelia e l'Agibilità degli immobili non è mai stata rilasciata **in quanto sussistono delle difformità urbanistiche dell'intero intervento/complesso immobiliare.**

In pratica il fabbricato è stato ultimato ma **NON sono stati realizzati i Parcheggi pubblici previsti** in sede di rilascio del Permesso di Costruire iniziale (P.d.C. N. 8008/2009 del 26/08/2009) che dovevano essere realizzati sulle 2 Aree Urbane poste di fronte all'immobile censite con la P.lla 839 sub 24 e 25 che risultano essere anch'esse di proprietà della ...OMISSIS... e **oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva** e per i quali la stessa Società è stata dispensata all'epoca dal pagamento di una grossa quota degli Oneri Concessori (Urbanizzazione) a fronte appunto della realizzazione dei Parcheggi.

E' stata infatti pagata all'epoca al Comune la sola quota di Urbanizzazione Primaria pari al 13% del totale ed è stata "scontata" la restante quota pari all'87%, a fronte della realizzazione dei parcheggi.

La Società ...OMISSIS... stante quanto sopra, ha depositato una apposita Istanza al Comune di Amelia in data 14/10/2013 - Prot. n. 13699, con la quale ha richiesto la possibilità di NON realizzare più detti Parcheggi e di destinare le 2 Aree Urbane a Verde e si è quindi dichiarata disponibile a pagare, a fronte di ciò, la restante quota di Urbanizzazione Primaria pari all'87%, a causa di sopraggiunti problemi economici (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Il Comune di Amelia, con Nota Prot. n. 14593 del 04/11/2013, visto il parere contrario espresso dalla Commissione Edilizia per la qualità Architettonica ed il Paesaggio nella Seduta N. 1339 del 29/10/2013; vista la Nota dal Responsabile del 3^ Settore espressa in data 28/10/2008 che ha creato i presupposti di legittimità per il rilascio del Permesso di Costruire N. 8008/2009; tenuto conto infine che allo stato attuale risulta semmai aumentata la necessità di ulteriori posti auto pubblici in una zona densamente popolata, **ha espresso parere contrario** ed ha ribadito pertanto la necessità di realizzare i Parcheggi sulle Aree Urbane distinte con i sub 24 e 25 della P.IIa 8239, così come previsto in sede di rilascio del primo Permesso di Costruire N. 8008 del 26/08/2009 (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Ne deriva che fin quando i detti Parcheggi pubblici non saranno realizzati sulle 2 Aree già individuate e dedicate (sub 24 e 25), di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e quindi l'intero intervento edilizio nel suo complesso diverrà conforme urbanisticamente a quanto assentito dai Titoli Edilizi, l'Agibilità degli immobili che ne fanno parte NON è rilasciabile né potrà essere mai accordata dal Comune di Amelia.

S.C.I.A. N. 360 del 27/06/2013 per lavori di Opere di Restauro e Risanamento Conservativo su un Appartamento al P.1° e un Garage al P.S1 censiti con il Foglio 85, P.IIa 839 sub 7 e 16 intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT). S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 27/06/2013- n. prot. 8689 rilasciata in data 27/06/2013- n. prot. 8689

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Descrizione:

Appartamento di civile abitazione al piano primo, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con i sub 4 e 23 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione al piano primo, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con i sub 4 e 23.

Sito in Amelia (Terni) - Frazione Fornole, Via Giovenale Gatti n. 2/A.

Composto da:

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo, facente parte di un complesso edilizio/fabbricato di nuova costruzione che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

L'appartamento è così composto:

ingresso/ampio vano soggiorno, vano cucina, balcone, disimpegno per la zona notte, nr. 2 camere da letto con accesso diretto ad altro balcone e nr. 2 bagni.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **104**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1

Foglio 85 mappale 839 subalterno 8, categoria A/2, classe 6, superficie catastale 109 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 402,84.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sui lati NOrd, Est ed Ovest con area-spazi comuni; sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso abitazione censita con la P.Ila 839 sub 10 sempre di proprietà della Società esecutata; salvo altri.

L'edificio è stato costruito nell'anno 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 2/A di Via Giovenale Gatti, Frazione Fornole, Amelia (TR), ha un'altezza interna variabile: minima ml. 2,58 - massima ml. 3,98.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.P.G.R. n. 413 del 4 giugno 1993 (approvazione) e successiva Variante Generale approvata con D.P.G.R. n. 336 del 26 giugno 1998. l'immobile è identificato nella zona II fabbricato del quale fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, ricade in Zona residenziale "B2" di Completamento (OP Art. 32 N.T.A.)

Norme tecniche ed indici: Per quanto concerne le N.T.A. delle Zone "B2" di Completamento, che comprendono aree con edifici di recente costruzione, totalmente o parzialmente edificate, il P.R.G. si attua normalmente con intervento edilizio diretto rispettando i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 2 mc/mq altezza massima (h) = 10,5 m
- distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 1h m distanza minima dai fabbricati = 10 m
- distanza dai confini in rapporto all'altezza (h) = 0,5h m distanza minima dai confini = 5 m
- indice di piantumazione (alberi/ha) = 200 alb/ha
- la dotazione di aree per parcheggi privati sarà di 0,05 mq/mc

In alcune zone del territorio comunale, edificate per la maggior parte prima del 1968, ove esistono situazioni urbanistiche complesse (molti lotti, pur avendo capacità residua di cubatura consistente, non possono ampliare le costruzioni perché non rientrerebbero nei limiti fissati in precedenza), l'attuazione del P.R.G. avverrà tramite un Piano planovolumetrico di iniziativa pubblica o privata da convenzionare che tenda a riqualificare le zone stesse e, fatte salve le condizioni igienico-sanitarie, si potranno prevedere per gli interventi edilizi distanze minime minori di quelle fissate per le Zone B2, nei limiti di quanto previsto anche nel Regolamento Edilizio.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento di civile abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	94,00	1,00	94,00
Balconi di pertinenza al piano primo	Sup. reale lorda	32,00	0,30	9,60
	Sup. reale lorda	126,00		103,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna ed esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:* tipologia: assenti, materiale: assenti, condizioni: assenti.
- Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di elementi tipo Poroton intonacata e tinteggiata, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: elementi in pietra sul vialetto pedonale principale di accesso al fabbricato; in cemento per la rampa di accesso ai garages; cemento levigato sul porticato; a verde per le restanti parti., condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di grès, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonacati e tinteggiati, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle di grès ceramico, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato - metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: assenti, condizioni: da completare - mancante anche la caldaia, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da una unità immobiliare (appartamento) di civile abitazione posta in edificio/complesso immobiliare che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

L'immobile oggetto di esecuzione, di nuova costruzione e mai abitato, si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione ma è da ultimare e attualmente è sprovvisto di caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda; di prese ed interruttori riguardo l'impianto elettrico; di sanitari e rubinetteria nei bagni; nonché di porte interne. E' posto in zona periferica del Comune di Amelia, nella Frazione Fornole, ad alta densità abitativa, completamente urbanizzata e dotata di sufficienti parcheggi liberi, di infrastrutture e servizi ed è facilmente e comodamente accessibile con qualsiasi mezzo in quanto ben collegata dalla viabilità. Il fabbricato si trova in una buona posizione ed ha anche una buona esposizione.

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq. che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione. Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche dell'attuale particolare andamento del mercato e del momento "critico" che lo stesso sta attraversando. Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione *del più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Amelia e Frazioni ed assimilabili a quello da valutare, sono comprese per i fabbricati di civile abitazione di nuova costruzione che si trovano in discreto stato, tra €. 700,00= ed €. 1.200,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile. Detta superficie (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obbiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, viste la particolare collocazione, caratteristiche e dotazioni dell'immobile, stato di manutenzione e conservazione, nonché tenuto conto delle opere mancanti, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 800,00=.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Amelia (TR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 1° Trimestre 2017, Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 2° semestre 2016., Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Amelia che nei Comuni limitrofi, su immobili (appartamenti) della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento di civile abitazione al piano primo, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con i sub 4 e 23

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento di civile abitazione al piano primo	94,00	€ 800,00	€ 75.200,00
Balconi di pertinenza al piano primo	9,60	€ 800,00	€ 7.680,00
	103,60		€ 82.880,00

- Valore corpo:	€ 82.880,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 82.880,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 82.880,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento di civile abitazione al piano primo, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come b.c.n.c. beni comuni non censibili con i sub 4 e 23	104	€ 82.880,00	€ 82.880,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.432,00

- Riduzione monetaria: Oneri/Costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (pratica S.C.I.A. a Sanatoria)
- Riduzione monetaria: Oneri/Costi per la Regolarizzazione Catastale dell'immobile (Variazione Catastale)

€ 2.500,00

€ 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 67.448,00

Beni in Amelia (Terni) Via Giovenale Gatti n. 2/A
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento di civile abitazione** ai piani primo e secondo, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con i sub 3 e 23 sito in Amelia (Terni) Frazione Fornole Via Giovenale Gatti n. 2/A.

Composto da:

Appartamento di civile abitazione su 2 livelli posto ai piani primo e secondo, facente parte di un complesso edilizio/fabbricato di nuova costruzione che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

L'appartamento è così composto:

al piano primo ingresso/ampio vano soggiorno con balcone, disimpegno, vano cucina con balcone e bagno; al piano secondo al quale si accede tramite rampa di scale interne, disimpegno, nr. 2 camere da letto ciascuna con accesso diretto a un balcone e un bagno. posto al piano primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **100**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1

Foglio 85 mappale 839 subalterno 9, categoria A/2, classe 6, superficie catastale 104 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano 1-2, - rendita: Euro 402,84.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sui lati Est ed Ovest con area-spazi comuni; sul lato Nord con altra u.i.u. ad uso abitazione censita con la P.lla 839 sub 10 sempre di proprietà della Società esecutata; sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso abitazione censita con la P.lla 839 sub 7 di altra proprietà; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: campo da calcio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), asilo nido (sufficiente), scuola elementare (buono), farmacie (ottimo), verde attrezzato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Narni, Orte, Amelia, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Oasi di Alviano, campagne e vallate umbre, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Giove, Mura Ciclopiche di Amelia, Rocca Alborno di Narni.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù: Passaggio volontario derivante da Atto Notarile Pubblico a favore di ...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS...;

...OMISSIS... nata a Amelia (TR) il 26/06/1940 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS...nato a Narni (TR) il 16/05/1985 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... nata a Narni (TR) il 18/10/1985 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... a firma di Notaio Paolo CIRILLI di Terni in data 30/05/2013 ai nn. Rep. 50113/20511 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 03/06/2013** ai nn. **Reg. Particolare N. 4008** - Reg. Generale N. 5933 - Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile con ogni tipo di mezzo, anche agricolo e meccanico, costituita sulla Rampa di accesso ai garages del piano seminterrato e a carico della stessa, censita al Foglio 85 con la P.Ila 839 sub 23 come B.C.N.C. - Bene Comune Non Censibile e a favore dei Terreni censiti al Foglio 85 con le P.Ile 756, 758, 761, 763 di proprietà esclusiva del Sig. ...OMISSIS..., al solo ed esclusivo scopo di permettere l'accesso a detti terreni dalla via pubblica.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato **a favore** di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in ancona (AN)- C.F./P.IVA 01377380421, per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro** ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1, a firma di Notaio Dott. Carlo FILIPPETTI di Terni in data 07/10/2009 ai nn. Rep. 49293/30031 iscritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 15/10/2009** ai nn. **Reg. Particolare N. 2419** - Reg. Generale N. 12653
importo ipoteca: Euro 1.300.000,00=
importo capitale: Euro 650.000,00=

Nota Bene:

la presente iscrizione ipotecaria riguarda ed è stata iscritta sulle rate di terreno distinte al Foglio 85 con la P.Ila 308 di mq. 310, la P.Ila 760 di mq. 1.240 e la P.Ila 762 di mq. 50, per complessivi mq. 1.600 che corrispondono oggi alla attuale P.Ila 839 e all'appezzamento di terreno acquistato con Atto di Permuta Rep. 48723 del 06/05/2009 dove è stato edificato il complesso immobiliare del quale le u.i.u. oggetto di pignoramento e procedura esecutiva fanno parte.

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di ...OMISSIS... con sede in Latina (LT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1 contro ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1 a firma di Tribunale di Terni con sede in Terni (TR) in data 06/05/2016 ai nn. Rep. 1512 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 02/08/2016** ai nn. **Reg. Particolare N. 5428** - Reg. Generale N. 7601

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione; dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Amelia; presa visione delle tavole progettuali approvate ed allegate ai vari Titoli Edilizi presentati e rilasciati, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che l'immobile è conforme agli stessi, ad eccezione:**

- della finestra del vano bagno al piano primo posta sulla parete Est, che risulta essere spostata verso sinistra e realizzata leggermente più larga;
- della finestra del vano bagno al piano secondo posta sulla parete Sud, che risulta essere spostata verso sinistra;
- del vano camera da letto al piano primo che è stato trasformato in vano cucina, con conseguente modifica dei relativi impianti tecnologici.

Visto che trattasi di opere non sostanziali che non interessano strutture, volumi, superfici e/o superfici finestrate (per le quali rimangono comunque garantiti gli standard minimi), per la loro regolarizzazione si prevede la presentazione di una **pratica edilizia S.C.I.A. in Sanatoria** ai sensi delle Leggi N. 47/85 e N. 724/94 e dell'Art. 36 del D.P.R. N. 380 del 06/06/2001.

I costi per detta pratica di Sanatoria, vengono quantificati dallo scrivente C.T.U. in via presuntiva **pari a circa Euro 2.500=**.

Discorso a parte va fatto invece per **la difformità urbanistica rilevata nella costruzione dell'intero complesso edilizio** del quale le u.i.u. oggetto di esecuzione e procedura fanno parte.

In pratica il fabbricato è stato ultimato ma **NON sono stati realizzati i Parcheggi pubblici previsti** in sede di rilascio del Permesso di Costruire iniziale (P.d.C. N. 8008/2009 del 26/08/2009) che dovevano essere realizzati sulle 2 Aree Urbane poste di fronte all'immobile censite con la P.lla 839 sub 24 e 25 che risultano essere anch'esse di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e per i quali la stessa Società è stata dispensata all'epoca dal pagamento di una grossa quota degli Oneri Concessori (Urbanizzazione) a fronte appunto della realizzazione dei Parcheggi. E' stata infatti pagata all'epoca al Comune la sola quota di Urbanizzazione Primaria pari al 13% del totale ed è stata "scontata" la restante quota pari all'87%, a fronte della realizzazione dei parcheggi. La Società ...OMISSIS... stante quanto sopra, ha depositato una apposita Istanza al Comune di Amelia in data 14/10/2013 - Prot. n. 13699, con la quale ha richiesto la possibilità di NON realizzare più detti Parcheggi e di destinare le 2 Aree Urbane a Verde e si è quindi dichiarata disponibile a pagare, a fronte di ciò, la restante quota di Urbanizzazione Primaria pari all'87%, a causa di sopraggiunti problemi economici (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Il Comune di Amelia, con Nota Prot. n. 14593 del 04/11/2013, visto il parere contrario espresso dalla Commissione Edilizia per la qualità Architettonica ed il Paesaggio nella Seduta N. 1339 del 29/10/2013; vista la Nota dal Responsabile del 3^ Settore espressa in data 28/10/2008 che ha creato i presupposti di legittimità per il rilascio del Permesso di Costruire N. 8008/2009; tenuto conto infine che allo stato attuale risulta semmai aumentata la necessità di ulteriori posti auto pubblici in una zona densamente popolata, **ha espresso parere contrario** ed ha ribadito pertanto la necessità di realizzare i Parcheggi sulle Aree Urbane distinte con i sub 24 e 25 della P.lla 8239, così come previsto in sede di rilascio del primo Permesso di Costruire N. 8008 del 26/08/2009 (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Ne deriva che fin quando i detti Parcheggi pubblici non saranno realizzati sulle 2 Aree già individuate e dedicate (sub 24 e 25), di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e quindi l'intero intervento edilizio nel suo complesso diverrà conforme urbanisticamente a quanto assentito dai Titoli Edilizi, l'Agibilità degli immobili che ne fanno parte NON è rilasciabile né potrà essere mai accordata dal Comune di Amelia.

La suddetta difformità pertanto non potrà essere mai sanata, fin quando i Parcheggi Pubblici non vengono realizzati.

Si segnala inoltre che in riferimento al punto 9 dei quesiti posti dal G.E., **l'immobile è sprovvisto della Certificazione Energetica (A.P.E.)** come previsto dal D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e successive modificazioni e integrazioni. Quanto sopra è regolarizzabile mediante redazione di certificazione energetica a firma di tecnico abilitato.

L'immobile comunque, in base al suo stato attuale e alle sue caratteristiche costruttive, soprattutto tenendo conto del fatto che lo stesso è attualmente sprovvisto di Caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda nonché di elementi radianti, **ricade presumibilmente in Classe Energetica "D"**.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile rilevato e quindi delle opere/modifiche relative allo spostamento delle 2 finestre dei vani bagno al P.1° e P.2°, meglio specificate nella sezione che precede (rif. conformità urbanistica), il sottoscritto C.T.U. **ha constatato che le planimetrie catastali depositate in Catasto non sono conformi alla realtà.**

Regolarizzabili mediante Variazione Catastale per esatta rappresentazione grafica delle finestre dei bagni e del vano cucina, con pratica DO.C.FA. da presentare all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.

E' quindi necessario presentare una nuova Planimetria Catastale dell'Abitazione, riportante l'esatto stato dei luoghi dell'immobile.

La spesa per la pratica di Variazione Catastale e per la redazione della nuova Planimetria da depositare, determinata dallo scrivente C.T.U. sulla base delle tariffe professionali Vigenti, comprensiva delle spese e degli oneri e/o diritti catastali, è in via presuntiva pari a circa **Euro 500,00=**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Società ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/1

proprietario dal 06/05/2009 ad oggi

in forza di atto di compravendita (Permuta) a firma di Notaio Dott. Carlo FILIPPETTI di Terni in data 06/05/2009 ai nn. Rep. 48723 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 14/05/2009 ai nn. 3550 - Serie 1T trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14/05/2009 ai nn. Reg. Particolare N. 3880 - Reg. Generale N. 5800 Atto con il quale la Società ...OMISSIS... ha acquistato un appezzamento di terreno edificabile della superficie complessiva pari a mq. 1.600 distinto al Foglio 85 con le P.lle 308-760-762 con progetto approvato per la edificazione (Permesso di Costruire N. 8008 rilasciato successivamente all'Atto in data 26/08/2009). Terreno sul quale è stato poi edificato il complesso immobiliare del quale le u.i.u. oggetto di esecuzione fanno parte.

6.2 Precedenti proprietari:

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di 1/1

proprietario dal 21/05/2007 al 06/05/2009

in forza di Ricongiungimento di Usufrutto in morte di ...OMISSIS... deceduto il 21/05/2007 a firma di Riunione di Usufrutto in data 28/11/2007 ai nn. 5436.3/2007.

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Proprietario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Nudo Proprietario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nato ad Amelia (TR) il 04/10/1908 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2.

proprietari dal 03/05/1997 al 21/05/2007

in forza di Ricongiungimento di Usufrutto in morte di ...OMISSIS... deceduta il 03/05/1997 a firma di Riunione di Usufrutto in data 19/06/1997 ai nn. 1456.1/1997

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Nudo Proprietario per la quota di 1/1;

...OMISSIS... nato ad Amelia (TR) il 04/10/1908 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nata ad Amelia (TR) il 08/09/1909 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2.

proprietari dal 30/04/1987 al 03/05/1997

in forza di Atto di Donazione a firma di Notaio Giovanni SPAGNOLI di Amelia in data 30/04/1987 ai nn. Rep. 21980 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 18/05/1987 ai nn. 2243 - vol. 578 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 18/05/1987 ai nn. 3531 Registro Particolare

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 8008/2009 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (Foglio 85, P.lle 139-308-309) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Permesso di Costruire rilasciata in data 26/08/2009 - n. prot. 8008 .

L'agibilità non è ancora stata rilasciata

Permesso di Costruire in Variante N. 8633/2012 - Pratica Edilizia N. 297/2010 (Variante al P.d.C. N. 8008 del 26/08/2009) per lavori di Variante in Corso d'Opera per la realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (ampliamento piano interrato e modifica corpo centrale) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Permesso di Costruire presentato in data 03/12/2010- n. prot. 17467 rilasciato in data 16/02/2012- n. prot. 8633.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

S.C.I.A. in Variante N. 272 del 31/12/2012 (Variante al P.d.C. N. 8633 del 16/02/2012) per lavori di Variante in Corso d'Opera per la realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (modifiche alle tramezzature e disposizioni interne delle u.i.u. e delle porte e finestre) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 31/12/2012- n. prot. 16295 rilasciata in data 31/12/2012- n. prot. 272.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Domanda di Agibilità N. 22/2013 - Prot. 4412 del 29/03/2013 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT). Agibilità presentata in data 29/03/2013- n. prot. 4412.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

NOTA BENE:

La pratica di richiesta Agibilità in oggetto è stata archiviata dal Comune di Amelia e l'Agibilità degli immobili non è mai stata rilasciata **in quanto sussistono delle difformità urbanistiche dell'intero intervento/complesso immobiliare.**

In pratica il fabbricato è stato ultimato ma **NON sono stati realizzati i Parcheggi pubblici previsti** in sede di rilascio del Permesso di Costruire iniziale (P.d.C. N. 8008/2009 del 26/08/2009) che dovevano essere realizzati sulle 2 Aree Urbane poste di fronte all'immobile censite con la P.lla 839 sub 24 e 25 che risultano essere anch'esse di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e per i quali la stessa Società è stata dispensata all'epoca dal pagamento di una grossa quota degli Oneri Concessori (Urbanizzazione) a fronte appunto della realizzazione dei Parcheggi. E' stata infatti pagata all'epoca al Comune la sola quota di Urbanizzazione Primaria pari al 13% del totale ed è stata "scontata" la restante quota pari all'87%, a fronte della realizzazione dei parcheggi.

La Società ...OMISSIS... stante quanto sopra, ha depositato una apposita Istanza al Comune di Amelia in data 14/10/2013 - Prot. n. 13699, con la quale ha richiesto la possibilità di NON realizzare più detti Parcheggi e di destinare le 2 Aree Urbane a Verde e si è quindi dichiarata disponibile a pagare, a fronte di ciò, la restante quota di Urbanizzazione Primaria pari all'87%, a causa di sopraggiunti problemi economici (Rif. - Allegato "G" alla Perizia).

Il Comune di Amelia, con Nota Prot. n. 14593 del 04/11/2013, visto il parere contrario espresso dalla Commissione Edilizia per la qualità Architettonica ed il Paesaggio nella Seduta N. 1339 del 29/10/2013; vista la Nota dal Responsabile del 3^ Settore espressa in data 28/10/2008 che ha creato i presupposti di legittimità per il rilascio del Permesso di Costruire N. 8008/2009; tenuto conto infine che allo stato attuale risulta semmai aumentata la necessità di ulteriori posti auto pubblici in una zona densamente popolata, **ha espresso parere contrario** ed ha ribadito pertanto la necessità di realizzare i Parcheggi sulle Aree Urbane distinte con i sub 24 e 25 della P.lla 8239, così come previsto in sede di rilascio del primo Permesso di Costruire N. 8008 del 26/08/2009 (Rif. - Allegato "G" alla Perizia).

Ne deriva che fin quando i detti Parcheggi pubblici non saranno realizzati sulle 2 Aree già individuate e dedicate (sub 24 e 25), di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e quindi l'intero intervento edilizio nel suo complesso diverrà conforme urbanisticamente a quanto assentito dai Titoli Edilizi, l'Agibilità degli immobili che ne fanno parte NON è rilasciabile né potrà essere mai accordata dal Comune di Amelia.

S.C.I.A. N. 360 del 27/06/2013 per lavori di Opere di Restauro e Risanamento Conservativo su un Appartamento al P.1° e un Garage al P.S1 censiti con il Foglio 85, P.lla 839 sub 7 e 16 intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT). S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 27/06/2013- n. prot. 8689 rilasciata in data 27/06/2013- n. prot. 8689-.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Descrizione

Appartamento di civile abitazione ai piani primo e secondo, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con i sub 3 e 23 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione ai piani primo e secondo, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con i sub 3 e 23 sito in Amelia (Terni) Frazione Fornole Via Giovenale Gatti n. 2/A.

Composto da:

Appartamento di civile abitazione su 2 livelli posto ai piani primo e secondo, facente parte di un complesso edilizio/fabbricato di nuova costruzione che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

L'appartamento è così composto: al piano primo ingresso/ampio vano soggiorno con balcone, disimpegno, vano cucina con balcone e bagno; al piano secondo al quale si accede tramite rampa di scale interne, disimpegno, nr. 2 camere da letto ciascuna con accesso diretto a un balcone e un bagno. posto al piano primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 100

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1

Foglio 85 mappale 839 subalterno 9, categoria A/2, classe 6, superficie catastale 104 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano 1-2, - rendita: Euro 402,84.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sui lati Est ed Ovest con area-spazi comuni; sul lato Nord con altra u.i.u. ad uso abitazione censita con la P.Illa 839 sub 10 sempre di proprietà della Società eseguita; sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso abitazione censita con la P.Illa 839 sub 7 di altra proprietà; salvo altri.

L'edificio è stato costruito nell'anno 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 2/A di Via Giovenale Gatti, Frazione Fornole, Amelia (TR), ha un'altezza interna di circa di ml. 2,70 per quanto riguarda il piano primo; variabile: minima ml. 2,42 - massima ml. 3,85 per quanto riguarda il piano secondo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.P.G.R. n. 413 del 4 giugno 1993 (approvazione) e successiva Variante Generale approvata con D.P.G.R. n. 336 del 26 giugno 1998. l'immobile è identificato nella zona Il fabbricato del quale fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, ricade in Zona residenziale "B2" di Completamento (OP Art. 32 N.T.A.)

Norme tecniche ed indici: Per quanto concerne le N.T.A. delle Zone "B2" di Completamento, che comprendono aree con edifici di recente costruzione, totalmente o parzialmente edificate, il P.R.G. si attua normalmente con intervento edilizio diretto rispettando i seguenti indici:

-indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 2 mc/mq altezza massima (h) = 10,5 m

-distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 1h m distanza minima dai fabbricati = 10 m

-distanza dai confini in rapporto all'altezza (h) = 0,5h m distanza minima dai confini = 5 m

-indice di piantumazione (alberi/ha) = 200 alb/ha

-la dotazione di aree per parcheggi privati sarà di 0,05 mq/mc

In alcune zone del territorio comunale, edificate per la maggior parte prima del 1968, ove esistono situazioni urbanistiche complesse (molti lotti, pur avendo capacità residua di cubatura consistente, non possono ampliare le costruzioni perché non rientrerebbero nei limiti fissati in precedenza), l'attuazione del P.R.G. avverrà tramite un Piano planovolumetrico di iniziativa pubblica o privata da convenzionare che tenda a riqualificare le zone stesse e, fatte salve le condizioni igienico-sanitarie, si potranno prevedere per gli interventi edilizi distanze minime minori di quelle fissate per le Zone B2, nei limiti di quanto previsto anche nel Regolamento Edilizio.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Porzione di Appartamento di civile abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	46,50	1,00	46,50
Porzione di Appartamento di civile abitazione al piano secondo	Sup. reale lorda	43,50	1,00	43,50
Balconi di pertinenza al piano primo	Sup. reale lorda	17,00	0,30	5,10
Balconi di pertinenza al piano secondo	Sup. reale lorda	17,00	0,30	5,10
	Sup. reale lorda	124,00		100,20

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

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

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna ed esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: assenti, materiale: assenti, condizioni: assenti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton intonacata e tinteggiata, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: elementi in pietra sul vialetto pedonale principale di accesso al fabbricato; in cemento per la rampa di accesso ai garages; cemento levigato sul porticato; a verde per le restanti parti., condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di grès, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonacati e tinteggiati, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle di grès ceramico, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato - metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: assenti, condizioni: da completare - mancante anche la caldaia, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da una unità immobiliare (appartamento) di civile abitazione su due livelli posta in edificio/complesso immobiliare che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

L'immobile oggetto di esecuzione, di nuova costruzione e mai abitato, si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione ma è da ultimare e attualmente è sprovvisto

di caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda; di prese ed interruttori riguardo l'impianto elettrico; di sanitari e rubinetteria nei bagni; nonché di porte interne. E' posto in zona periferica del Comune di Amelia, nella Frazione Fornole, ad alta densità abitativa, completamente urbanizzata e dotata di sufficienti parcheggi liberi, di infrastrutture e servizi ed è facilmente e comodamente accessibile con qualsiasi mezzo in quanto ben collegata dalla viabilità. Il fabbricato si trova in una buona posizione ed ha anche una buona esposizione.

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq, che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione. Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche dell'attuale particolare andamento del mercato e del momento "critico" che lo stesso sta attraversando. Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione *del più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Amelia e Frazioni ed assimilabili a quello da valutare, sono comprese per i fabbricati di civile abitazione di nuova costruzione che si trovano in discreto stato, tra €. 700,00= ed €. 1.200,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile. Detta superficie (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, viste la particolare collocazione, caratteristiche e dotazioni dell'immobile, stato di manutenzione e conservazione, nonché tenuto conto delle opere mancanti, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 800,00=.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Amelia (TR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 1° Trimestre 2017, Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 2° semestre 2016., Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Amelia che nei Comuni limitrofi, su immobili (appartamenti) della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale..

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento di civile abitazione ai piani primo e secondo, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con i sub 3 e 23

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Porzione di Appartamento di civile abitazione al piano primo	46,50	€ 800,00	€ 37.200,00
Porzione di Appartamento di civile abitazione al piano secondo	43,50	€ 800,00	€ 34.800,00
Balconi di pertinenza al piano primo	5,10	€ 800,00	€ 4.080,00

Balconi di pertinenza al piano secondo	5,10	€ 800,00	€ 4.080,00
	100,20		€ 80.160,00

- Valore corpo:	€ 80.160,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 80.160,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 80.160,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento di civile abitazione ai piani primo e secondo, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come b.c.n.c. beni comuni non censibili con i sub 3 e 23	100	€ 80.160,00	€ 80.160,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: Oneri/Costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (pratica S.C.I.A. a Sanatoria)	€ 2.500,00
- Riduzione monetaria: Oneri/Costi per la Regolarizzazione Catastale dell'immobile (Variazione Catastale)	€ 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 65.136,00**

Beni in Amelia (Terni) Via Giovenale Gatti n. 2/A
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento di civile abitazione** ai piani primo e secondo, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con i sub 4 e 23 sito in Amelia (Terni) Frazione Fornole Via Giovenale Gatti n. 2/A.

Appartamento di civile abitazione su 2 livelli posto ai piani primo e secondo, facente parte di un complesso edilizio/fabbricato di nuova costruzione che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

L'appartamento è così composto: al piano primo ingresso/ampio vano soggiorno con balcone, disimpegno, vano cucina con balcone e bagno; al piano secondo al quale si accede tramite rampa di scale interne, disimpegno, nr. 2 camere da letto ciascuna con accesso diretto a un balcone e un bagno. posto al piano primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **100**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1

Foglio 85 mappale 839 subalterno 10, categoria A/2, classe 6, superficie catastale 104 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano 1-2, - rendita: Euro 402,84.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sui lati Est ed Ovest con area-spazi comuni; sul lato Nord con altra u.i.u. ad uso abitazione censita con la P.Ila 839 sub 8 sempre di proprietà della Società esecutata; sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso abitazione censita con la P.Ila 839 sub 9 sempre di proprietà della Società esecutata; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	campo da calcio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), asilo nido (sufficiente), scuola elementare (buono), farmacie (ottimo), verde attrezzato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Narni, Orte, Amelia, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Oasi di Alviano, campagne e vallate umbre, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Giove, Mura Ciclopiche di Amelia, Rocca Albornoz di Narni.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,2), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù: Passaggio volontario derivante da Atto Notarile Pubblico a favore di ...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... nata a Amelia (TR) il 26/06/1940 - C.F. ...OMISSIS...;

...OMISSIS...nato a Narni (TR) il 16/05/1985 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... nata a Narni (TR) il 18/10/1985 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... a firma di Notaio Paolo CIRILLI di Terni in data 30/05/2013 ai nn. Rep. 50113/20511 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 03/06/2013** ai nn. **Reg. Particolare N. 4008** - Reg. Generale N. 5933 - Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile con ogni tipo di mezzo, anche agricolo e meccanico, costituita sulla Rampa di accesso ai garages del piano seminterrato e a carico della stessa, censita al Foglio 85 con la P.Illa 839 sub 23 come B.C.N.C. - Bene Comune Non Censibile e a favore dei Terreni censiti al Foglio 85 con le P.Ile 756, 758, 761, 763 di proprietà esclusiva del Sig. ...OMISSIS..., al solo ed esclusivo scopo di permettere l'accesso a detti terreni dalla via pubblica.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in ancona (an)- C.F./P.IVA 01377380421, per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro** ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1, a firma di Notaio Dott. Carlo FILIPPETTI di Terni in data 07/10/2009 ai nn. Rep. 49293/30031 iscritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 15/10/2009** ai nn. **Reg. Particolare N. 2419** - Reg. Generale N. 12653
importo ipoteca: Euro 1.300.000,00=
importo capitale: Euro 650.000,00=

Nota Bene:

la presente iscrizione ipotecaria riguarda ed è stata iscritta sulle rate di terreno distinte al Foglio 85 con la P.Illa 308 di mq. 310, la P.Illa 760 di mq. 1.240 e la P.Illa 762 di mq. 50, per complessivi mq. 1.600 che corrispondono oggi alla attuale P.Illa 839 e all'appezzamento di terreno acquistato con Atto di Permuta Rep. 48723 del 06/05/2009 dove è stato edificato il complesso immobiliare del quale le u.i.u. oggetto di pignoramento e procedura esecutiva fanno parte.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di ...OMISSIS... con sede in Latina (LT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1 contro ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1 a firma di Tribunale di Terni con sede in Terni (TR) in data 06/05/2016 ai nn. Rep. 1512 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 02/08/2016** ai nn. **Reg. Particolare N. 5428** - Reg. Generale N. 7601

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione; dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Amelia; presa visione delle tavole progettuali approvate ed allegate ai vari Titoli Edilizi presentati e rilasciati, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che l'immobile è conforme agli stessi, ad eccezione:**

- della finestra del vano bagno al piano primo posta sulla parete Est, che risulta essere spostata verso destra e realizzata leggermente più larga;
- della finestra del vano bagno al piano secondo posta sulla parete Nord, che risulta essere spostata verso destra;
- del vano camera da letto al piano primo che è stato trasformato in vano cucina, con conseguente modifica dei relativi impianti tecnologici.

Visto che trattasi di opere non sostanziali che non interessano strutture, volumi, superfici e/o superfici finestrate (per le quali rimangono comunque garantiti gli standard minimi), per la loro regolarizzazione si prevede la presentazione di una **pratica edilizia S.C.I.A. in Sanatoria** ai sensi delle Leggi N. 47/85 e N. 724/94 e dell'Art. 36 del D.P.R. N. 380 del 06/06/2001.

I costi per detta pratica di Sanatoria, vengono quantificati dallo scrivente C.T.U. in via presuntiva **pari a circa Euro 2.500=**.

Discorso a parte va fatto invece per **la difformità urbanistica rilevata nella costruzione dell'intero complesso edilizio** del quale le u.i.u. oggetto di esecuzione e procedura fanno parte.

In pratica il fabbricato è stato ultimato ma **NON sono stati realizzati i Parcheggi pubblici previsti** in sede di rilascio del Permesso di Costruire iniziale (P.d.C. N. 8008/2009 del 26/08/2009) che dovevano essere realizzati sulle 2 Aree Urbane poste di fronte all'immobile censite con la P.lla 839 sub 24 e 25 che risultano essere anch'esse di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e per i quali la stessa Società è stata dispensata all'epoca dal pagamento di una grossa quota degli Oneri Concessori (Urbanizzazione) a fronte appunto della realizzazione dei Parcheggi. E' stata infatti pagata all'epoca al Comune la sola quota di Urbanizzazione Primaria pari al 13% del totale ed è stata "scontata" la restante quota pari all'87%, a fronte della realizzazione dei parcheggi. La Società ...OMISSIS... stante quanto sopra, ha depositato una apposita Istanza al Comune di Amelia in data 14/10/2013 - Prot. n. 13699, con la quale ha richiesto la possibilità di NON realizzare più detti Parcheggi e di destinare le 2 Aree Urbane a Verde e si è quindi dichiarata disponibile a pagare, a fronte di ciò, la restante quota di Urbanizzazione Primaria pari all'87%, a causa di sopraggiunti problemi economici (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Il Comune di Amelia, con Nota Prot. n. 14593 del 04/11/2013, visto il parere contrario espresso dalla Commissione Edilizia per la qualità Architettonica ed il Paesaggio nella Seduta N. 1339 del 29/10/2013; vista la Nota dal Responsabile del 3^ Settore espressa in data 28/10/2008 che ha creato i presupposti di legittimità per il rilascio del Permesso di Costruire N. 8008/2009; tenuto conto infine che allo stato attuale risulta semmai aumentata la necessità di ulteriori posti auto pubblici in una zona densamente popolata, **ha espresso parere contrario** ed ha ribadito pertanto la necessità di realizzare i Parcheggi sulle Aree Urbane distinte con i sub 24 e 25 della P.lla 8239, così come previsto in sede di rilascio del primo Permesso di Costruire N. 8008 del 26/08/2009 (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Ne deriva che fin quando i detti Parcheggi pubblici non saranno realizzati sulle 2 Aree già individuate e dedicate (sub 24 e 25), di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e quindi l'intero intervento edilizio nel suo complesso diverrà conforme urbanisticamente a quanto assentito dai Titoli Edilizi, l'Agibilità degli immobili che ne fanno parte NON è rilasciabile né potrà essere mai accordata dal Comune di Amelia.

La suddetta difformità pertanto non potrà essere mai sanata, fin quando i Parcheggi Pubblici non vengono realizzati.

Si segnala inoltre che in riferimento al punto 9 dei quesiti posti dal G.E., **l'immobile è sprovvisto della Certificazione Energetica (A.P.E.)** come previsto dal D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e successive modificazioni e integrazioni. Quanto sopra è regolarizzabile mediante redazione di certificazione energetica a firma di tecnico abilitato.

L'immobile comunque, in base al suo stato attuale e alle sue caratteristiche costruttive, soprattutto tenendo conto del fatto che lo stesso è attualmente sprovvisto di Caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda nonché di elementi radianti, **ricade presumibilmente in Classe Energetica "D"**.

4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile rilevato e quindi delle opere/modifiche relative allo spostamento delle 2 finestre dei vani bagno al P.1° e P.2°, meglio specificate nella sezione che precede (rif. conformità urbanistica), il sottoscritto C.T.U. **ha constatato che le planimetrie catastali depositate in Catasto non sono conformi alla realtà.**

Regolarizzabili mediante Variazione Catastale per esatta rappresentazione grafica delle finestre dei bagni e del vano cucina, con pratica DO.C.FA. da presentare all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.

E' quindi necessario presentare una nuova Planimetria Catastale dell'Abitazione, riportante l'esatto stato dei luoghi dell'immobile.

La spesa per la pratica di Variazione Catastale e per la redazione della nuova Planimetria da depositare, determinata dallo scrivente C.T.U. sulla base delle tariffe professionali Vigenti, comprensiva delle spese e degli oneri e/o diritti catastali, è in via presuntiva pari a circa **Euro 500,00=**.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

Società ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/1

proprietario dal 06/05/2009 ad oggi

in forza di atto di compravendita (Permuta) a firma di Notaio Dott. Carlo FILIPPETTI di Terni in data 06/05/2009 ai nn. Rep. 48723 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 14/05/2009 ai nn. 3550 - Serie 1T trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14/05/2009 ai nn. Reg. Particolare N. 3880 - Reg. Generale N. 5800 Atto con il quale la Società ...OMISSIS... ha acquistato un appezzamento di terreno edificabile della superficie complessiva pari a mq. 1.600 distinto al Foglio 85 con le P.lle 308-760-762 con progetto approvato per la edificazione (Permesso di Costruire N. 8008 rilasciato successivamente all'Atto in data 26/08/2009). Terreno sul quale è stato poi edificato il complesso immobiliare del quale le u.i.u. oggetto di esecuzione fanno parte.

6.2 **Precedenti proprietari:**

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di 1/1

proprietario dal 21/05/2007 al 06/05/2009

in forza di Ricongiungimento di Usufrutto in morte di ...OMISSIS... deceduto il 21/05/2007 a firma di Riunione di Usufrutto in data 28/11/2007 ai nn. 5436.3/2007.

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Proprietario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Nudo Proprietario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nato ad Amelia (TR) il 04/10/1908 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2.

proprietari dal 03/05/1997 al 21/05/2007

in forza di Ricongiungimento di Usufrutto in morte di ...OMISSIS... deceduta il 03/05/1997 a firma di Riunione di Usufrutto in data 19/06/1997 ai nn. 1456.1/1997.

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Nudo Proprietario per la quota di 1/1;

...OMISSIS... nato ad Amelia (TR) il 04/10/1908 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nata ad Amelia (TR) il 08/09/1909 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2.

proprietari dal 30/04/1987 al 03/05/1997

in forza di Atto di Donazione a firma di Notaio Giovanni SPAGNOLI di Amelia in data 30/04/1987 ai nn. Rep. 21980 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 18/05/1987 ai nn. 2243 - vol. 578 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 18/05/1987 ai nn. 3531 Registro Particolare

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 8008/2009 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (Foglio 85, P.lle 139-308-309) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Permesso di Costruire rilasciata in data 26/08/2009- n. prot. 8008.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Permesso di Costruire in Variante N. 8633/2012 - Pratica Edilizia N. 297/2010 (Variante al P.d.C. N. 8008 del 26/08/2009) per lavori di Variante in Corso d'Opera per la realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (ampliamento piano interrato e modifica corpo centrale) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Permesso di Costruire presentato in data 03/12/2010- n. prot. 17467 rilasciato in data 16/02/2012- n. prot. 8633.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

S.C.I.A. in Variante N. 272 del 31/12/2012 (Variante al P.d.C. N. 8633 del 16/02/2012) per lavori di Variante in Corso d'Opera per la realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (modifiche alle tramezzature e disposizioni interne delle u.i.u. e delle porte e finestre) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 31/12/2012- n. prot. 16295 rilasciata in data 31/12/2012- n. prot. 272.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Domanda di Agibilità N. 22/2013 - Prot. 4412 del 29/03/2013 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Agibilità presentata in data 29/03/2013- n. prot. 4412.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

NOTA BENE:

La pratica di richiesta Agibilità in oggetto è stata archiviata dal Comune di Amelia e l'Agibilità degli immobili non è mai stata rilasciata **in quanto sussistono delle difformità urbanistiche dell'intero intervento/complesso immobiliare.**

In pratica il fabbricato è stato ultimato ma **NON sono stati realizzati i Parcheggi pubblici previsti** in sede di rilascio del Permesso di Costruire iniziale (P.d.C. N. 8008/2009 del 26/08/2009) che dovevano essere realizzati sulle 2 Aree Urbane poste di fronte all'immobile censite con la P.lla 839 sub 24 e 25 che risultano essere anch'esse di proprietà della ...OMISSIS... **IMMOBILIARE UMBRO S.R.L. e oggetto di Pignoramento e Procedura**

Esecutiva e per i quali la stessa Società è stata dispensata all'epoca dal pagamento di una grossa quota degli Oneri Concessori (Urbanizzazione) a fronte appunto della realizzazione dei Parcheggi. E' stata infatti pagata all'epoca al Comune la sola quota di Urbanizzazione Primaria pari al 13% del totale ed è stata "scontata" la restante quota pari all'87%, a fronte della realizzazione dei parcheggi.

La Società ...OMISSIS... stante quanto sopra, ha depositato una apposita Istanza al Comune di Amelia in data 14/10/2013 - Prot. n. 13699, con la quale ha richiesto la possibilità di NON realizzare più detti Parcheggi e di destinare le 2 Aree Urbane a Verde e si è quindi dichiarata disponibile a pagare, a fronte di ciò, la restante quota di Urbanizzazione Primaria pari all'87%, a causa di sopraggiunti problemi economici (Rif. - **Allegato "G"** alla Perizia).

Il Comune di Amelia, con Nota Prot. n. 14593 del 04/11/2013, visto il parere contrario espresso dalla Commissione Edilizia per la qualità Architettonica ed il Paesaggio nella Seduta N. 1339 del 29/10/2013; vista la Nota dal Responsabile del 3^a Settore espressa in data 28/10/2008 che ha creato i presupposti di legittimità per il rilascio del Permesso di Costruire N. 8008/2009; tenuto conto infine che allo stato attuale risulta semmai aumentata la necessità di ulteriori posti auto pubblici in una zona densamente popolata, **ha espresso parere contrario** ed ha ribadito pertanto la necessità di realizzare i Parcheggi sulle Aree Urbane distinte con i sub 24 e 25 della P.lla 8239, così come previsto in sede di rilascio del primo Permesso di Costruire N. 8008 del 26/08/2009 (Rif. - **Allegato "G"** alla Perizia).

Ne deriva che fin quando i detti Parcheggi pubblici non saranno realizzati sulle 2 Aree già individuate e dedicate (sub 24 e 25), di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e quindi l'intero intervento edilizio nel suo complesso diverrà conforme urbanisticamente a quanto assentito dai Titoli Edilizi, l'Agibilità degli immobili che ne fanno parte NON è rilasciabile né potrà essere mai accordata dal Comune di Amelia.

S.C.I.A. N. 360 del 27/06/2013 per lavori di Opere di Restauro e Risanamento Conservativo su un Appartamento al P.1° e un Garage al P.S1 censiti con il Foglio 85, P.lla 839 sub 7 e 16 intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT). S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 27/06/2013- n. prot. 8689 rilasciata in data 27/06/2013- n. prot. 8689 .

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Descrizione

Appartamento di civile abitazione ai piani primo e secondo, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con i sub 4 e 23 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione ai piani primo e secondo, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con i sub 4 e 23 sito in Amelia (Terni) Frazione Fornole Via Giovenale Gatti n. 2/A.

Appartamento di civile abitazione su 2 livelli posto ai piani primo e secondo, facente parte di un complesso edilizio/fabbricato di nuova costruzione che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

L'appartamento è così composto: al piano primo ingresso/ampio vano soggiorno con balcone, disimpegno, vano cucina con balcone e bagno; al piano secondo al quale si accede tramite rampa di scale interne, disimpegno, nr. 2 camere da letto ciascuna con accesso diretto a un balcone e un bagno. Posto al piano primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **100**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1

Foglio 85 mappale 839 subalterno 10, categoria A/2, classe 6, superficie catastale 104 mq, composto da vani 6 vani, posto al piano 1-2, - rendita: Euro 402,84.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sui lati Est ed Ovest con area-spazi comuni; sul lato Nord con altra u.i.u. ad uso abitazione censita con la P.lla 839 sub 8 sempre di proprietà della Società eseguita; sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso abitazione censita con la P.lla 839 sub 9 sempre di proprietà della Società eseguita; salvo altri.

L'edificio è stato costruito nell'anno 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 2/A di Via Giovenale Gatti, Frazione Fornole, Amelia (TR), ha un'altezza interna di circa di ml. 2,70 per quanto riguarda il piano primo; variabile: minima ml. 2,42 - massima ml. 3,85 per quanto riguarda il piano secondo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.P.G.R. n. 413 del 4 giugno 1993 (approvazione) e successiva Variante Generale approvata con D.P.G.R. n. 336 del 26 giugno 1998. l'immobile è identificato nella zona II fabbricato del quale fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, ricade in Zona residenziale "B2" di Completamento (OP Art. 32 N.T.A.)

Norme tecniche ed indici: Per quanto concerne le N.T.A. delle Zone "B2" di Completamento, che comprendono aree con edifici di recente costruzione, totalmente o parzialmente edificate, il P.R.G. si attua normalmente con intervento edilizio diretto rispettando i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 2 mc/mq altezza massima (h) = 10,5 m
- distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 1h m distanza minima dai fabbricati = 10 m
- distanza dai confini in rapporto all'altezza (h) = 0,5h m distanza minima dai confini = 5 m
- indice di piantumazione (alberi/ha) = 200 alb/ha
- la dotazione di aree per parcheggi privati sarà di 0,05 mq/mc

In alcune zone del territorio comunale, edificate per la maggior parte prima del 1968, ove esistono situazioni urbanistiche complesse (molti lotti, pur avendo capacità residua di cubatura consistente, non possono ampliare le costruzioni perché non rientrerebbero nei limiti fissati in precedenza), l'attuazione del P.R.G. avverrà tramite un Piano planovolumetrico di iniziativa pubblica o privata da convenzionare che tenda a riqualificare le zone stesse e, fatte salve le condizioni igienico-sanitarie, si potranno prevedere per gli interventi edilizi distanze minime minori di quelle fissate per le Zone B2, nei limiti di quanto previsto anche nel Regolamento Edilizio.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Porzione di Appartamento di civile abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	46,50	1,00	46,50
Porzione di Appartamento di civile abitazione al piano secondo	Sup. reale lorda	43,50	1,00	43,50
Balconi di pertinenza al piano primo	Sup. reale lorda	17,00	0,30	5,10
Balconi di pertinenza al piano secondo	Sup. reale lorda	17,00	0,30	5,10
	Sup. reale lorda	124,00		100,20

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna ed esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:* tipologia: assenti, materiale: assenti, condizioni: assenti.
- Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton intonacata e tinteggiata, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: elementi in pietra sul vialetto pedonale principale di accesso al fabbricato; in cemento per la rampa di accesso ai garages; cemento levigato sul porticato; a verde per le restanti parti., condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di grès, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonacati e tinteggiati, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle di grès ceramico, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato - metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: assenti, condizioni: da completare - mancante anche la caldaia, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da una unità immobiliare (appartamento) di civile abitazione su due livelli posta in edificio/complesso immobiliare che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

L'immobile oggetto di esecuzione, di nuova costruzione e mai abitato, si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione ma è da ultimare e attualmente è sprovvisto di caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda; di prese ed interruttori riguardo l'impianto elettrico; di sanitari e rubinetteria nei bagni; nonché di porte interne e della pavimentazione su nr. 3 Balconi dei 4 presenti.

E' posto in zona periferica del Comune di Amelia, nella Frazione Fornole, ad alta densità abitativa, completamente urbanizzata e dotata di sufficienti parcheggi liberi, di infrastrutture e servizi ed è facilmente e comodamente accessibile con qualsiasi mezzo in quanto ben collegata dalla viabilità. Il fabbricato si trova in una buona posizione ed ha anche una buona esposizione.

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq, che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione. Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche dell'attuale particolare andamento del mercato e del momento "critico" che lo stesso sta attraversando. Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione *del più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Amelia e Frazioni ed assimilabili a quello da valutare, sono comprese per i fabbricati di civile abitazione di nuova costruzione che si trovano in discreto stato, tra €. 700,00= ed €. 1.200,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile. Detta superficie (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, viste la particolare collocazione, caratteristiche e dotazioni dell'immobile, stato di manutenzione e conservazione, nonché tenuto conto delle opere mancanti, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 750,00=.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Amelia (TR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 1° Trimestre 2017, Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 2° semestre 2016., Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Amelia che nei Comuni limitrofi, su immobili (appartamenti) della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale..

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento di civile abitazione ai piani primo e secondo, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di proprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con i sub 4 e 23

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Porzione di Appartamento di civile abitazione al piano primo	46,50	€ 750,00	€ 34.875,00
Porzione di Appartamento di civile abitazione al piano secondo	43,50	€ 750,00	€ 32.625,00
Balconi di pertinenza al piano primo	5,10	€ 750,00	€ 3.825,00

Balconi di pertinenza al piano secondo	5,10	€ 750,00	€ 3.825,00
	100,20		€ 75.150,00

- Valore corpo:	€ 75.150,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 75.150,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 75.150,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento di civile abitazione ai piani primo e secondo, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come b.c.n.c. beni comuni non censibili con i sub 4 e 23	100	€ 75.150,00	€ 75.150,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- Riduzione monetaria: Oneri/Costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (pratica S.C.I.A. a Sanatoria)	€ 11.272,50
- Riduzione monetaria: Oneri/Costi per la Regolarizzazione Catastale dell'immobile (Variazione Catastale)	€ 2.500,00
	€ 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 60.877,50**

Beni in Amelia (Terni) Via Giovenale Gatti n. 2/A
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Locale Autorimessa** al piano seminterrato identificato con il sub 13, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con il sub 23 sito in Amelia (Terni) Frazione Fornole Via Giovenale Gatti n. 2/A.

Locale Autorimessa posto al piano seminterrato identificato con il sub 13, facente parte di un complesso edilizio/fabbricato di nuova costruzione che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

Il Garage è costituito da unico vano ed è pavimentato con cemento levigato, le pareti divisorie dalle altre autorimesse sono in blocchi di muratura non intonacata mentre la parete di fondo è in cemento armato, il solaio è in latero-cemento non intonacato e la porta di ingresso è basculante in metallo. posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **25**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1

Foglio 85 mappale 839 subalterno 13, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 28 mq, composto da vani 25 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 45,19.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sul lato Est con area di manovra-spazi comuni (BCNC sub 23); sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso Garage censita con la P.IIa 839 sub 12 di altra proprietà; sul lato Nord con altra u.i.u. ad uso Civile Abitazione censita con la P.IIa 839 sub 22 di altra proprietà; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	campo da calcio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), asilo nido (sufficiente), scuola elementare (buono), farmacie (ottimo), verde attrezzato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Narni, Orte, Amelia, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Oasi di Alviano, campagne e vallate ombre, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Giove, Mura Ciclopiche di Amelia, Rocca Albornoz di Narni.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,2), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù: Passaggio volontario derivante da Atto Notarile Pubblico a favore di ...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... nata a Amelia (TR) il 26/06/1940 - C.F. ...OMISSIS...;

...OMISSIS...nato a Narni (TR) il 16/05/1985 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... nata a Narni (TR) il 18/10/1985 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... a firma di Notaio Paolo CIRILLI di Terni in data 30/05/2013 ai nn. Rep. 50113/20511 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 03/06/2013** ai nn. **Reg. Particolare N. 4008** - Reg. Generale N. 5933 - Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile con ogni tipo di mezzo, anche agricolo e meccanico, costituita sulla Rampa di accesso ai garages del piano seminterrato e a carico della stessa, censita al Foglio 85 con la P.Illa 839 sub 23 come B.C.N.C. - Bene Comune Non Censibile e a favore dei Terreni censiti al Foglio 85 con le P.Ille 756, 758, 761, 763 di proprietà esclusiva del Sig. ...OMISSIS..., al solo ed esclusivo scopo di permettere l'accesso a detti terreni dalla via pubblica.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato **a favore** di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in ancona (an)- C.F./P.IVA 01377380421, per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro** ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1, a firma di Notaio Dott. Carlo FILIPPETTI di Terni in data 07/10/2009 ai nn. Rep. 49293/30031 iscritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 15/10/2009** ai nn. **Reg. Particolare N. 2419** - Reg. Generale N. 12653

importo ipoteca: Euro 1.300.000,00=

importo capitale: Euro 650.000,00=

Nota Bene:

la presente iscrizione ipotecaria riguarda ed è stata iscritta sulle rate di terreno distinte al Foglio 85 con la P.Illa 308 di mq. 310, la P.Illa 760 di mq. 1.240 e la P.Illa 762 di mq. 50, per complessivi mq. 1.600 che corrispondono oggi alla attuale P.Illa 839 e all'appezzamento di terreno acquistato con Atto di Permuta Rep. 48723 del 06/05/2009 dove è stato edificato il complesso immobiliare del quale le u.i.u. oggetto di pignoramento e procedura esecutiva fanno parte.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di ...OMISSIS... con sede in Latina (LT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1 contro ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1 a firma di Tribunale di Terni con sede in Terni (TR) in data 06/05/2016 ai nn. Rep. 1512 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 02/08/2016** ai nn. **Reg. Particolare N. 5428** - Reg. Generale N. 7601

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione; dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Amelia; presa visione delle tavole progettuali approvate ed allegate ai vari Titoli Edilizi presentati e rilasciati, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che l'immobile è conforme agli stessi.**

Discorso a parte va fatto invece per **la difformità urbanistica rilevata nella costruzione dell'intero complesso edilizio** del quale le u.i.u. oggetto di esecuzione e procedura fanno parte.

In pratica il fabbricato è stato ultimato ma **NON sono stati realizzati i Parcheggi pubblici previsti** in sede di rilascio del Permesso di Costruire iniziale (P.d.C. N. 8008/2009 del 26/08/2009) che dovevano essere realizzati sulle 2 Aree Urbane poste di fronte all'immobile censite con la P.lla 839 sub 24 e 25 che risultano essere anch'esse di proprietà della ...OMISSIS... e **oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva** e per i quali la stessa Società è stata dispensata all'epoca dal pagamento di una grossa quota degli Oneri Concessori (Urbanizzazione) a fronte appunto della realizzazione dei Parcheggi. E' stata infatti pagata all'epoca al Comune la sola quota di Urbanizzazione Primaria pari al 13% del totale ed è stata "scontata" la restante quota pari all'87%, a fronte della realizzazione dei parcheggi. La Società ...OMISSIS... stante quanto sopra, ha depositato una apposita Istanza al Comune di Amelia in data 14/10/2013 - Prot. n. 13699, con la quale ha richiesto la possibilità di NON realizzare più detti Parcheggi e di destinare le 2 Aree Urbane a Verde e si è quindi dichiarata disponibile a pagare, a fronte di ciò, la restante quota di Urbanizzazione Primaria pari all'87%, a causa di sopraggiunti problemi economici (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Il Comune di Amelia, con Nota Prot. n. 14593 del 04/11/2013, visto il parere contrario espresso dalla Commissione Edilizia per la qualità Architettonica ed il Paesaggio nella Seduta N. 1339 del 29/10/2013; vista la Nota dal Responsabile del 3^a Settore espressa in data 28/10/2008 che ha creato i presupposti di legittimità per il rilascio del Permesso di Costruire N. 8008/2009; tenuto conto infine che allo stato attuale risulta semmai aumentata la necessità di ulteriori posti auto pubblici in una zona densamente popolata, **ha espresso parere contrario** ed ha ribadito pertanto la necessità di realizzare i Parcheggi sulle Aree Urbane distinte con i sub 24 e 25 della P.lla 8239, così come previsto in sede di rilascio del primo Permesso di Costruire N. 8008 del 26/08/2009 (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Ne deriva che fin quando i detti Parcheggi pubblici non saranno realizzati sulle 2 Aree già individuate e dedicate (sub 24 e 25), di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e quindi l'intero intervento edilizio nel suo complesso diverrà conforme urbanisticamente a quanto assentito dai Titoli Edilizi, l'Agibilità degli immobili che ne fanno parte NON è rilasciabile né potrà essere mai accordata dal Comune di Amelia.

La suddetta difformità pertanto non potrà essere mai sanata, fin quando i Parcheggi Pubblici non vengono realizzati.

Si segnala inoltre che in riferimento al punto 9 dei quesiti posti dal G.E., **l'immobile vista la sua natura non necessita di Certificazione Energetica (A.P.E.)** come previsto dal D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e successive modificazioni e integrazioni.

4.3.2. Conformità catastale:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile rilevato, in base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è **risultato che l'immobile è conforme alla Planimetria Catastale depositata alla Agenzia delle Entrate di Terni - Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Società ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/1

proprietario dal 06/05/2009 ad oggi

in forza di atto di compravendita (Permuta) a firma di Notaio Dott. Carlo FILIPPETTI di Terni in data 06/05/2009 ai nn. Rep. 48723 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 14/05/2009 ai nn. 3550 - Serie 1T trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14/05/2009 ai nn. Reg. Particolare N. 3880 - Reg. Generale N. 5800 Atto con il quale la Società ...OMISSIS... ha acquistato un appezzamento di terreno edificabile della superficie complessiva pari a mq. 1.600 distinto al Foglio 85 con le P.Ile 308-760-762 con progetto approvato per la edificazione (Permesso di Costruire N. 8008 rilasciato successivamente all'Atto in data 26/08/2009). Terreno sul quale è stato poi edificato il complesso immobiliare del quale le u.i.u. oggetto di esecuzione fanno parte.

6.2 Precedenti proprietari:

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di 1/1

proprietario dal 21/05/2007 al 06/05/2009

in forza di Ricongiungimento di Usufrutto in morte di ...OMISSIS... deceduto il 21/05/2007 a firma di Riunione di Usufrutto in data 28/11/2007 ai nn. 5436.3/2007.

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Proprietario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Nudo Proprietario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nato ad Amelia (TR) il 04/10/1908 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2.

proprietari dal 03/05/1997 al 21/05/2007

in forza di Ricongiungimento di Usufrutto in morte di ...OMISSIS... deceduta il 03/05/1997 a firma di Riunione di Usufrutto in data 19/06/1997 ai nn. 1456.1/1997.

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Nudo Proprietario per la quota di 1/1;

...OMISSIS... nato ad Amelia (TR) il 04/10/1908 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nata ad Amelia (TR) il 08/09/1909 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2.

proprietari dal 30/04/1987 al 03/05/1997

in forza di Atto di Donazione a firma di Notaio Giovanni SPAGNOLI di Amelia in data 30/04/1987 ai nn. Rep. 21980 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 18/05/1987 ai nn. 2243 - vol. 578 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 18/05/1987 ai nn. 3531 Registro Particolare

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 8008/2009 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (Foglio 85, P.Ile 139-308-309) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Permesso di Costruire rilasciato in data 26/08/2009- n. prot. 8008

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Permesso di Costruire in Variante N. 8633/2012 - Pratica Edilizia N. 297/2010 (Variante al P.d.C. N. 8008 del 26/08/2009) per lavori di Variante in Corso d'Opera per la realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (ampliamento piano interrato e modifica corpo centrale) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Permesso di Costruire presentato in data 03/12/2010- n. prot. 17467 rilasciato in data 16/02/2012- n. prot. 8633.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

S.C.I.A. in Variante N. 272 del 31/12/2012 (Variante al P.d.C. N. 8633 del 16/02/2012) per lavori di Variante in Corso d'Opera per la realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (modifiche alle tramezzature e disposizioni interne delle u.i.u. e delle porte e finestre) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 31/12/2012- n. prot. 16295 rilasciata in data 31/12/2012- n. prot. 272.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Domanda di Agibilità N. 22/2013 - Prot. 4412 del 29/03/2013 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Agibilità presentata in data 29/03/2013- n. prot. 4412.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

NOTA BENE:

La pratica di richiesta Agibilità in oggetto è stata archiviata dal Comune di Amelia e l'Agibilità degli immobili non è mai stata rilasciata **in quanto sussistono delle difformità urbanistiche dell'intero intervento/complesso immobiliare.**

In pratica il fabbricato è stato ultimato ma **NON sono stati realizzati i Parcheggi pubblici previsti** in sede di rilascio del Permesso di Costruire iniziale (P.d.C. N. 8008/2009 del 26/08/2009) che dovevano essere realizzati sulle 2 Aree Urbane poste di fronte all'immobile censite con la P.lla 839 sub 24 e 25 che risultano essere anch'esse di proprietà della ...OMISSIS... e **oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva** e per i quali la stessa Società è stata dispensata all'epoca dal pagamento di una grossa quota degli Oneri Concessori (Urbanizzazione) a fronte appunto della realizzazione dei Parcheggi. E' stata infatti pagata all'epoca al Comune la sola quota di Urbanizzazione Primaria pari al 13% del totale ed è stata "scontata" la restante quota pari all'87%, a fronte della realizzazione dei parcheggi.

La Società ...OMISSIS... stante quanto sopra, ha depositato una apposita Istanza al Comune di Amelia in data 14/10/2013 - Prot. n. 13699, con la quale ha richiesto la possibilità di NON realizzare più detti Parcheggi e di destinare le 2 Aree Urbane a Verde e si è quindi dichiarata disponibile a pagare, a fronte di ciò, la restante quota di Urbanizzazione Primaria pari all'87%, a causa di sopraggiunti problemi economici (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Il Comune di Amelia, con Nota Prot. n. 14593 del 04/11/2013, visto il parere contrario espresso dalla Commissione Edilizia per la qualità Architettonica ed il Paesaggio nella Seduta N. 1339 del 29/10/2013; vista la Nota dal Responsabile del 3^ Settore espressa in data 28/10/2008 che ha creato i presupposti di legittimità per il rilascio del Permesso di Costruire N. 8008/2009; tenuto conto infine che allo stato attuale risulta semmai aumentata la necessità di ulteriori posti auto pubblici in una zona densamente popolata, **ha espresso parere contrario** ed ha ribadito pertanto la necessità di realizzare i Parcheggi sulle Aree Urbane distinte con i sub 24 e 25 della P.lla 8239, così come previsto in sede di rilascio del primo Permesso di Costruire N. 8008 del 26/08/2009 (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Il Comune di Amelia, con Nota Prot. n. 14593 del 04/11/2013, visto il parere contrario espresso dalla Commissione Edilizia per la qualità Architettonica ed il Paesaggio nella Seduta N. 1339 del 29/10/2013; vista la Nota dal Responsabile del 3^ Settore espressa in data 28/10/2008 che ha creato i presupposti di legittimità per il rilascio del Permesso di Costruire N. 8008/2009; tenuto conto infine che allo stato attuale risulta semmai aumentata la necessità di

ulteriori posti auto pubblici in una zona densamente popolata, **ha espresso parere contrario** ed ha ribadito pertanto la necessità di realizzare i Parcheggi sulle Aree Urbane distinte con i sub 24 e 25 della P.IIa 8239, così come previsto in sede di rilascio del primo Permesso di Costruire N. 8008 del 26/08/2009 (Rif. - Allegato "G" alla Perizia).

Ne deriva che fin quando i detti Parcheggi pubblici non saranno realizzati sulle 2 Aree già individuate e dedicate (sub 24 e 25), di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e quindi l'intero intervento edilizio nel suo complesso diverrà conforme urbanisticamente a quanto assentito dai Titoli Edilizi, l'Agibilità degli immobili che ne fanno parte NON è rilasciabile né potrà essere mai accordata dal Comune di Amelia.

S.C.I.A. N. 360 del 27/06/2013 per lavori di Opere di Restauro e Risanamento Conservativo su un Appartamento al P.1° e un Garage al P.S1 censiti con il Foglio 85, P.IIa 839 sub 7 e 16 intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT). S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 27/06/2013- n. prot. 8689 rilasciata in data 27/06/2013- n. prot. 8689.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Descrizione

Locale Autorimessa al piano seminterrato identificato con il sub 13, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con il sub 23 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Locale Autorimessa al piano seminterrato identificato con il sub 13, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con il sub 23 sito in Amelia (Terni) Frazione Fornole Via Giovenale Gatti n. 2/A.

Locale Autorimessa posto al piano seminterrato identificato con il sub 13, facente parte di un complesso edilizio/fabbricato di nuova costruzione che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

Il Garage è costituito da unico vano ed è pavimentato con cemento levigato, le pareti divisorie dalle altre autorimesse sono in blocchi di muratura non intonacata mentre la parete di fondo è in cemento armato, il solaio è in latero-cemento non intonacato e la porta di ingresso è basculante in metallo. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 25.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1

Foglio 85 mappale 839 subalterno 13, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 28 mq, composto da vani 25 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 45,19.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sul lato Est con area di manovra-spazi comuni (BCNC sub 23); sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso Garage censita con la P.IIa 839 sub 12 di altra proprietà; sul lato Nord con altra u.i.u. ad uso Civile Abitazione censita con la P.IIa 839 sub 22 di altra proprietà; salvo altri.

L'edificio è stato costruito nell'anno 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 2/A di Via Giovenale Gatti, Frazione Fornole, Amelia (TR), ha un'altezza interna di circa di ml. 2,60.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.P.G.R. n. 413 del 4 giugno 1993 (approvazione) e successiva Variante Generale approvata con D.P.G.R. n. 336 del 26 giugno 1998. l'immobile è identificato nella zona II fabbricato del quale fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, ricade in Zona residenziale "B2" di Completamento (OP Art. 32 N.T.A.).

Norme tecniche ed indici: Per quanto concerne le N.T.A. delle Zone "B2" di Completamento, che comprendono aree con edifici di recente costruzione, totalmente o parzialmente edificate, il P.R.G. si attua normalmente con intervento edilizio diretto rispettando i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 2 mc/mq altezza massima (h) = 10,5 m
- distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 1h m distanza minima dai fabbricati = 10 m
- distanza dai confini in rapporto all'altezza (h) = 0,5h m distanza minima dai confini = 5 m
- indice di piantumazione (alberi/ha) = 200 alb/ha
- la dotazione di aree per parcheggi privati sarà di 0,05 mq/mc

In alcune zone del territorio comunale, edificate per la maggior parte prima del 1968, ove esistono situazioni urbanistiche complesse (molti lotti, pur avendo capacità residua di cubatura consistente, non possono ampliare le costruzioni perché non rientrerebbero nei limiti fissati in precedenza) l'attuazione del P.R.G. avverrà tramite un Piano planovolumetrico di iniziativa pubblica o privata da convenzionare che tenda a riqualificare le zone stesse e, fatte salve le condizioni igienico-sanitarie, si potranno prevedere per gli interventi edilizi distanze minime minori di quelle fissate per le Zone B2, nei limiti di quanto previsto anche nel Regolamento Edilizio.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa al piano seminterrato	Sup. reale lorda	25,00	1,00	25,00
	Sup. reale lorda	25,00		25,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna ed esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di elementi tipo Poroton intonacata e tinteggiata, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Esterna:* materiale: elementi in pietra sul vialetto pedonale principale di accesso al fabbricato; in cemento per la rampa di accesso ai garages; cemento levigato sul porticato; a verde per le restanti parti., condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: cemento levigato, condizioni: buone.
- Plafoni:* materiale: non intonacati, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: basculante ad anta unica, materiale: metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

- Gas:* tipologia: assente, alimentazione: assente, rete di distribuzione: assente, condizioni: assente, conformità: assente.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
- Idrico:* tipologia: assente, alimentazione: assente, rete di distribuzione: assente, condizioni: assente, conformità: assente.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione.

All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da una unità immobiliare ad uso Autorimessa posta in edificio/complesso immobiliare che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

Il Garage oggetto di esecuzione, di nuova costruzione, si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione ma necessita del completamento dell'impianto elettrico. E' posto in zona periferica del Comune di Amelia, nella Frazione Fornole, ad alta densità abitativa, completamente urbanizzata e dotata di sufficienti parcheggi liberi, di infrastrutture e servizi ed è facilmente e comodamente accessibile con qualsiasi mezzo in quanto ben collegata dalla viabilità. Il fabbricato si trova in una buona posizione ed ha anche una buona esposizione.

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq. che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione. Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche dell'attuale particolare andamento del mercato e del momento "critico" che lo stesso sta attraversando. Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione *del più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Amelia e Frazioni ed assimilabili a quello da valutare, sono comprese per i locali Autorimessa/Garage di nuova costruzione che si trovano in discreto stato, tra €. 400,00= ed €. 900,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile. Detta superficie (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, viste la particolare collocazione, caratteristiche e dotazioni dell'immobile, stato di manutenzione e conservazione, nonché tenuto conto delle opere e/o finiture mancanti, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 400,00=.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Amelia (TR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 1° Trimestre 2017, Agenzia del

Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 2° semestre 2016., Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Amelia che nei Comuni limitrofi, su immobili (appartamenti) della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale..

8.3. Valutazione corpi

A. Locale Autorimessa al piano seminterrato identificato con il sub 13, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con il sub 23

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa al piano seminterrato	25,00	€ 400,00	€ 10.000,00
- Valore corpo:			€ 10.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 10.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 10.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale autorimessa al piano seminterrato identificato con il sub 13, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come b.c.n.c. beni comuni non censibili con il sub 23	25	€ 10.000,00	€ 10.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 8.500,00

Beni in Amelia (Terni) Via Giovenale Gatti n. 2/A
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Locale Autorimessa** al piano seminterrato identificato con il sub 17, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con il sub 23 sito in Amelia (Terni) Frazione Fornole Via Giovenale Gatti n. 2/A.

Locale Autorimessa posto al piano seminterrato identificato con il sub 17, facente parte di un complesso edilizio/fabbricato di nuova costruzione che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

Il Garage è costituito da unico vano ed è pavimentato con cemento levigato, le pareti divisorie dalle altre autorimesse sono in blocchi di muratura non intonacata mentre la parete di fondo è in cemento armato, il solaio è in latero-cemento non intonacato e la porta di ingresso è basculante in metallo. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **26**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1

Foglio 85 mappale 839 subalterno 17, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 31 mq, composto da vani 26 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 47,00.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sul lato Ovest con area di manovra-spazi comuni (BCNC sub 23); sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso Garage censita con la P.Ila 839 sub 20 sempre di proprietà della Società esecutata; sul lato Nord con altra u.i.u. ad uso Garage censita con la P.Ila 839 sub 18 sempre di proprietà della Società esecutata; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	campo da calcio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), asilo nido (sufficiente), scuola elementare (buono), farmacie (ottimo), verde attrezzato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Narni, Orte, Amelia, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Oasi di Alviano, campagne e vallate ombre, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Giove, Mura Ciclopiche di Amelia, Rocca Albornoz di Narni.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,2), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù: Passaggio volontario derivante da Atto Notarile Pubblico a favore di ...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... nata a Amelia (TR) il 26/06/1940 - C.F. ...OMISSIS...;

...OMISSIS...nato a Narni (TR) il 16/05/1985 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... nata a Narni (TR) il 18/10/1985 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... a firma di Notaio Paolo CIRILLI di Terni in data 30/05/2013 ai nn. Rep. 50113/20511 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 03/06/2013** ai nn. **Reg. Particolare N. 4008** - Reg. Generale N. 5933 - Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile con ogni tipo di mezzo, anche agricolo e meccanico, costituita sulla Rampa di accesso ai garages del piano seminterrato e a carico della stessa, censita al Foglio 85 con la P.Illa 839 sub 23 come B.C.N.C. - Bene Comune Non Censibile e a favore dei Terreni censiti al Foglio 85 con le P.Ille 756, 758, 761, 763 di proprietà esclusiva del Sig. ...OMISSIS..., al solo ed esclusivo scopo di permettere l'accesso a detti terreni dalla via pubblica.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato **a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** con sede in ancona (AN)- C.F./P.IVA 01377380421, per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro** ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1, a firma di Notaio Dott. Carlo FILIPPETTI di Terni in data 07/10/2009 ai nn. Rep. 49293/30031 iscritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 15/10/2009** ai nn. **Reg. Particolare N. 2419** - Reg. Generale N. 12653
importo ipoteca: Euro 1.300.000,00=
importo capitale: Euro 650.000,00=

Nota Bene:

la presente iscrizione ipotecaria riguarda ed è stata iscritta sulle rate di terreno distinte al Foglio 85 con la P.Illa 308 di mq. 310, la P.Illa 760 di mq. 1.240 e la P.Illa 762 di mq. 50, per complessivi mq. 1.600 che corrispondono oggi alla attuale P.Illa 839 e all'appezzamento di terreno acquistato con Atto di Permuta Rep. 48723 del 06/05/2009 dove è stato edificato il complesso immobiliare del quale le u.i.u. oggetto di pignoramento e procedura esecutiva fanno parte.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili **a favore di** ...OMISSIS... con sede in Latina (LT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1 **contro** ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1 a firma di Tribunale di Terni con sede in Terni (TR) in data 06/05/2016 ai nn. Rep. 1512 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 02/08/2016** ai nn. **Reg. Particolare N. 5428** - Reg. Generale N. 7601

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione; dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Amelia; presa visione delle tavole progettuali approvate ed allegate ai vari Titoli Edilizi presentati e rilasciati, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che l'immobile è conforme agli stessi.**

Discorso a parte va fatto invece per la **difformità urbanistica rilevata nella costruzione dell'intero complesso edilizio** del quale le u.i.u. oggetto di esecuzione e procedura fanno parte.

In pratica il fabbricato è stato ultimato ma **NON sono stati realizzati i Parcheggi pubblici previsti** in sede di rilascio del Permesso di Costruire iniziale (P.d.C. N. 8008/2009 del 26/08/2009) che dovevano essere realizzati sulle 2 Aree Urbane poste di fronte all'immobile censite con la P.lla 839 sub 24 e 25 che risultano essere anch'esse di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e per i quali la stessa Società è stata dispensata all'epoca dal pagamento di una grossa quota degli Oneri Concessori (Urbanizzazione) a fronte appunto della realizzazione dei Parcheggi. E' stata infatti pagata all'epoca al Comune la sola quota di Urbanizzazione Primaria pari al 13% del totale ed è stata "scontata" la restante quota pari all'87%, a fronte della realizzazione dei parcheggi. La Società ...OMISSIS... stante quanto sopra, ha depositato una apposita Istanza al Comune di Amelia in data 14/10/2013 - Prot. n. 13699, con la quale ha richiesto la possibilità di NON realizzare più detti Parcheggi e di destinare le 2 Aree Urbane a Verde e si è quindi dichiarata disponibile a pagare, a fronte di ciò, la restante quota di Urbanizzazione Primaria pari all'87%, a causa di sopraggiunti problemi economici (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Il Comune di Amelia, con Nota Prot. n. 14593 del 04/11/2013, visto il parere contrario espresso dalla Commissione Edilizia per la qualità Architettonica ed il Paesaggio nella Seduta N. 1339 del 29/10/2013; vista la Nota dal Responsabile del 3° Settore espressa in data 28/10/2008 che ha creato i presupposti di legittimità per il rilascio del Permesso di Costruire N. 8008/2009; tenuto conto infine che allo stato attuale risulta semmai aumentata la necessità di ulteriori posti auto pubblici in una zona densamente popolata, **ha espresso parere contrario** ed ha ribadito pertanto la necessità di realizzare i Parcheggi sulle Aree Urbane distinte con i sub 24 e 25 della P.lla 8239, così come previsto in sede di rilascio del primo Permesso di Costruire N. 8008 del 26/08/2009 (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Ne deriva che fin quando i detti Parcheggi pubblici non saranno realizzati sulle 2 Aree già individuate e dedicate (sub 24 e 25), di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e quindi l'intero intervento edilizio nel suo complesso diverrà conforme urbanisticamente a quanto assentito dai Titoli Edilizi, l'Agibilità degli immobili che ne fanno parte NON è rilasciabile né potrà essere mai accordata dal Comune di Amelia.

La suddetta difformità pertanto non potrà essere mai sanata, fin quando i Parcheggi Pubblici non vengono realizzati.

Si segnala inoltre che in riferimento al punto 9 dei quesiti posti dal G.E., l'immobile vista la sua natura non necessita di Certificazione Energetica (A.P.E.) come previsto dal D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e successive modificazioni e integrazioni.

4.3.2. Conformità catastale:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile rilevato, in base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è **risultato che l'immobile è conforme alla Planimetria Catastale depositata alla Agenzia delle Entrate di Terni - Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Società ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/1

proprietario dal 06/05/2009 ad oggi

in forza di atto di compravendita (Permuta) a firma di Notaio Dott. Carlo FILIPPETTI di Terni in data 06/05/2009 ai nn. Rep. 48723 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 14/05/2009 ai nn. 3550 - Serie 1T trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14/05/2009 ai nn. Reg. Particolare N. 3880 - Reg. Generale N. 5800 Atto con il quale la Società ...OMISSIS... ha acquistato un appezzamento di terreno edificabile della superficie complessiva pari a mq. 1.600 distinto al Foglio 85 con le P.lle 308-760-762 con progetto approvato per la edificazione (Permesso di Costruire N. 8008 rilasciato successivamente all'Atto in data 26/08/2009). Terreno sul quale è stato poi edificato il complesso immobiliare del quale le u.i.u. oggetto di esecuzione fanno parte.

6.2 Precedenti proprietari:

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di 1/1

proprietario dal 21/05/2007 al 06/05/2009

in forza di Ricongiungimento di Usufrutto in morte di ...OMISSIS... deceduto il 21/05/2007 a firma di Riunione di Usufrutto in data 28/11/2007 ai nn. 5436.3/2007

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Proprietario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Nudo Proprietario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nato ad Amelia (TR) il 04/10/1908 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2.

proprietari dal 03/05/1997 al 21/05/2007

in forza di Ricongiungimento di Usufrutto in morte di ...OMISSIS... deceduta il 03/05/1997 a firma di Riunione di Usufrutto in data 19/06/1997 ai nn. 1456.1/1997

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Nudo Proprietario per la quota di 1/1;

...OMISSIS... nato ad Amelia (TR) il 04/10/1908 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nata ad Amelia (TR) il 08/09/1909 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2.

proprietario dal 30/04/1987 al 03/05/1997

in forza di Atto di Donazione a firma di Notaio Giovanni SPAGNOLI di Amelia in data 30/04/1987 ai nn. Rep. 21980 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 18/05/1987 ai nn. 2243 - vol. 578 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 18/05/1987 ai nn. 3531 Registro Particolare

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 8008/2009 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (Foglio 85, P.lle 139-308-309) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Permesso di Costruire rilasciato in data 26/08/2009- n. prot. 8008.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Permesso di Costruire in Variante N. 8633/2012 - Pratica Edilizia N. 297/2010 (Variante al P.d.C. N. 8008 del 26/08/2009) per lavori di Variante in Corso d'Opera per la realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (ampliamento piano interrato e modifica corpo centrale) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Permesso di Costruire presentato in data 03/12/2010- n. prot. 17467 rilasciato in data 16/02/2012- n. prot. 8633.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

S.C.I.A. in Variante N. 272 del 31/12/2012 (Variante al P.d.C. N. 8633 del 16/02/2012) per lavori di Variante in Corso d'Opera per la realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (modifiche alle tramezzature e disposizioni interne delle u.i.u. e delle porte e finestre) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 31/12/2012- n. prot. 16295 rilasciata in data 31/12/2012- n. prot. 272.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Domanda di Agibilità N. 22/2013 - Prot. 4412 del 29/03/2013 per lavori di Realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Agibilità presentata in data 29/03/2013- n. prot. 4412.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

NOTA BENE:

La pratica di richiesta Agibilità in oggetto è stata archiviata dal Comune di Amelia e l'Agibilità degli immobili non è mai stata rilasciata **in quanto sussistono delle difformità urbanistiche dell'intero intervento/complesso immobiliare.**

In pratica il fabbricato è stato ultimato ma **NON sono stati realizzati i Parcheggi pubblici previsti** in sede di rilascio del Permesso di Costruire iniziale (P.d.C. N. 8008/2009 del 26/08/2009) che dovevano essere realizzati sulle 2 Aree Urbane poste di fronte all'immobile censite con la P.lla 839 sub 24 e 25 che risultano essere anch'esse di proprietà della ...OMISSIS... e **oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva** e per i quali la stessa Società è stata dispensata all'epoca dal pagamento di una grossa quota degli Oneri Concessori (Urbanizzazione) a fronte appunto della realizzazione dei Parcheggi. E' stata infatti pagata all'epoca al Comune la sola quota di Urbanizzazione Primaria pari al 13% del totale ed è stata "scontata" la restante quota pari all'87%, a fronte della realizzazione dei parcheggi.

La Società ...OMISSIS... stante quanto sopra, ha depositato una apposita Istanza al Comune di Amelia in data 14/10/2013 - Prot. n. 13699, con la quale ha richiesto la possibilità di NON realizzare più detti Parcheggi e di destinare le 2 Aree Urbane a Verde e si è quindi dichiarata disponibile a pagare, a fronte di ciò, la restante quota di Urbanizzazione Primaria pari all'87%, a causa di sopraggiunti problemi economici (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Il Comune di Amelia, con Nota Prot. n. 14593 del 04/11/2013, visto il parere contrario espresso dalla Commissione Edilizia per la qualità Architettonica ed il Paesaggio nella Seduta N. 1339 del 29/10/2013; vista la Nota dal Responsabile del 3^ Settore espressa in data 28/10/2008 che ha creato i presupposti di legittimità per il rilascio del Permesso di Costruire N. 8008/2009; tenuto conto infine che allo stato attuale risulta semmai aumentata la necessità di ulteriori posti auto pubblici in una zona densamente popolata, **ha espresso parere contrario** ed ha ribadito pertanto la necessità di realizzare i Parcheggi sulle Aree Urbane distinte con i sub 24 e 25 della P.lla 8239, così come previsto in sede di rilascio del primo Permesso di Costruire N. 8008 del 26/08/2009 (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Ne deriva che fin quando i detti Parcheggi pubblici non saranno realizzati sulle 2 Aree già individuate e dedicate (sub 24 e 25), di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e quindi l'intero intervento edilizio nel suo complesso diverrà conforme urbanisticamente a quanto assentito dai Titoli Edilizi, l'Agibilità degli immobili che ne fanno parte NON è rilasciabile né potrà essere mai accordata dal Comune di Amelia.

P.E. n. S.C.I.A. N. 360 del 27/06/2013 per lavori di Opere di Restauro e Risanamento Conservativo su un Appartamento al P.1° e un Garage al P.S1 censiti con il Foglio 85, P.lla 839 sub 7 e 16 intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 27/06/2013- n. prot. 8689 rilasciata in data 27/06/2013- n. prot. 8689.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Descrizione

Locale Autorimessa al piano seminterrato identificato con il sub 17, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con il sub 23 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Locale Autorimessa al piano seminterrato identificato con il sub 17, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con il sub 23 sito in Amelia (Terni) Frazione Fornole Via Giovenale Gatti n. 2/A.

Locale Autorimessa posto al piano seminterrato identificato con il sub 17, facente parte di un complesso edilizio/fabbricato di nuova costruzione che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

Il Garage è costituito da unico vano ed è pavimentato con cemento levigato, le pareti divisorie dalle altre autorimesse sono in blocchi di muratura non intonacata mentre la parete di fondo è in cemento armato, il solaio è in latero-cemento non intonacato e la porta di ingresso è basculante in metallo. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 26.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1

Foglio 85 mappale 839 subalterno 17, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 31 mq, composto da vani 26 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 47,00.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sul lato Ovest con area di manovra-spazi comuni (BCNC sub 23); sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso Garage censita con la P.Illa 839 sub 20 sempre di proprietà della Società esecutata; sul lato Nord con altra u.i.u. ad uso Garage censita con la P.Illa 839 sub 18 sempre di proprietà della Società esecutata; salvo altri.

L'edificio è stato costruito nell'anno 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 2/A di Via Giovenale Gatti, Frazione Fornole, Amelia (TR), ha un'altezza interna di circa di ml. 2,60.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.P.G.R. n. 413 del 4 giugno 1993 (approvazione) e successiva Variante Generale approvata con D.P.G.R. n. 336 del 26 giugno 1998. l'immobile è identificato nella zona Il fabbricato del quale fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, ricade in Zona residenziale "B2" di Completamento (OP Art. 32 N.T.A.).

Norme tecniche ed indici: Per quanto concerne le N.T.A. delle Zone "B2" di Completamento, che comprendono aree con edifici di recente costruzione, totalmente o parzialmente edificate, il P.R.G. si attua normalmente con intervento edilizio diretto rispettando i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 2 mc/mq altezza massima (h) = 10,5 m
- distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 1h m distanza minima dai fabbricati = 10 m
- distanza dai confini in rapporto all'altezza (h) = 0,5h m distanza minima dai confini = 5 m
- indice di piantumazione (alberi/ha) = 200 alb/ha
- la dotazione di aree per parcheggi privati sarà di 0,05 mq/mc

In alcune zone del territorio comunale, edificate per la maggior parte prima del 1968, ove esistono situazioni urbanistiche complesse (molti lotti, pur avendo capacità residua di cubatura consistente, non possono ampliare le costruzioni perché non rientrerebbero nei limiti fissati in precedenza), l'attuazione del P.R.G. avverrà tramite un Piano planovolumetrico di iniziativa pubblica o privata da convenzionare che tenda a riqualificare le zone stesse e, fatte salve le condizioni igienico-sanitarie, si potranno prevedere per gli interventi edilizi distanze minime minori di quelle fissate per le Zone B2, nei limiti di quanto previsto anche nel Regolamento Edilizio.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa al piano seminterrato	Sup. reale lorda	26,00	1,00	26,00
	Sup. reale lorda	26,00		26,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna ed esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton intonacata e tinteggiata, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: elementi in pietra sul vialetto pedonale principale di accesso al fabbricato; in cemento per la rampa di accesso ai garages; cemento levigato sul porticato; a verde per le restanti parti., condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cemento levigato, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: non intonacati, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: basculante ad anta unica, materiale: metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Gas:</i>	tipologia: assente, alimentazione: assente, rete di distribuzione: assente, condizioni: assente, conformità: assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: assente, alimentazione: assente, rete di distribuzione: assente, condizioni: assente, conformità: assente.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione.

Il Garage oggetto di esecuzione, di nuova costruzione, si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione ma necessita del completamento dell'impianto elettrico. E' posto in zona periferica del Comune di Amelia, nella Frazione Fornole, ad alta densità abitativa, completamente urbanizzata e dotata di sufficienti parcheggi liberi, di infrastrutture e servizi ed è facilmente e comodamente accessibile con qualsiasi mezzo in quanto ben collegata dalla viabilità. Il fabbricato si trova in una buona posizione ed ha anche una buona esposizione.

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq. che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione. Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche dell'attuale particolare andamento del mercato e del momento "critico" che lo stesso sta attraversando. Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione *del più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Amelia e Frazioni ed assimilabili a quello da valutare, sono comprese per i locali Autorimessa/Garage di nuova costruzione che si trovano in discreto stato, tra €. 400,00= ed €. 900,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile. Detta superficie (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, viste la particolare collocazione, caratteristiche e dotazioni dell'immobile, stato di manutenzione e conservazione, nonché tenuto conto delle opere e/o finiture mancanti, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 400,00=.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Amelia (TR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 1° Trimestre 2017, Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 2° semestre 2016., Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Amelia che nei Comuni limitrofi, su immobili (appartamenti) della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale.

8.3. Valutazione corpi

A. Locale Autorimessa al piano seminterrato identificato con il sub 17, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con il sub 23

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa al piano seminterrato	26,00	€ 400,00	€ 10.400,00
- Valore corpo:			€ 10.400,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 10.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 10.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Locale autorimessa al piano seminterrato identificato con il sub 17, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come b.c.n.c. beni comuni non censibili con il sub 23	26	€ 10.400,00	€ 10.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 1.560,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 8.840,00
--	-------------------

Beni in Amelia (Terni) Via Giovenale Gatti n. 2/A
Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Locale Autorimessa** al piano seminterrato identificato con il sub 18, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con il sub 23 sito in Amelia (Terni) Frazione Fornole Via Giovenale Gatti n. 2/A.

Locale Autorimessa posto al piano seminterrato identificato con il sub 18, facente parte di un complesso edilizio/fabbricato di nuova costruzione che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

Il Garage è costituito da unico vano ed è pavimentato con cemento levigato, le pareti divisorie dalle altre autorimesse sono in blocchi di muratura non intonacata mentre la parete di fondo è in cemento armato, il solaio è in latero-cemento non intonacato e la porta di ingresso è basculante in metallo. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **35**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1

Foglio 85 mappale 839 subalterno 18, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 39 mq, composto da vani 34 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 61,46.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sul lato Ovest con area di manovra-spazi comuni (BCNC sub 23); sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso Garage censita con la P.lla 839 sub 17 sempre di proprietà della Società esecutata; sul lato Nord con altra u.i.u. ad uso Garage censita con la P.lla 839 sub 19 sempre di proprietà della Società esecutata; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	campo da calcio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), asilo nido (sufficiente), scuola elementare (buono), farmacie (ottimo), verde attrezzato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Narni, Orte, Amelia, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Oasi di Alviano, campagne e vallate ombre, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Giove, Mura Ciclopiche di Amelia, Rocca Alborno di Narni.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,2), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù: Passaggio volontario derivante da Atto Notarile Pubblico a favore di ...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... nata a Amelia (TR) il 26/06/1940 - C.F. ...OMISSIS...;

...OMISSIS...nato a Narni (TR) il 16/05/1985 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... nata a Narni (TR) il 18/10/1985 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... a firma di Notaio Paolo CIRILLI di Terni in data 30/05/2013 ai nn. Rep. 50113/20511 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 03/06/2013** ai nn. **Reg. Particolare N. 4008** - Reg. Generale N. 5933 - Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile con ogni tipo di mezzo, anche agricolo e meccanico, costituita sulla Rampa di accesso ai garages del piano seminterrato e a carico della stessa, censita al Foglio 85 con la P.Illa 839 sub 23 come B.C.N.C. - Bene Comune Non Censibile e a favore dei Terreni censiti al Foglio 85 con le P.Ille 756, 758, 761, 763 di proprietà esclusiva del Sig. ...OMISSIS..., al solo ed esclusivo scopo di permettere l'accesso a detti terreni dalla via pubblica.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato **a favore** di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in ancona (AN)- C.F./P.IVA 01377380421, per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro** ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1, a firma di Notaio Dott. Carlo FILIPPETTI di Terni in data 07/10/2009 ai nn. Rep. 49293/30031 iscritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 15/10/2009** ai nn. **Reg. Particolare N. 2419** - Reg. Generale N. 12653

importo ipoteca: Euro 1.300.000,00=

importo capitale: Euro 650.000,00=

Nota Bene:

la presente iscrizione ipotecaria riguarda ed è stata iscritta sulle rate di terreno distinte al Foglio 85 con la P.Illa 308 di mq. 310, la P.Illa 760 di mq. 1.240 e la P.Illa 762 di mq. 50, per complessivi mq. 1.600 che corrispondono oggi alla attuale P.Illa 839 e all'appezzamento di terreno acquistato con Atto di Permuta Rep. 48723 del 06/05/2009 dove è stato edificato il complesso immobiliare del quale le u.i.u. oggetto di pignoramento e procedura esecutiva fanno parte.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili **a favore** di ...OMISSIS... con sede in Latina (LT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1 contro ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1 a firma di Tribunale di Terni con sede in Terni (TR) in data 06/05/2016 ai nn. Rep. 1512 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 02/08/2016** ai nn. **Reg. Particolare N. 5428** - Reg. Generale N. 7601

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione; dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Amelia; presa visione delle tavole progettuali approvate ed allegate ai vari Titoli Edilizi presentati e rilasciati, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che l'immobile è conforme agli stessi.**

Discorso a parte va fatto invece per la **difformità urbanistica rilevata nella costruzione dell'intero complesso edilizio** del quale le u.i.u. oggetto di esecuzione e procedura fanno parte.

In pratica il fabbricato è stato ultimato ma **NON sono stati realizzati i Parcheggi pubblici previsti** in sede di rilascio del Permesso di Costruire iniziale (P.d.C. N. 8008/2009 del 26/08/2009) che dovevano essere realizzati sulle 2 Aree Urbane poste di fronte all'immobile censite con la P.lla 839 sub 24 e 25 che risultano essere anch'esse di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e per i quali la stessa Società è stata dispensata all'epoca dal pagamento di una grossa quota degli Oneri Concessori (Urbanizzazione) a fronte appunto della realizzazione dei Parcheggi. E' stata infatti pagata all'epoca al Comune la sola quota di Urbanizzazione Primaria pari al 13% del totale ed è stata "scontata" la restante quota pari all'87%, a fronte della realizzazione dei parcheggi. La Società ...OMISSIS... stante quanto sopra, ha depositato una apposita Istanza al Comune di Amelia in data 14/10/2013 - Prot. n. 13699, con la quale ha richiesto la possibilità di NON realizzare più detti Parcheggi e di destinare le 2 Aree Urbane a Verde e si è quindi dichiarata disponibile a pagare, a fronte di ciò, la restante quota di Urbanizzazione Primaria pari all'87%, a causa di sopraggiunti problemi economici (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Il Comune di Amelia, con Nota Prot. n. 14593 del 04/11/2013, visto il parere contrario espresso dalla Commissione Edilizia per la qualità Architettonica ed il Paesaggio nella Seduta N. 1339 del 29/10/2013; vista la Nota dal Responsabile del 3^a Settore espressa in data 28/10/2008 che ha creato i presupposti di legittimità per il rilascio del Permesso di Costruire N. 8008/2009; tenuto conto infine che allo stato attuale risulta semmai aumentata la necessità di ulteriori posti auto pubblici in una zona densamente popolata, **ha espresso parere contrario** ed ha ribadito pertanto la necessità di realizzare i Parcheggi sulle Aree Urbane distinte con i sub 24 e 25 della P.lla 8239, così come previsto in sede di rilascio del primo Permesso di Costruire N. 8008 del 26/08/2009 (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Ne deriva che fin quando i detti Parcheggi pubblici non saranno realizzati sulle 2 Aree già individuate e dedicate (sub 24 e 25), di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e quindi l'intero intervento edilizio nel suo complesso diverrà conforme urbanisticamente a quanto assentito dai Titoli Edilizi, l'Agibilità degli immobili che ne fanno parte NON è rilasciabile né potrà essere mai accordata dal Comune di Amelia.

La suddetta difformità pertanto non potrà essere mai sanata, fin quando i Parcheggi Pubblici non vengono realizzati.

Si segnala inoltre che in riferimento al punto 9 dei quesiti posti dal G.E., l'immobile vista la sua natura non necessita di Certificazione Energetica (A.P.E.) come previsto dal D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e successive modificazioni e integrazioni.

4.3.2. Conformità catastale:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile rilevato, in base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è **risultato che l'immobile è conforme alla Planimetria Catastale depositata alla Agenzia delle Entrate di Terni - Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Società ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/1

proprietario dal 06/05/2009 ad oggi

in forza di atto di compravendita (Permuta) a firma di Notaio Dott. Carlo FILIPPETTI di Terni in data 06/05/2009 ai nn. Rep. 48723 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 14/05/2009 ai nn. 3550 - Serie 1T trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14/05/2009 ai nn. Reg. Particolare N. 3880 - Reg. Generale N. 5800 Atto con il quale la Società ...OMISSIS... ha acquistato un appezzamento di terreno edificabile della superficie complessiva pari a mq. 1.600 distinto al Foglio 85 con le P.lle 308-760-762 con progetto approvato per la edificazione (Permesso di Costruire N. 8008 rilasciato successivamente all'Atto in data 26/08/2009). Terreno sul quale è stato poi edificato il complesso immobiliare del quale le u.i.u. oggetto di esecuzione fanno parte.

6.2 Precedenti proprietari:

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di 1/1

proprietario dal 21/05/2007 al 06/05/2009

in forza di Ricongiungimento di Usufrutto in morte di ...OMISSIS... deceduto il 21/05/2007 a firma di Riunione di Usufrutto in data 28/11/2007 ai nn. 5436.3/2007.

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Proprietario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Nudo Proprietario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nato ad Amelia (TR) il 04/10/1908 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2.

proprietari dal 03/05/1997 al 21/05/2007

in forza di Ricongiungimento di Usufrutto in morte di ...OMISSIS... deceduta il 03/05/1997 a firma di Riunione di Usufrutto in data 19/06/1997 ai nn. 1456.1/1997.

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Nudo Proprietario per la quota di 1/1;

...OMISSIS... nato ad Amelia (TR) il 04/10/1908 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nata ad Amelia (TR) il 08/09/1909 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2.

proprietari dal 30/04/1987 al 03/05/1997

in forza di Atto di Donazione a firma di Notaio Giovanni SPAGNOLI di Amelia in data 30/04/1987 ai nn. Rep. 21980 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 18/05/1987 ai nn. 2243 - vol. 578 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 18/05/1987 ai nn. 3531 Registro Particolare

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 8008/2009 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (Foglio 85, P.lle 139-308-309) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Permesso di Costruire rilasciato in data 26/08/2009- n. prot. 8008.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Permesso di Costruire in Variante N. 8633/2012 - Pratica Edilizia N. 297/2010 (Variante al P.d.C. N. 8008 del 26/08/2009) per lavori di Variante in Corso d'Opera per la realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (ampliamento piano interrato e modifica corpo centrale) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Permesso di Costruire presentato in data 03/12/2010- n. prot. 17467 rilasciato in data 16/02/2012- n. prot. 8633.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

S.C.I.A. in Variante N. 272 del 31/12/2012 (Variante al P.d.C. N. 8633 del 16/02/2012) per lavori di Variante in Corso d'Opera per la realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (modifiche alle tramezzature e disposizioni interne delle u.i.u. e delle porte e finestre) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 31/12/2012- n. prot. 16295 rilasciata in data 31/12/2012- n. prot. 272.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Domanda di Agibilità N. 22/2013 - Prot. 4412 del 29/03/2013 per lavori di Realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Agibilità presentata in data 29/03/2013- n. prot. 4412.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

NOTA BENE:

La pratica di richiesta Agibilità in oggetto è stata archiviata dal Comune di Amelia e l'Agibilità degli immobili non è mai stata rilasciata **in quanto sussistono delle difformità urbanistiche dell'intero intervento/complesso immobiliare.**

In pratica il fabbricato è stato ultimato ma **NON sono stati realizzati i Parcheggi pubblici previsti** in sede di rilascio del Permesso di Costruire iniziale (P.d.C. N. 8008/2009 del 26/08/2009) che dovevano essere realizzati sulle 2 Aree Urbane poste di fronte all'immobile censite con la P.lla 839 sub 24 e 25 che risultano essere anch'esse di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di **Pignoramento e Procedura Esecutiva** e per i quali la stessa Società è stata dispensata all'epoca dal pagamento di una grossa quota degli Oneri Concessori (Urbanizzazione) a fronte appunto della realizzazione dei Parcheggi. E' stata infatti pagata all'epoca al Comune la sola quota di Urbanizzazione Primaria pari al 13% del totale ed è stata "scontata" la restante quota pari all'87%, a fronte della realizzazione dei parcheggi.

La Società ...OMISSIS... stante quanto sopra, ha depositato una apposita Istanza al Comune di Amelia in data 14/10/2013 - Prot. n. 13699, con la quale ha richiesto la possibilità di NON realizzare più detti Parcheggi e di destinare le 2 Aree Urbane a Verde e si è quindi dichiarata disponibile a pagare, a fronte di ciò, la restante quota di Urbanizzazione Primaria pari all'87%, a causa di sopraggiunti problemi economici (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Il Comune di Amelia, con Nota Prot. n. 14593 del 04/11/2013, visto il parere contrario espresso dalla Commissione Edilizia per la qualità Architettonica ed il Paesaggio nella Seduta N. 1339 del 29/10/2013; vista la Nota dal Responsabile del 3^ Settore espressa in data 28/10/2008 che ha creato i presupposti di legittimità per il rilascio del Permesso di Costruire N. 8008/2009; tenuto conto infine che allo stato attuale risulta semmai aumentata la necessità di ulteriori posti auto pubblici in una zona densamente popolata, **ha espresso parere contrario** ed ha ribadito pertanto la necessità di realizzare i Parcheggi sulle Aree Urbane distinte con i sub 24 e 25 della P.lla 8239, così come previsto in sede di rilascio del primo Permesso di Costruire N. 8008 del 26/08/2009 (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Ne deriva che fin quando i detti Parcheggi pubblici non saranno realizzati sulle 2 Aree già individuate e dedicate (sub 24 e 25), di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e quindi l'intero intervento edilizio nel suo complesso diverrà conforme urbanisticamente a quanto assentito dai Titoli Edilizi, l'Agibilità degli immobili che ne fanno parte NON è rilasciabile né potrà essere mai accordata dal Comune di Amelia.

S.C.I.A. N. 360 del 27/06/2013 per lavori di Opere di Restauro e Risanamento Conservativo su un Appartamento al P.1° e un Garage al P.S1 censiti con il Foglio 85, P.IIIa 839 sub 7 e 16 intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT). S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 27/06/2013- n. prot. 8689 rilasciata in data 27/06/2013- n. prot. 8689.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Descrizione

Locale Autorimessa al piano seminterrato identificato con il sub 18, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con il sub 23 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Locale Autorimessa al piano seminterrato identificato con il sub 18, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con il sub 23 sito in Amelia (Terni) Frazione Fornole Via Giovenale Gatti n. 2/A.

Locale Autorimessa posto al piano seminterrato identificato con il sub 18, facente parte di un complesso edilizio/fabbricato di nuova costruzione che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

Il Garage è costituito da unico vano ed è pavimentato con cemento levigato, le pareti divisorie dalle altre autorimesse sono in blocchi di muratura non intonacata mentre la parete di fondo è in cemento armato, il solaio è in latero-cemento non intonacato e la porta di ingresso è basculante in metallo. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **35**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1

Foglio 85 mappale 839 subalterno 18, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 39 mq, composto da vani 34 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 61,46.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sul lato Ovest con area di manovra-spazi comuni (BCNC sub 23); sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso Garage censita con la P.IIIa 839 sub 17 sempre di proprietà della Società eseguita; sul lato Nord con altra u.i.u. ad uso Garage censita con la P.IIIa 839 sub 19 sempre di proprietà della Società eseguita; salvo altri.

L'edificio è stato costruito nell'anno 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 2/A di Via Giovenale Gatti, Frazione Fornole, Amelia (TR), ha un'altezza interna di circa di ml. 2,60.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.P.G.R. n. 413 del 4 giugno 1993 (approvazione) e successiva Variante Generale approvata con D.P.G.R. n. 336 del 26 giugno 1998. l'immobile è identificato nella zona II fabbricato del quale fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, ricade in Zona residenziale "B2" di Completamento (OP Art. 32 N.T.A.).

Norme tecniche ed indici: Per quanto concerne le N.T.A. delle Zone "B2" di Completamento, che comprendono aree con edifici di recente costruzione, totalmente o parzialmente edificate, il P.R.G. si attua normalmente con intervento edilizio diretto rispettando i seguenti indici:

-indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 2 mc/mq altezza massima (h) = 10,5 m

-distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 1h m distanza minima dai fabbricati = 10 m

-distanza dai confini in rapporto all'altezza (h) = 0,5h m distanza minima dai confini = 5 m

-indice di piantumazione (alberi/ha) = 200 alb/ha

-la dotazione di aree per parcheggi privati sarà di 0,05 mq/mc

In alcune zone del territorio comunale, edificate per la maggior parte prima del 1968, ove esistono situazioni urbanistiche complesse (molti lotti, pur avendo capacità residua di cubatura consistente, non possono ampliare le costruzioni perché non rientrerebbero nei limiti fissati in precedenza),

l'attuazione del P.R.G. avverrà tramite un Piano planovolumetrico di iniziativa pubblica o privata da convenzionare che tenda a riqualificare le zone stesse e, fatte salve le condizioni igienico-sanitarie, si potranno prevedere per gli interventi edilizi distanze minime minori di quelle fissate per le Zone B2, nei limiti di quanto previsto anche nel Regolamento Edilizio.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa al piano seminterrato	Sup. reale lorda	35,00	1,00	35,00
	Sup. reale lorda	35,00		35,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna ed esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton intonacata e tinteggiata, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: elementi in pietra sul vialetto pedonale principale di accesso al fabbricato; in cemento per la rampa di accesso ai garages; cemento levigato sul porticato; a verde per le restanti parti., condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cemento levigato, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: non intonacati, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: basculante ad anta unica, materiale: metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Gas:</i>	tipologia: assente, alimentazione: assente, rete di distribuzione: assente, condizioni: assente, conformità: assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: assente, alimentazione: assente, rete di distribuzione: assente, condizioni: assente, conformità: assente.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione.

All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da una unità immobiliare ad uso Autorimessa posta in edificio/complesso immobiliare che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

Il Garage oggetto di esecuzione, di nuova costruzione, si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione ma necessita del completamento dell'impianto elettrico. E' posto in zona periferica del Comune di Amelia, nella Frazione Fornole, ad alta densità abitativa, completamente urbanizzata e dotata di sufficienti parcheggi liberi, di infrastrutture e servizi ed è facilmente e comodamente accessibile con qualsiasi mezzo in quanto ben collegata dalla viabilità. Il fabbricato si trova in una buona posizione ed ha anche una buona esposizione.

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq. che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione. Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche dell'attuale particolare andamento del mercato e del momento "critico" che lo stesso sta attraversando. Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione *del più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Amelia e Frazioni ed assimilabili a quello da valutare, sono comprese per i locali Autorimessa/Garage di nuova costruzione che si trovano in discreto stato, tra €. 400,00= ed €. 900,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile. Detta superficie (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, viste la particolare collocazione, caratteristiche e dotazioni dell'immobile, stato di manutenzione e conservazione, nonché tenuto conto delle opere e/o finiture mancanti, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 400,00=.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Amelia (TR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 1° Trimestre 2017, Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 2° semestre 2016., Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Amelia che nei Comuni limitrofi, su immobili (appartamenti) della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale..

8.3. Valutazione corpi

A. Locale Autorimessa al piano seminterrato identificato con il sub 18, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con il sub 23

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa al piano seminterrato	35,00	€ 400,00	€ 14.000,00
- Valore corpo:			€ 14.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 14.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 14.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Locale autorimessa al piano seminterrato identificato con il sub 18, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come b.c.n.c. beni comuni non censibili con il sub 23	35	€ 14.000,00	€ 14.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 2.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.900,00
--	--------------------

Beni in Amelia (Terni) Via Giovenale Gatti n. 2/A
Lotto 007

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Locale Autorimessa** al piano seminterrato identificato con il sub 19, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con il sub 23 sito in Amelia (Terni) Frazione Fornole Via Giovenale Gatti n. 2/A.

Locale Autorimessa posto al piano seminterrato identificato con il sub 19, facente parte di un complesso edilizio/fabbricato di nuova costruzione che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

Il Garage è costituito da unico vano ed è pavimentato con cemento levigato, le pareti divisorie dalle altre autorimesse sono in blocchi di muratura non intonacata mentre la parete di fondo è in cemento armato, il solaio è in latero-cemento non intonacato e la porta di ingresso è basculante in metallo. posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **28**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1

Foglio 85 mappale 839 subalterno 19, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 33 mq, composto da vani 28 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 50,61.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sul lato Ovest con area di manovra-spazi comuni (BCNC sub 23); sui lati Nord e Est con aree/spazi comuni; sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso Garage censita con la P.Ila 839 sub 18 sempre di proprietà della Società eseguita; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	campo da calcio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), asilo nido (sufficiente), scuola elementare (buono), farmacie (ottimo), verde attrezzato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Narni, Orte, Amelia, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Oasi di Alviano, campagne e vallate ombre, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Giove, Mura Ciclopiche di Amelia, Rocca Alborno di Narni.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,2), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù: Passaggio volontario derivante da Atto Notarile Pubblico a favore di ...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... nata a Amelia (TR) il 26/06/1940 - C.F. ...OMISSIS...;

...OMISSIS...nato a Narni (TR) il 16/05/1985 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... nata a Narni (TR) il 18/10/1985 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... a firma di Notaio Paolo CIRILLI di Terni in data 30/05/2013 ai nn. Rep. 50113/20511 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 03/06/2013** ai nn. **Reg. Particolare N. 4008** - Reg. Generale N. 5933 - Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile con ogni tipo di mezzo, anche agricolo e meccanico, costituita sulla Rampa di accesso ai garages del piano seminterrato e a carico della stessa, censita al Foglio 85 con la P.Illa 839 sub 23 come B.C.N.C. - Bene Comune Non Censibile e a favore dei Terreni censiti al Foglio 85 con le P.Ille 756, 758, 761, 763 di proprietà esclusiva del Sig. ...OMISSIS..., al solo ed esclusivo scopo di permettere l'accesso a detti terreni dalla via pubblica.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato **a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** con sede in ancona (AN)- C.F./P.IVA 01377380421, per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro** ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1, a firma di Notaio Dott. Carlo FILIPPETTI di Terni in data 07/10/2009 ai nn. Rep. 49293/30031 iscritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 15/10/2009** ai nn. **Reg. Particolare N. 2419** - Reg. Generale N. 12653
importo ipoteca: Euro 1.300.000,00=
importo capitale: Euro 650.000,00=

Nota Bene:

la presente iscrizione ipotecaria riguarda ed è stata iscritta sulle rate di terreno distinte al Foglio 85 con la P.Illa 308 di mq. 310, la P.Illa 760 di mq. 1.240 e la P.Illa 762 di mq. 50, per complessivi mq. 1.600 che corrispondono oggi alla attuale P.Illa 839 e all'appezzamento di terreno acquistato con Atto di Permuta Rep. 48723 del 06/05/2009 dove è stato edificato il complesso immobiliare del quale le u.i.u. oggetto di pignoramento e procedura esecutiva fanno parte.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di ...OMISSIS... con sede in Latina (LT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1 contro ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1 a firma di Tribunale di Terni con sede in Terni (TR) in data 06/05/2016 ai nn. Rep. 1512 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 02/08/2016** ai nn. **Reg. Particolare N. 5428** - Reg. Generale N. 7601

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione; dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Amelia; presa visione delle tavole progettuali approvate ed allegate ai vari Titoli Edilizi presentati e rilasciati, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che l'immobile è conforme agli stessi.**

Discorso a parte va fatto invece per **la difformità urbanistica rilevata nella costruzione dell'intero complesso edilizio** del quale le u.i.u. oggetto di esecuzione e procedura fanno parte.

In pratica il fabbricato è stato ultimato ma **NON sono stati realizzati i Parcheggi pubblici previsti** in sede di rilascio del Permesso di Costruire iniziale (P.d.C. N. 8008/2009 del 26/08/2009) che dovevano essere realizzati sulle 2 Aree Urbane poste di fronte all'immobile censite con la P.lla 839 sub 24 e 25 che risultano essere anch'esse di proprietà della ...OMISSIS... e **oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva** e per i quali la stessa Società è stata dispensata all'epoca dal pagamento di una grossa quota degli Oneri Concessori (Urbanizzazione) a fronte appunto della realizzazione dei Parcheggi. E' stata infatti pagata all'epoca al Comune la sola quota di Urbanizzazione Primaria pari al 13% del totale ed è stata "scontata" la restante quota pari all'87%, a fronte della realizzazione dei parcheggi. La Società ...OMISSIS... stante quanto sopra, ha depositato una apposita Istanza al Comune di Amelia in data 14/10/2013 - Prot. n. 13699, con la quale ha richiesto la possibilità di NON realizzare più detti Parcheggi e di destinare le 2 Aree Urbane a Verde e si è quindi dichiarata disponibile a pagare, a fronte di ciò, la restante quota di Urbanizzazione Primaria pari all'87%, a causa di sopraggiunti problemi economici (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Il Comune di Amelia, con Nota Prot. n. 14593 del 04/11/2013, visto il parere contrario espresso dalla Commissione Edilizia per la qualità Architettonica ed il Paesaggio nella Seduta N. 1339 del 29/10/2013; vista la Nota dal Responsabile del 3^a Settore espressa in data 28/10/2008 che ha creato i presupposti di legittimità per il rilascio del Permesso di Costruire N. 8008/2009; tenuto conto infine che allo stato attuale risulta semmai aumentata la necessità di ulteriori posti auto pubblici in una zona densamente popolata, **ha espresso parere contrario** ed ha ribadito pertanto la necessità di realizzare i Parcheggi sulle Aree Urbane distinte con i sub 24 e 25 della P.lla 8239, così come previsto in sede di rilascio del primo Permesso di Costruire N. 8008 del 26/08/2009 (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Ne deriva che fin quando i detti Parcheggi pubblici non saranno realizzati sulle 2 Aree già individuate e dedicate (sub 24 e 25), di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e quindi l'intero intervento edilizio nel suo complesso diverrà conforme urbanisticamente a quanto assentito dai Titoli Edilizi, l'Agibilità degli immobili che ne fanno parte NON è rilasciabile né potrà essere mai accordata dal Comune di Amelia.

La suddetta difformità pertanto non potrà essere mai sanata, fin quando i Parcheggi Pubblici non vengono realizzati.

Si segnala inoltre che in riferimento al punto 9 dei quesiti posti dal G.E., **l'immobile vista la sua natura non necessita di Certificazione Energetica (A.P.E.)** come previsto dal D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e successive modificazioni e integrazioni.

4.3.2. Conformità catastale:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile rilevato, in base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è **risultato che l'immobile è conforme alla Planimetria Catastale depositata alla Agenzia delle Entrate di Terni - Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Società ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/1

proprietario dal 06/05/2009 ad oggi

in forza di atto di compravendita (Permuta) a firma di Notaio Dott. Carlo FILIPPETTI di Terni in data 06/05/2009 ai nn. Rep. 48723 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 14/05/2009 ai nn. 3550 - Serie 1T trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14/05/2009 ai nn. Reg. Particolare N. 3880 - Reg. Generale N. 5800 Atto con il quale la Società ...OMISSIS... ha acquistato un appezzamento di terreno edificabile della superficie complessiva pari a mq. 1.600 distinto al Foglio 85 con le P.lle 308-760-762 con progetto approvato per la edificazione (Permesso di Costruire N. 8008 rilasciato successivamente all'Atto in data 26/08/2009). Terreno sul quale è stato poi edificato il complesso immobiliare del quale le u.i.u. oggetto di esecuzione fanno parte.

6.2 Precedenti proprietari:

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di 1/1

proprietario dal 21/05/2007 al 06/05/2009

in forza di Ricongiungimento di Usufrutto in morte di ...OMISSIS... deceduto il 21/05/2007 a firma di Riunione di Usufrutto in data 28/11/2007 ai nn. 5436.3/2007.

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Proprietario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Nudo Proprietario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nato ad Amelia (TR) il 04/10/1908 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2.

proprietari dal 03/05/1997 al 21/05/2007

in forza di Ricongiungimento di Usufrutto in morte di ...OMISSIS... deceduta il 03/05/1997 a firma di Riunione di Usufrutto in data 19/06/1997 ai nn. 1456.1/1997.

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Nudo Proprietario per la quota di 1/1;

...OMISSIS... nato ad Amelia (TR) il 04/10/1908 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nata ad Amelia (TR) il 08/09/1909 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2.

proprietari dal 30/04/1987 al 03/05/1997

in forza di Atto di Donazione a firma di Notaio Giovanni SPAGNOLI di Amelia in data 30/04/1987 ai nn. Rep. 21980 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 18/05/1987 ai nn. 2243 - vol. 578 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 18/05/1987 ai nn. 3531 Registro Particolare

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 8008/2009 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (Foglio 85, P.lle 139-308-309) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Permesso di Costruire rilasciata in data 26/08/2009- n. prot. 8008.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Permesso di Costruire in Variante N. 8633/2012 - Pratica Edilizia N. 297/2010 (Variante al P.d.C. N. 8008 del 26/08/2009) per lavori di Variante in Corso d'Opera per la realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (ampliamento piano interrato e modifica corpo centrale) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Permesso di Costruire presentato in data 03/12/2010- n. prot. 17467 rilasciato in data 16/02/2012- n. prot. 8633.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

S.C.I.A. in Variante N. 272 del 31/12/2012 (Variante al P.d.C. N. 8633 del 16/02/2012) per lavori di Variante in Corso d'Opera per la realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (modifiche alle tramezzature e disposizioni interne delle u.i.u. e delle porte e finestre) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 31/12/2012- n. prot. 16295 rilasciata in data 31/12/2012- n. prot. 272.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Domanda di Agibilità N. 22/2013 - Prot. 4412 del 29/03/2013 per lavori di Realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Agibilità presentata in data 29/03/2013- n. prot. 4412.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

NOTA BENE:

La pratica di richiesta Agibilità in oggetto è stata archiviata dal Comune di Amelia e l'Agibilità degli immobili non è mai stata rilasciata **in quanto sussistono delle difformità urbanistiche dell'intero intervento/complesso immobiliare.**

In pratica il fabbricato è stato ultimato ma **NON sono stati realizzati i Parcheggi pubblici previsti** in sede di rilascio del Permesso di Costruire iniziale (P.d.C. N. 8008/2009 del 26/08/2009) che dovevano essere realizzati sulle 2 Aree Urbane poste di fronte all'immobile censite con la P.lla 839 sub 24 e 25 che risultano essere anch'esse di proprietà della ...OMISSIS... e **oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva** e per i quali la stessa Società è stata dispensata all'epoca dal pagamento di una grossa quota degli Oneri Concessori (Urbanizzazione) a fronte appunto della realizzazione dei Parcheggi. E' stata infatti pagata all'epoca al Comune la sola quota di Urbanizzazione Primaria pari al 13% del totale ed è stata "scontata" la restante quota pari all'87%, a fronte della realizzazione dei parcheggi.

La Società ...OMISSIS... stante quanto sopra, ha depositato una apposita Istanza al Comune di Amelia in data 14/10/2013 - Prot. n. 13699, con la quale ha richiesto la possibilità di NON realizzare più detti Parcheggi e di destinare le 2 Aree Urbane a Verde e si è quindi dichiarata disponibile a pagare, a fronte di ciò, la restante quota di Urbanizzazione Primaria pari all'87%, a causa di sopraggiunti problemi economici (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Il Comune di Amelia, con Nota Prot. n. 14593 del 04/11/2013, visto il parere contrario espresso dalla Commissione Edilizia per la qualità Architettonica ed il Paesaggio nella Seduta N. 1339 del 29/10/2013; vista la Nota dal Responsabile del 3^ Settore espressa in data 28/10/2008 che ha creato i presupposti di legittimità per il rilascio del Permesso di Costruire N. 8008/2009; tenuto conto infine che allo stato attuale risulta semmai aumentata la necessità di ulteriori posti auto pubblici in una zona densamente popolata, **ha espresso parere contrario** ed ha ribadito pertanto la necessità di realizzare i Parcheggi sulle Aree Urbane distinte con i sub 24 e 25 della P.lla 8239, così come previsto in sede di rilascio del primo Permesso di Costruire N. 8008 del 26/08/2009 (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Ne deriva che fin quando i detti Parcheggi pubblici non saranno realizzati sulle 2 Aree già individuate e dedicate (sub 24 e 25), di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e quindi l'intero intervento edilizio nel suo complesso diverrà conforme urbanisticamente a quanto assentito dai Titoli Edilizi, l'Agibilità degli immobili che ne fanno parte NON è rilasciabile né potrà essere mai accordata dal Comune di Amelia.

S.C.I.A. N. 360 del 27/06/2013 per lavori di Opere di Restauro e Risanamento Conservativo su un Appartamento al P.1° e un Garage al P.S1 censiti con il Foglio 85, P.lla 839 sub 7 e 16 intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT). S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 27/06/2013- n. prot. 8689 rilasciata in data 27/06/2013- n. prot. 8689.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Descrizione

Locale Autorimessa al piano seminterrato identificato con il sub 19, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con il sub 23 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Locale Autorimessa al piano seminterrato identificato con il sub 19, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con il sub 23 sito in Amelia (Terni) Frazione Fornole Via Giovenale Gatti n. 2/A.

Locale Autorimessa posto al piano seminterrato identificato con il sub 19, facente parte di un complesso edilizio/fabbricato di nuova costruzione che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

Il Garage è costituito da unico vano ed è pavimentato con cemento levigato, le pareti divisorie dalle altre autorimesse sono in blocchi di muratura non intonacata mentre la parete di fondo è in cemento armato, il solaio è in latero-cemento non intonacato e la porta di ingresso è basculante in metallo. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 28.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1

Foglio 85 mappale 839 subalterno 19, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 33 mq, composto da vani 28 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 50,61.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sul lato Ovest con area di manovra-spazi comuni (BCNC sub 23); sui lati Nord e Est con aree/spazi comuni; sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso Garage censita con la P.lla 839 sub 18 sempre di proprietà della Società eseguita; salvo altri.

L'edificio è stato costruito nell'anno 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 2/A di Via Giovenale Gatti, Frazione Fornole, Amelia (TR), ha un'altezza interna di circa di ml. 2,60.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.P.G.R. n. 413 del 4 giugno 1993 (approvazione) e successiva Variante Generale approvata con D.P.G.R. n. 336 del 26 giugno 1998. l'immobile è identificato nella zona Il fabbricato del quale fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, ricade in Zona residenziale "B2" di Completamento (OP Art. 32 N.T.A.).

Norme tecniche ed indici: Per quanto concerne le N.T.A. delle Zone "B2" di Completamento, che comprendono aree con edifici di recente costruzione, totalmente o parzialmente edificate, il P.R.G. si attua normalmente con intervento edilizio diretto rispettando i seguenti indici:

-indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 2 mc/mq altezza massima (h) = 10,5 m

-distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 1h m distanza minima dai fabbricati = 10 m

-distanza dai confini in rapporto all'altezza (h) = 0,5h m distanza minima dai confini = 5 m

-indice di piantumazione (alberi/ha) = 200 alb/ha

-la dotazione di aree per parcheggi privati sarà di 0,05 mq/mc

In alcune zone del territorio comunale, edificate per la maggior parte prima del 1968, ove esistono situazioni urbanistiche complesse (molti lotti, pur avendo capacità residua di cubatura consistente, non possono ampliare le costruzioni perché non rientrerebbero nei limiti fissati in precedenza),

l'attuazione del P.R.G. avverrà tramite un Piano planovolumetrico di iniziativa pubblica o privata da convenzionare che tenda a riqualificare le zone stesse e, fatte salve le condizioni igienico-sanitarie, si potranno prevedere per gli interventi edilizi distanze minime minori di quelle fissate per le Zone B2, nei limiti di quanto previsto anche nel Regolamento Edilizio.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa al piano seminterrato	Sup. reale lorda	28,00	1,00	28,00
	Sup. reale lorda	28,00		28,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna ed esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton intonacata e tinteggiata, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: elementi in pietra sul vialetto pedonale principale di accesso al fabbricato; in cemento per la rampa di accesso ai garages; cemento levigato sul porticato; a verde per le restanti parti., condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cemento levigato, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: non intonacati, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: basculante ad anta unica, materiale: metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Gas:</i>	tipologia: assente, alimentazione: assente, rete di distribuzione: assente, condizioni: assente, conformità: assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: assente, alimentazione: assente, rete di distribuzione: assente, condizioni: assente, conformità: assente.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione.

All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da una unità immobiliare ad uso Autorimessa posta in edificio/complesso immobiliare che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

Il Garage oggetto di esecuzione, di nuova costruzione, si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione ma necessita del completamento dell'impianto elettrico. E' posto in zona periferica del Comune di Amelia, nella Frazione Fornole, ad alta densità abitativa, completamente urbanizzata e dotata di sufficienti parcheggi liberi, di infrastrutture e servizi ed è facilmente e comodamente accessibile con qualsiasi mezzo in quanto ben collegata dalla viabilità. Il fabbricato si trova in una buona posizione ed ha anche una buona esposizione.

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq. che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione. Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche dell'attuale particolare andamento del mercato e del momento "critico" che lo stesso sta attraversando. Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione *del più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Amelia e Frazioni ed assimilabili a quello da valutare, sono comprese per i locali Autorimessa/Garage di nuova costruzione che si trovano in discreto stato, tra €. 400,00= ed €. 900,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile. Detta superficie (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, viste la particolare collocazione, caratteristiche e dotazioni dell'immobile, stato di manutenzione e conservazione, nonché tenuto conto delle opere e/o finiture mancanti, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 400,00=.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Amelia (TR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 1° Trimestre 2017, Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 2° semestre 2016., Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Amelia che nei Comuni limitrofi, su immobili (appartamenti) della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale.

8.3. Valutazione corpi

A. Locale Autorimessa al piano seminterrato identificato con il sub 19, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con il sub 23

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa al piano seminterrato	28,00	€ 400,00	€ 11.200,00
- Valore corpo:			€ 11.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 11.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 11.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Locale autorimessa al piano seminterrato identificato con il sub 19, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come b.c.n.c. beni comuni non censibili con il sub 23	28	€ 11.200,00	€ 11.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 1.680,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.520,00
--	-------------------

Beni in Amelia (Terni) Via Giovenale Gatti n. 2/A
Lotto 008

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Locale Autorimessa** al piano seminterrato identificato con il sub 20, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con il sub 23 sito in Amelia (Terni) Frazione Fornole Via Giovenale Gatti n. 2/A.

Locale Autorimessa posto al piano seminterrato identificato con il sub 20, facente parte di un complesso edilizio/fabbricato di nuova costruzione che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

Il Garage è costituito da unico vano ed è pavimentato con cemento levigato, le pareti divisorie dalle altre autorimesse sono in blocchi di muratura non intonacata mentre la parete di fondo è in cemento armato, il solaio è in latero-cemento non intonacato e la porta di ingresso è basculante in metallo. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **26**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1

Foglio 85 mappale 839 subalterno 20, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 30 mq, composto da vani 26 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 47,00.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sul lato Ovest con area di manovra-spazi comuni (BCNC sub 23); sul lato Nord con altra u.i.u. ad uso Garage censita con la P.Ila 839 sub 17 sempre di proprietà della Società esecutata; sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso Garage censita con la P.Ila 839 sub 16 sempre di proprietà della Società esecutata; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	campo da calcio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), asilo nido (sufficiente), scuola elementare (buono), farmacie (ottimo), verde attrezzato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Narni, Orte, Amelia, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Oasi di Alviano, campagne e vallate ombre, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Giove, Mura Ciclopiche di Amelia, Rocca Alborno di Narni.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,2), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù: Passaggio volontario derivante da Atto Notarile Pubblico a favore di ...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... nata a Amelia (TR) il 26/06/1940 - C.F. ...OMISSIS...;

...OMISSIS...nato a Narni (TR) il 16/05/1985 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... nata a Narni (TR) il 18/10/1985 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... a firma di Notaio Paolo CIRILLI di Terni in data 30/05/2013 ai nn. Rep. 50113/20511 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 03/06/2013** ai nn. **Reg. Particolare N. 4008** - Reg. Generale N. 5933 - Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile con ogni tipo di mezzo, anche agricolo e meccanico, costituita sulla Rampa di accesso ai garages del piano seminterrato e a carico della stessa, censita al Foglio 85 con la P.Illa 839 sub 23 come B.C.N.C. - Bene Comune Non Censibile e a favore dei Terreni censiti al Foglio 85 con le P.Ille 756, 758, 761, 763 di proprietà esclusiva del Sig. ...OMISSIS..., al solo ed esclusivo scopo di permettere l'accesso a detti terreni dalla via pubblica.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato **a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** con sede in ancona (AN)- C.F./P.IVA 01377380421, per la quota di proprietà pari A 1/1, **contro** ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1, a firma di Notaio Dott. Carlo FILIPPETTI di Terni in data 07/10/2009 ai nn. Rep. 49293/30031 iscritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 15/10/2009** ai nn. **Reg. Particolare N. 2419** - Reg. Generale N. 12653
importo ipoteca: Euro 1.300.000,00=
importo capitale: Euro 650.000,00=

Nota Bene:

la presente iscrizione ipotecaria riguarda ed è stata iscritta sulle rate di terreno distinte al Foglio 85 con la P.Illa 308 di mq. 310, la P.Illa 760 di mq. 1.240 e la P.Illa 762 di mq. 50, per complessivi mq. 1.600 che corrispondono oggi alla attuale P.Illa 839 e all'appezzamento di terreno acquistato con Atto di Permuta Rep. 48723 del 06/05/2009 dove è stato edificato il complesso immobiliare del quale le u.i.u. oggetto di pignoramento e procedura esecutiva fanno parte.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili **a favore di** ...OMISSIS... con sede in Latina (LT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1 **contro** ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1 a firma di Tribunale di Terni con sede in Terni (TR) in data 06/05/2016 ai nn. Rep. 1512 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 02/08/2016** ai nn. **Reg. Particolare N. 5428** - Reg. Generale N. 7601

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione; dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Amelia; presa visione delle tavole progettuali approvate ed allegate ai vari Titoli Edilizi presentati e rilasciati, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che l'immobile è conforme agli stessi.**

Discorso a parte va fatto invece per la **difformità urbanistica rilevata nella costruzione dell'intero complesso edilizio** del quale le u.i.u. oggetto di esecuzione e procedura fanno parte.

In pratica il fabbricato è stato ultimato ma **NON sono stati realizzati i Parcheggi pubblici previsti** in sede di rilascio del Permesso di Costruire iniziale (P.d.C. N. 8008/2009 del 26/08/2009) che dovevano essere realizzati sulle 2 Aree Urbane poste di fronte all'immobile censite con la P.lla 839 sub 24 e 25 che risultano essere anch'esse di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e per i quali la stessa Società è stata dispensata all'epoca dal pagamento di una grossa quota degli Oneri Concessori (Urbanizzazione) a fronte appunto della realizzazione dei Parcheggi. E' stata infatti pagata all'epoca al Comune la sola quota di Urbanizzazione Primaria pari al 13% del totale ed è stata "scontata" la restante quota pari all'87%, a fronte della realizzazione dei parcheggi. La Società ...OMISSIS... stante quanto sopra, ha depositato una apposita Istanza al Comune di Amelia in data 14/10/2013 - Prot. n. 13699, con la quale ha richiesto la possibilità di NON realizzare più detti Parcheggi e di destinare le 2 Aree Urbane a Verde e si è quindi dichiarata disponibile a pagare, a fronte di ciò, la restante quota di Urbanizzazione Primaria pari all'87%, a causa di sopraggiunti problemi economici (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Il Comune di Amelia, con Nota Prot. n. 14593 del 04/11/2013, visto il parere contrario espresso dalla Commissione Edilizia per la qualità Architettonica ed il Paesaggio nella Seduta N. 1339 del 29/10/2013; vista la Nota dal Responsabile del 3^a Settore espressa in data 28/10/2008 che ha creato i presupposti di legittimità per il rilascio del Permesso di Costruire N. 8008/2009; tenuto conto infine che allo stato attuale risulta semmai aumentata la necessità di ulteriori posti auto pubblici in una zona densamente popolata, **ha espresso parere contrario** ed ha ribadito pertanto la necessità di realizzare i Parcheggi sulle Aree Urbane distinte con i sub 24 e 25 della P.lla 8239, così come previsto in sede di rilascio del primo Permesso di Costruire N. 8008 del 26/08/2009 (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Ne deriva che fin quando i detti Parcheggi pubblici non saranno realizzati sulle 2 Aree già individuate e dedicate (sub 24 e 25), di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e quindi l'intero intervento edilizio nel suo complesso diverrà conforme urbanisticamente a quanto assentito dai Titoli Edilizi, l'Agibilità degli immobili che ne fanno parte NON è rilasciabile né potrà essere mai accordata dal Comune di Amelia.

La suddetta difformità pertanto non potrà essere mai sanata, fin quando i Parcheggi Pubblici non vengono realizzati.

Si segnala inoltre che in riferimento al punto 9 dei quesiti posti dal G.E., **l'immobile vista la sua natura non necessita di Certificazione Energetica (A.P.E.)** come previsto dal D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e successive modificazioni e integrazioni.

4.3.2. Conformità catastale:

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile rilevato, in base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è **risultato che l'immobile è conforme alla Planimetria Catastale depositata alla Agenzia delle Entrate di Terni - Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Società ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/1

proprietario dal 06/05/2009 ad oggi

in forza di atto di compravendita (Permuta) a firma di Notaio Dott. Carlo FILIPPETTI di Terni in data 06/05/2009 ai nn. Rep. 48723 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 14/05/2009 ai nn. 3550 - Serie 1T trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14/05/2009 ai nn. Reg. Particolare N. 3880 - Reg. Generale N. 5800 Atto con il quale la Società ...OMISSIS... ha acquistato un appezzamento di terreno edificabile della superficie complessiva pari a mq. 1.600 distinto al Foglio 85 con le P.lle 308-760-762 con progetto approvato per la edificazione (Permesso di Costruire N. 8008 rilasciato successivamente all'Atto in data 26/08/2009). Terreno sul quale è stato poi edificato il complesso immobiliare del quale le u.i.u. oggetto di esecuzione fanno parte.

6.2 Precedenti proprietari:

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di 1/1

proprietario dal 21/05/2007 al 06/05/2009

in forza di Ricongiungimento di Usufrutto in morte di ...OMISSIS... deceduto il 21/05/2007 a firma di Riunione di Usufrutto in data 28/11/2007 ai nn. 5436.3/2007.

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Proprietario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Nudo Proprietario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nato ad Amelia (TR) il 04/10/1908 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2.

proprietari dal 03/05/1997 al 21/05/2007

in forza di Ricongiungimento di Usufrutto in morte di ...OMISSIS... deceduta il 03/05/1997 a firma di Riunione di Usufrutto in data 19/06/1997 ai nn. 1456.1/1997.

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Nudo Proprietario per la quota di 1/1;

...OMISSIS... nato ad Amelia (TR) il 04/10/1908 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nata ad Amelia (TR) il 08/09/1909 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2.

proprietari dal 30/04/1987 al 03/05/1997

in forza di Atto di Donazione a firma di Notaio Giovanni SPAGNOLI di Amelia in data 30/04/1987 ai nn. Rep. 21980 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 18/05/1987 ai nn. 2243 - vol. 578 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 18/05/1987 ai nn. 3531 Registro Particolare

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 8008/2009 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (Foglio 85, P.lle 139-308-309) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Permesso di Costruire rilasciata in data 26/08/2009- n. prot. 8008.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Permesso di Costruire in Variante N. 8633/2012 - Pratica Edilizia N. 297/2010 (Variante al P.d.C. N. 8008 del 26/08/2009) per lavori di Variante in Corso d'Opera per la realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (ampliamento piano interrato e modifica corpo centrale) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Permesso di Costruire presentato in data 03/12/2010- n. prot. 17467 rilasciato in data 16/02/2012- n. prot. 8633.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

S.C.I.A. in Variante N. 272 del 31/12/2012 (Variante al P.d.C. N. 8633 del 16/02/2012) per lavori di Variante in Corso d'Opera per la realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (modifiche alle tramezzature e disposizioni interne delle u.i.u. e delle porte e finestre) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 31/12/2012- n. prot. 16295 rilasciata in data 31/12/2012- n. prot. 272.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Domanda di Agibilità N. 22/2013 - Prot. 4412 del 29/03/2013 per lavori di Realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Agibilità presentata in data 29/03/2013- n. prot. 4412.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

NOTA BENE:

La pratica di richiesta Agibilità in oggetto è stata archiviata dal Comune di Amelia e l'Agibilità degli immobili non è mai stata rilasciata **in quanto sussistono delle difformità urbanistiche dell'intero intervento/complesso immobiliare.**

In pratica il fabbricato è stato ultimato ma **NON sono stati realizzati i Parcheggi pubblici previsti** in sede di rilascio del Permesso di Costruire iniziale (P.d.C. N. 8008/2009 del 26/08/2009) che dovevano essere realizzati sulle 2 Aree Urbane poste di fronte all'immobile censite con la P.lla 839 sub 24 e 25 che risultano essere anch'esse di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di **Pignoramento e Procedura Esecutiva** e per i quali la stessa Società è stata dispensata all'epoca dal pagamento di una grossa quota degli Oneri Concessori (Urbanizzazione) a fronte appunto della realizzazione dei Parcheggi. E' stata infatti pagata all'epoca al Comune la sola quota di Urbanizzazione Primaria pari al 13% del totale ed è stata "scontata" la restante quota pari all'87%, a fronte della realizzazione dei parcheggi.

La Società ...OMISSIS... stante quanto sopra, ha depositato una apposita Istanza al Comune di Amelia in data 14/10/2013 - Prot. n. 13699, con la quale ha richiesto la possibilità di NON realizzare più detti Parcheggi e di destinare le 2 Aree Urbane a Verde e si è quindi dichiarata disponibile a pagare, a fronte di ciò, la restante quota di Urbanizzazione Primaria pari all'87%, a causa di sopraggiunti problemi economici (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Il Comune di Amelia, con Nota Prot. n. 14593 del 04/11/2013, visto il parere contrario espresso dalla Commissione Edilizia per la qualità Architettonica ed il Paesaggio nella Seduta N. 1339 del 29/10/2013; vista la Nota dal Responsabile del 3^ Settore espressa in data 28/10/2008 che ha creato i presupposti di legittimità per il rilascio del Permesso di Costruire N. 8008/2009; tenuto conto infine che allo stato attuale risulta semmai aumentata la necessità di ulteriori posti auto pubblici in una zona densamente popolata, **ha espresso parere contrario** ed ha ribadito pertanto la necessità di realizzare i Parcheggi sulle Aree Urbane distinte con i sub 24 e 25 della P.lla 8239, così come previsto in sede di rilascio del primo Permesso di Costruire N. 8008 del 26/08/2009 (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Ne deriva che fin quando i detti Parcheggi pubblici non saranno realizzati sulle 2 Aree già individuate e dedicate (sub 24 e 25), di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e quindi l'intero intervento edilizio nel suo complesso diverrà conforme urbanisticamente a quanto assentito dai Titoli Edilizi, l'Agibilità degli immobili che ne fanno parte NON è rilasciabile né potrà essere mai accordata dal Comune di Amelia.

S.C.I.A. N. 360 del 27/06/2013 per lavori di Opere di Restauro e Risanamento Conservativo su un Appartamento al P.1° e un Garage al P.S1 censiti con il Foglio 85, P.Illa 839 sub 7 e 16 intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT). S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 27/06/2013- n. prot. 8689 rilasciata in data 27/06/2013- n. prot. 8689.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Descrizione

Locale Autorimessa al piano seminterrato identificato con il sub 20, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con il sub 23 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Locale Autorimessa al piano seminterrato identificato con il sub 20, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con il sub 23 sito in Amelia (Terni) Frazione Fornole Via Giovenale Gatti n. 2/A.

Locale Autorimessa posto al piano seminterrato identificato con il sub 20, facente parte di un complesso edilizio/fabbricato di nuova costruzione che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

Il Garage è costituito da unico vano ed è pavimentato con cemento levigato, le pareti divisorie dalle altre autorimesse sono in blocchi di muratura non intonacata mentre la parete di fondo è in cemento armato, il solaio è in latero-cemento non intonacato e la porta di ingresso è basculante in metallo. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 26.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1

Foglio 85 mappale 839 subalterno 20, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 30 mq, composto da vani 26 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 47,00.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sul lato Ovest con area di manovra-spazi comuni (BCNC sub 23); sul lato Nord con altra u.i.u. ad uso Garage censita con la P.Illa 839 sub 17 sempre di proprietà della Società eseguita; sul lato Sud con altra u.i.u. ad uso Garage censita con la P.Illa 839 sub 16 sempre di proprietà della Società eseguita; salvo altri.

L'edificio è stato costruito nell'anno 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 2/A di Via Giovenale Gatti, Frazione Fornole, Amelia (TR), ha un'altezza interna di circa di ml. 2,60.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.P.G.R. n. 413 del 4 giugno 1993 (approvazione) e successiva Variante Generale approvata con D.P.G.R. n. 336 del 26 giugno 1998. l'immobile è identificato nella zona Il fabbricato del quale fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, ricade in Zona residenziale "B2" di Completamento (OP Art. 32 N.T.A.).

Norme tecniche ed indici: Per quanto concerne le N.T.A. delle Zone "B2" di Completamento, che comprendono aree con edifici di recente costruzione, totalmente o parzialmente edificate, il P.R.G. si attua normalmente con intervento edilizio diretto rispettando i seguenti indici:

-indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 2 mc/mq altezza massima (h) = 10,5 m

-distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 1h m distanza minima dai fabbricati = 10 m

-distanza dai confini in rapporto all'altezza (h) = 0,5h m distanza minima dai confini = 5 m

-indice di piantumazione (alberi/ha) = 200 alb/ha

-la dotazione di aree per parcheggi privati sarà di 0,05 mq/mc

In alcune zone del territorio comunale, edificate per la maggior parte prima del 1968, ove esistono situazioni urbanistiche complesse (molti lotti, pur avendo capacità residua di cubatura consistente, non possono ampliare le costruzioni perché non rientrerebbero nei limiti fissati in precedenza),

l'attuazione del P.R.G. avverrà tramite un Piano planovolumetrico di iniziativa pubblica o privata da convenzionare che tenda a riqualificare le zone stesse e, fatte salve le condizioni igienico-sanitarie, si potranno prevedere per gli interventi edilizi distanze minime minori di quelle fissate per le Zone B2, nei limiti di quanto previsto anche nel Regolamento Edilizio.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa al piano seminterrato	Sup. reale lorda	26,00	1,00	26,00
	Sup. reale lorda	26,00		26,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna ed esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton intonacata e tinteggiata, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: elementi in pietra sul vialetto pedonale principale di accesso al fabbricato; in cemento per la rampa di accesso ai garages; cemento levigato sul porticato; a verde per le restanti parti., condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cemento levigato, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: non intonacati, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: basculante ad anta unica, materiale: metallo, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Gas:</i>	tipologia: assente, alimentazione: assente, rete di distribuzione: assente, condizioni: assente, conformità: assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: assente, alimentazione: assente, rete di distribuzione: assente, condizioni: assente, conformità: assente.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione.

All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da una unità immobiliare ad uso Autorimessa posta in edificio/complesso immobiliare che si sviluppa su 3 piani fuori terra e uno entro terra, costituito da nr. 6 abitazioni e nr. 9 garages.

Il Garage oggetto di esecuzione, di nuova costruzione, si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione ma necessita del completamento dell'impianto elettrico. E' posto in zona periferica del Comune di Amelia, nella Frazione Fornole, ad alta densità abitativa, completamente urbanizzata e dotata di sufficienti parcheggi liberi, di infrastrutture e servizi ed è facilmente e comodamente accessibile con qualsiasi mezzo in quanto ben collegata dalla viabilità. Il fabbricato si trova in una buona posizione ed ha anche una buona esposizione.

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq. che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione. Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche dell'attuale particolare andamento del mercato e del momento "critico" che lo stesso sta attraversando. Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale degli immobili e di tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui gli immobili fanno parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione *del più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Amelia e Frazioni ed assimilabili a quello da valutare, sono comprese per i locali Autorimessa/Garage di nuova costruzione che si trovano in discreto stato, tra €. 400,00= ed €. 900,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile. Detta superficie (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, viste la particolare collocazione, caratteristiche e dotazioni dell'immobile, stato di manutenzione e conservazione, nonché tenuto conto delle opere e/o finiture mancanti, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 400,00=.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Amelia (TR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 1° Trimestre 2017, Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 2° semestre 2016., Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Amelia che nei Comuni limitrofi, su immobili (appartamenti) della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale.

8.3. Valutazione corpi

A. Locale Autorimessa al piano seminterrato identificato con il sub 20, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 Garages, compresi i proporzionali diritti di proprietà spettanti sulle parti comuni censite come B.C.N.C. Beni Comuni Non Censibili con il sub 23

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa al piano seminterrato	26,00	€ 400,00	€ 10.400,00
- Valore corpo:			€ 10.400,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 10.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 10.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Locale autorimessa al piano seminterrato identificato con il sub 20, facente parte di un complesso immobiliare di nr. 6 appartamenti e nr. 9 garages, compresi i proporzionali diritti di comproprietà spettanti sulle parti comuni censite come b.c.n.c. beni comuni non censibili con il sub 23	26	€ 10.400,00	€ 10.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 1.560,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 8.840,00
--	-------------------

Beni in Amelia (Terni) Via Giovenale Gatti n. 2/A
Lotto 009

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Aree Urbane** poste di fronte al complesso edilizio/fabbricato destinate a Parcheggi Pubblici, distinte con i sub 24 (di mq 232) e sub 25 (di mq 302) sito in Amelia (Terni) Frazione Fornole Via Giovenale Gatti n. 2/A.

Aree Urbane poste di fronte al complesso edilizio/fabbricato di nuova costruzione, censite con il **sub 24** (di mq. 232) e **sub 25** (di mq. 302), attualmente sistemate e lasciate a verde ma sulle quali debbono essere realizzati Parcheggi Pubblici, in conformità al P.d.C. N. 8008 del 26/08/2009.

Poste al piano terreno sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq **534**.

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:** intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1

Foglio 85 mappale 839 subalterno 24, categoria F/1 - Area Urbana, della superficie di 232 mq, posta al piano T.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sul lato Nord con area/corte comune censita come B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile con il sub 23; sul lato Ovest con area/corte esclusiva dell'appartamento censito con il sub 21 di altra proprietà; sul lato Est con la P.Illa 430 (strada pubblica) di proprietà del Comune di Amelia; sul lato Sud con rata di terreno censita con la P.Illa 271 di altra proprietà; salvo altri.

- **Fabbricati:** intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1

Foglio 85 mappale 839 subalterno 25, categoria F/1 - Area Urbana, della superficie di 302 mq, posta al piano T.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sul lato Sud con area/corte comune censita come B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile con il sub 23 (vialetto pedonale di ingresso al fabbricato); sul lato Ovest con area/corte esclusiva dell'appartamento censito con il sub 22 di altra proprietà; sul lato Est con la P.Illa 430 (strada pubblica) di proprietà del Comune di Amelia; sul lato Nord con rata di terreno censita con la P.Illa 137 di altra proprietà; salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona:	campo da calcio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), asilo nido (sufficiente), scuola elementare (buono), farmacie (ottimo), verde attrezzato (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Narni, Orte, Amelia, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Oasi di Alviano, campagne e vallate ombre, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Giove, Mura Ciclopiche di Amelia, Rocca Alborno di Narni.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,2), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

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:

Servitù: Passaggio volontario derivante da Atto Notarile Pubblico a favore di ...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... nata a Amelia (TR) il 26/06/1940 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS...nato a Narni (TR) il 16/05/1985 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... nata a Narni (TR) il 18/10/1985 - C.F. ...OMISSIS...; ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... a firma di Notaio Paolo CIRILLI di Terni in data 30/05/2013 ai nn. Rep. 50113/20511 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 03/06/2013** ai nn. **Reg. Particolare N. 4008** - Reg. Generale N. 5933 - Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile con ogni tipo di mezzo, anche agricolo e meccanico, costituita sulla Rampa di accesso ai garages del piano seminterrato e a carico della stessa, censita al Foglio 85 con la P.Illa 839 sub 23 come B.C.N.C. - Bene Comune Non Censibile e a favore dei Terreni censiti al Foglio 85 con le P.Ille 756, 758, 761, 763 di proprietà esclusiva del Sig. ...OMISSIS..., al solo ed esclusivo scopo di permettere l'accesso a detti terreni dalla via pubblica.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato **a favore** di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in ancona (AN)- C.F./P.IVA 01377380421, per la quota di proprietà pari a 1/1, **contro** ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1, a firma di Notaio Dott. Carlo FILIPPETTI di Terni in data 07/10/2009 ai nn. Rep. 49293/30031 iscritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 15/10/2009** ai nn. **Reg. Particolare N. 2419** - Reg. Generale N. 12653
importo ipoteca: Euro 1.300.000,00=
importo capitale: Euro 650.000,00=

Nota Bene:

la presente iscrizione ipotecaria riguarda ed è stata iscritta sulle rate di terreno distinte al Foglio 85 con la P.Illa 308 di mq. 310, la P.Illa 760 di mq. 1.240 e la P.Illa 762 di mq. 50, per complessivi mq. 1.600 che corrispondono oggi alla attuale P.Illa 839 e all'appezzamento di terreno acquistato con Atto di Permuta Rep. 48723 del 06/05/2009 dove è stato edificato il complesso immobiliare del quale le u.i.u. oggetto di pignoramento e procedura esecutiva fanno parte.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili **a favore** di ...OMISSIS... con sede in Latina (LT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1 **contro** ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., per la quota di proprietà pari a 1/1 a firma di Tribunale di Terni con sede in Terni (TR) in data 06/05/2016 ai nn. Rep. 1512 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. **in data 02/08/2016** ai nn. **Reg. Particolare N. 5428** - Reg. Generale N. 7601

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

A seguito del sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto di esecuzione; dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Amelia; presa visione delle tavole progettuali approvate ed allegate ai vari Titoli Edilizi presentati e rilasciati, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che vi sono delle difformità urbanistiche nella costruzione dell'intero complesso edilizio.**

In pratica il fabbricato è stato ultimato ma **NON sono stati realizzati i Parcheggi pubblici previsti** in sede di rilascio del Permesso di Costruire iniziale (P.d.C. N. 8008/2009 del 26/08/2009) che dovevano essere realizzati sulle 2 Aree Urbane poste di fronte all'immobile censite con la P.lla 839 sub 24 e 25 che risultano essere anch'esse di proprietà della ...OMISSIS... e **oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva (oggetto del presente LOTTO N. 9)** e per i quali la stessa Società è stata dispensata all'epoca dal pagamento di una grossa quota degli Oneri Concessori (Urbanizzazione) a fronte appunto della realizzazione dei Parcheggi. E' stata infatti pagata all'epoca al Comune la sola quota di Urbanizzazione Primaria pari al 13% del totale ed è stata "scontata" la restante quota pari all'87%, a fronte della realizzazione dei parcheggi.

La Società ...OMISSIS... stante quanto sopra, ha depositato una apposita Istanza al Comune di Amelia in data 14/10/2013 - Prot. n. 13699, con la quale ha richiesto la possibilità di NON realizzare più detti Parcheggi e di destinare le 2 Aree Urbane a Verde e si è quindi dichiarata disponibile a pagare, a fronte di ciò, la restante quota di Urbanizzazione Primaria pari all'87%, a causa di sopraggiunti problemi economici (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Il Comune di Amelia, con Nota Prot. n. 14593 del 04/11/2013, visto il parere contrario espresso dalla Commissione Edilizia per la qualità Architettonica ed il Paesaggio nella Seduta N. 1339 del 29/10/2013; vista la Nota dal Responsabile del 3^ Settore espressa in data 28/10/2008 che ha creato i presupposti di legittimità per il rilascio del Permesso di Costruire N. 8008/2009; tenuto conto infine che allo stato attuale risulta semmai aumentata la necessità di ulteriori posti auto pubblici in una zona densamente popolata, **ha espresso parere contrario** ed ha ribadito pertanto la necessità di realizzare i Parcheggi sulle Aree Urbane distinte con i sub 24 e 25 della P.lla 8239, così come previsto in sede di rilascio del primo Permesso di Costruire N. 8008 del 26/08/2009 (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Ne deriva che fin quando i detti Parcheggi pubblici non saranno realizzati sulle 2 Aree già individuate e dedicate (sub 24 e 25), di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e quindi l'intero intervento edilizio nel suo complesso diverrà conforme urbanisticamente a quanto assentito dai Titoli Edilizi, l'Agibilità degli immobili che ne fanno parte NON è rilasciabile né potrà essere mai accordata dal Comune di Amelia.

La suddetta difformità pertanto non potrà essere mai sanata, fin quando i Parcheggi Pubblici non vengono realizzati.

Si segnala inoltre che in riferimento al punto 9 dei quesiti posti dal G.E., gli immobili vista la loro natura non necessitano di Certificazione Energetica (A.P.E.) come previsto dal D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e successive modificazioni e integrazioni.

4.3.2. Conformità catastale:

In conseguenza dello stato attuale degli immobili rilevato, in base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è **risultato che gli immobili sono conformi alle Planimetrie Catastali depositate alla Agenzia delle Entrate di Terni - Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Società ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - P.Iva ...OMISSIS..., proprietaria per la quota di 1/1

proprietario dal 06/05/2009 ad oggi

in forza di atto di compravendita (Permuta) a firma di Notaio Dott. Carlo FILIPPETTI di Terni in data 06/05/2009 ai nn. Rep. 48723 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 14/05/2009 ai nn. 3550 - Serie 1T trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14/05/2009 ai nn. Reg. Particolare N. 3880 - Reg. Generale N. 5800 Atto con il quale la Società ...OMISSIS... ha acquistato un appezzamento di terreno edificabile della superficie complessiva pari a mq. 1.600 distinto al Foglio 85 con le P.lle 308-760-762 con progetto approvato per la edificazione (Permesso di Costruire N. 8008 rilasciato successivamente all'Atto in data 26/08/2009). Terreno sul quale è stato poi edificato il complesso immobiliare del quale le u.i.u. oggetto di esecuzione fanno parte.

6.2 Precedenti proprietari:

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., proprietario per la quota di 1/1

proprietario dal 21/05/2007 al 06/05/2009

in forza di Ricongiungimento di Usufrutto in morte di ...OMISSIS... deceduto il 21/05/2007 a firma di Riunione di Usufrutto in data 28/11/2007 ai nn. 5436.3/2007.

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Proprietario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Nudo Proprietario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nato ad Amelia (TR) il 04/10/1908 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2.

proprietari dal 03/05/1997 al 21/05/2007

in forza di Ricongiungimento di Usufrutto in morte di ...OMISSIS... deceduta il 03/05/1997 a firma di Riunione di Usufrutto in data 19/06/1997 ai nn. 1456.1/1997.

...OMISSIS... nato a Narni (TR) il 03/03/1936 - C.F. ...OMISSIS..., Nudo Proprietario per la quota di 1/1;

...OMISSIS... nato ad Amelia (TR) il 04/10/1908 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2;

...OMISSIS... nata ad Amelia (TR) il 08/09/1909 - C.F. ...OMISSIS..., Usufruttuario per la quota di 1/2.

proprietari dal 30/04/1987 al 03/05/1997

in forza di Atto di Donazione a firma di Notaio Giovanni SPAGNOLI di Amelia in data 30/04/1987 ai nn. Rep. 21980 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 18/05/1987 ai nn. 2243 - vol. 578 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 18/05/1987 ai nn. 3531 Registro Particolare

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 8008/2009 e successive varianti per lavori di Realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (Foglio 85, P.lle 139-308-309) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Permesso di Costruire rilasciata in data 26/08/2009- n. prot. 8008.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Permesso di Costruire in Variante N. 8633/2012 - Pratica Edilizia N. 297/2010 (Variante al P.d.C. N. 8008 del 26/08/2009) per lavori di Variante in Corso d'Opera per la realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (ampliamento piano interrato e modifica corpo centrale) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Permesso di Costruire presentato in data 03/12/2010- n. prot. 17467 rilasciato in data 16/02/2012- n. prot. 8633.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

S.C.I.A. in Variante N. 272 del 31/12/2012 (Variante al P.d.C. N. 8633 del 16/02/2012) per lavori di Variante in Corso d'Opera per la realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato (modifiche alle tramezzature e disposizioni interne delle u.i.u. e delle porte e finestre) intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 31/12/2012- n. prot. 16295 rilasciata in data 31/12/2012- n. prot. 272.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Domanda di Agibilità N. 22/2013 - Prot. 4412 del 29/03/2013 per lavori di Realizzazione di un Complesso Immobiliare costituito da unico corpo di fabbrica composto da nr. 6 Appartamenti e da Locali Autorimessa al Piano Seminterrato intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT).

Agibilità presentata in data 29/03/2013- n. prot. 4412.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

NOTA BENE:

La pratica di richiesta Agibilità in oggetto è stata archiviata dal Comune di Amelia e l'Agibilità degli immobili non è mai stata rilasciata **in quanto sussistono delle difformità urbanistiche dell'intero intervento/complesso immobiliare.**

In pratica il fabbricato è stato ultimato ma **NON sono stati realizzati i Parcheggi pubblici previsti** in sede di rilascio del Permesso di Costruire iniziale (P.d.C. N. 8008/2009 del 26/08/2009) che dovevano essere realizzati sulle 2 Aree Urbane poste di fronte all'immobile censite con la P.lla 839 sub 24 e 25 che risultano essere anch'esse di proprietà della ...OMISSIS... e **oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva** e per i quali la stessa Società è stata dispensata all'epoca dal pagamento di una grossa quota degli Oneri Concessori (Urbanizzazione) a fronte appunto della realizzazione dei Parcheggi. E' stata infatti pagata all'epoca al Comune la sola quota di Urbanizzazione Primaria pari al 13% del totale ed è stata "scontata" la restante quota pari all'87%, a fronte della realizzazione dei parcheggi.

La Società ...OMISSIS... stante quanto sopra, ha depositato una apposita Istanza al Comune di Amelia in data 14/10/2013 - Prot. n. 13699, con la quale ha richiesto la possibilità di NON realizzare più detti Parcheggi e di destinare le 2 Aree Urbane a Verde e si è quindi dichiarata disponibile a pagare, a fronte di ciò, la restante quota di Urbanizzazione Primaria pari all'87%, a causa di sopraggiunti problemi economici (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Il Comune di Amelia, con Nota Prot. n. 14593 del 04/11/2013, visto il parere contrario espresso dalla Commissione Edilizia per la qualità Architettonica ed il Paesaggio nella Seduta N. 1339 del 29/10/2013; vista la Nota dal Responsabile del 3^ Settore espressa in data 28/10/2008 che ha creato i presupposti di legittimità per il rilascio del Permesso di Costruire N. 8008/2009; tenuto conto infine che allo stato attuale risulta semmai aumentata la necessità di ulteriori posti auto pubblici in una zona densamente popolata, **ha espresso parere contrario** ed ha ribadito pertanto la necessità di realizzare i Parcheggi sulle Aree Urbane distinte con i sub 24 e 25 della P.lla 8239, così come previsto in sede di rilascio del primo Permesso di Costruire N. 8008 del 26/08/2009 (**Rif. - Allegato "G"** alla Perizia).

Ne deriva che fin quando i detti Parcheggi pubblici non saranno realizzati sulle 2 Aree già individuate e dedicate (sub 24 e 25), di proprietà della ...OMISSIS... e oggetto di Pignoramento e Procedura Esecutiva e quindi l'intero intervento edilizio nel suo complesso diverrà conforme urbanisticamente a quanto assentito dai Titoli Edilizi, l'Agibilità degli immobili che ne fanno parte NON è rilasciabile né potrà essere mai accordata dal Comune di Amelia.

S.C.I.A. N. 360 del 27/06/2013 per lavori di Opere di Restauro e Risanamento Conservativo su un Appartamento al P.1° e un Garage al P.S1 censiti con il Foglio 85, P.Illa 839 sub 7 e 16 intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT). S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 27/06/2013- n. prot. 8689 rilasciata in data 27/06/2013- n. prot. 8689.

L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Descrizione

Aree Urbane poste di fronte al complesso edilizio/fabbricato destinate a Parcheggi Pubblici, distinte con i sub 24 (di mq 232) e sub 25 (di mq 302) di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Aree Urbane poste di fronte al complesso edilizio/fabbricato destinate a Parcheggi Pubblici, distinte con i sub 24 (di mq 232) e sub 25 (di mq 302) sito in Amelia (Terni) Frazione Fornole Via Giovenale Gatti n. 2/A.

Aree Urbane poste di fronte al complesso edilizio/fabbricato di nuova costruzione, censite con il sub 24 (di mq. 232) e sub 25 (di mq. 302), attualmente sistemate e lasciate a verde ma sulle quali debbono essere realizzati Parcheggi Pubblici, in conformità al P.d.C. N. 8008 del 26/08/2009.

Poste al piano terreno sviluppano una superficie lorda complessiva di circa mq 534.

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:** intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1

Foglio 85 mappale 839 subalterno 24, categoria F/1 - Area Urbana, della superficie di 232 mq, posta al piano T.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sul lato Nord con area/corte comune censita come B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile con il sub 23; sul lato Ovest con area/corte esclusiva dell'appartamento censito con il sub 21 di altra proprietà; sul lato Est con la P.Illa 430 (strada pubblica) di proprietà del Comune di Amelia; sul lato Sud con rata di terreno censita con la P.Illa 271 di altra proprietà; salvo altri.

- **Fabbricati:** intestata a ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... (VT) - C.F./P.Iva ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1

Foglio 85 mappale 839 subalterno 25, categoria F/1 - Area Urbana, della superficie di 302 mq, posta al piano T.

Coerenze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sul lato Sud con area/corte comune censita come B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile con il sub 23 (vialetto pedonale di ingresso al fabbricato); sul lato Ovest con area/corte esclusiva dell'appartamento censito con il sub 22 di altra proprietà; sul lato Est con la P.Illa 430 (strada pubblica) di proprietà del Comune di Amelia; sul lato Nord con rata di terreno censita con la P.Illa 137 di altra proprietà; salvo altri.

L'edificio è stato costruito nell'anno 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 2/A di Via Giovenale Gatti, Frazione Fornole, Amelia (TR).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.P.G.R. n. 413 del 4 giugno 1993 (approvazione) e successiva Variante Generale approvata con D.P.G.R. n. 336 del 26 giugno 1998. l'immobile è identificato nella zona: Il fabbricato del quale fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, ricade in Zona residenziale "B2" di Completamento (OP Art. 32 N.T.A.).

Norme tecniche ed indici:

Per quanto concerne le N.T.A. delle Zone "B2" di Completamento, che comprendono aree con edifici di recente costruzione, totalmente o parzialmente edificate, il P.R.G. si attua normalmente con intervento edilizio diretto rispettando i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 2 mc/mq altezza massima (h) = 10,5 m
- distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza (h) = 1h m distanza minima dai fabbricati = 10 m
- distanza dai confini in rapporto all'altezza (h) = 0,5h m distanza minima dai confini = 5 m
- indice di piantumazione (alberi/ha) = 200 alb/ha
- la dotazione di aree per parcheggi privati sarà di 0,05 mq/mc

In alcune zone del territorio comunale, edificate per la maggior parte prima del 1968, ove esistono situazioni urbanistiche complesse (molti lotti, pur avendo capacità residua di cubatura consistente, non possono ampliare le costruzioni perché non rientrerebbero nei limiti fissati in precedenza), l'attuazione del P.R.G. avverrà tramite un Piano planovolumetrico di iniziativa pubblica o privata da convenzionare che tenda a riqualificare le zone stesse e, fatte salve le condizioni igienico-sanitarie, si potranno prevedere per gli interventi edilizi distanze minime minori di quelle fissate per le Zone B2, nei limiti di quanto previsto anche nel Regolamento Edilizio.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Urbana censita con il sub 24	Sup. reale lorda	232,00	1,00	232,00
Area Urbana censita con il sub 25	Sup. reale lorda	302,00	1,00	302,00
	Sup. reale lorda	534,00		534,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale.

L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da nr. 2 Aree Urbane attualmente sistemate a verde, poste di fronte al complesso edilizio/fabbricato.

A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere utilizzando il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo utilizzando prezzi di beni simili.

All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato.

In particolare nella comparazione, considerate le particolari destinazioni urbanistiche nelle quali ricadono le aree oggetto della presente perizia di stima **e soprattutto il fatto che sulle stesse debbono necessariamente essere realizzati parcheggi pubblici**, si è tenuta in considerazione l'ipotesi di una potenziale situazione di esproprio a cui le stesse potrebbero essere sottoposte.

Infatti la valutazione ha tenuto conto delle quotazioni di beni simili, di cui sono noti i prezzi di mercato riferiti a mq., stimati anche in sede di procedure di esproprio, che per le aree urbane prevedono l'applicazione dei criteri previsti originariamente dall'art.5 bis della L.333/92 ed ora ribaditi dal nuovo Testo Unico sugli espropri D.P.R. 8 Giugno 2001 N. 327 e successive modificazioni e integrazioni, da ultimo aggiornato con la Legge 11 Novembre N. 164.

In considerazione di quanto sopra riportato e a seguito delle indagini esperite, si è constatato che i valori di esproprio per Aree simili, oscillano da un minimo di Euro 12,00 al mq. a un massimo di Euro 30,00 al mq.

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che ritiene ragionevole adottare, viste tutte le caratteristiche delle Aree in oggetto, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 15,00=.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Amelia (TR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 1° Trimestre 2017, Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 2° semestre 2016., Recenti trattative di esproprio e Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Amelia che nei Comuni limitrofi, su immobili (aree) della tipologia simile a quelle oggetto di esecuzione. Esperienza professionale.

8.3. Valutazione corpi

A. Aree Urbane poste di fronte al complesso edilizio/fabbricato destinate a Parcheggi Pubblici, distinte con i sub 24 (di mq 232) e sub 25 (di mq 302)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area Urbana censita con il sub 24	232,00	€ 15,00	€ 3.480,00
Area Urbana censita con il sub 25	302,00	€ 15,00	€ 4.530,00
	534,00		€ 8.010,00

- Valore corpo:	€ 8.010,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 8.010,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 8.010,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Aree urbane poste di fronte al complesso edilizio/fabbricato destinate a parcheggi pubblici, distinte con i sub 24 (di mq 232) e sub 25 (di mq 302)	534	€ 8.010,00	€ 8.010,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 1.201,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 6.808,50
--	-------------------

Relazione lotto 009 creata in data 26/06/2017
Codice documento: E141-16-000150-009

Il Perito
Geometra PAOLO CASALI

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- Allegato “A”** - Estratto di Mappa Catastale con indicati gli immobili oggetto di esecuzione;
- Allegato “B”** - Elaborato Planimetrico del Fabbricato con la suddivisione dei vari subalterni e Planimetrie Catastali degli immobili oggetto di esecuzione, depositate presso l'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Urbano;
- Allegato “C”** - Documentazione Fotografica degli immobili oggetto di esecuzione (tot. nr. 9 LOTTI).

Terni lì, 26/06/2017

L'Esperto
Geom. Paolo Casali



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G. E. - Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **150/2016** R.Es.

Promossa da:

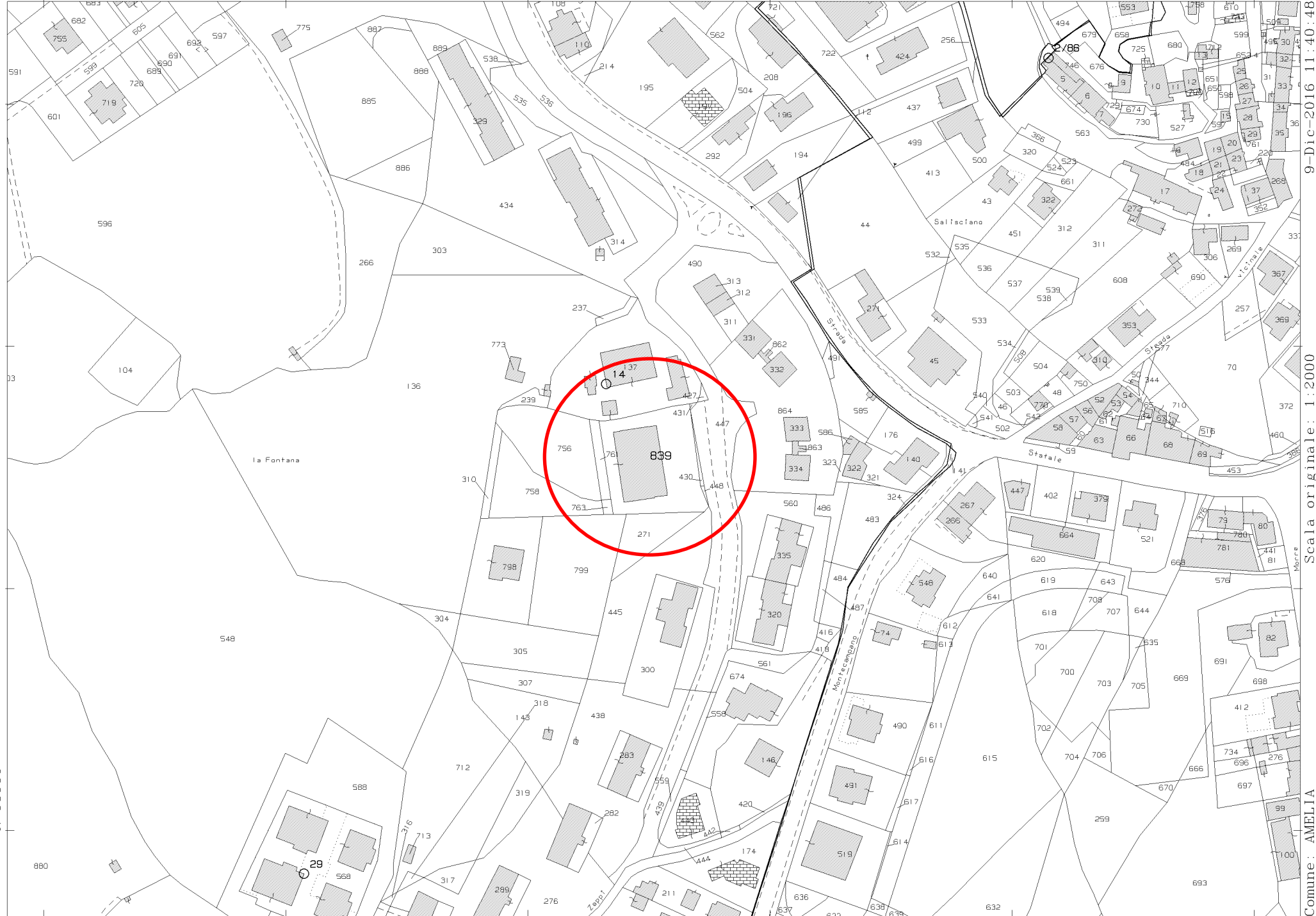
...OMISSIS...

c/

...OMISSIS...

Allegato "A"

Estratto di Mappa Catastale



N=68500

E=-100

Comune: AMELIA
Foglio: 85
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
9-Dic-2016 11:40:48
Prot. n. T81199/2016

1 Particella: 839



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G. E. - Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **150/2016** R.Es.

Promossa da:

...OMISSIS...

c/

...OMISSIS...

Allegato "B"

**Elaborato Planimetrico del fabbricato con la
suddivisione dei vari subalterni e Planimetrie
Catastali degli immobili depositate in Catasto**

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Carducci Lorenzo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni N. 788

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Comune di Amelia

Sezione: Foglio: 85

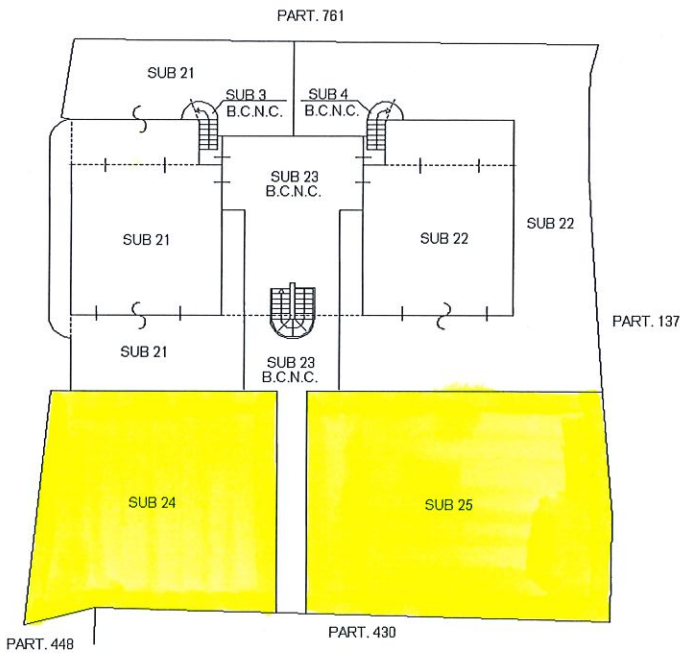
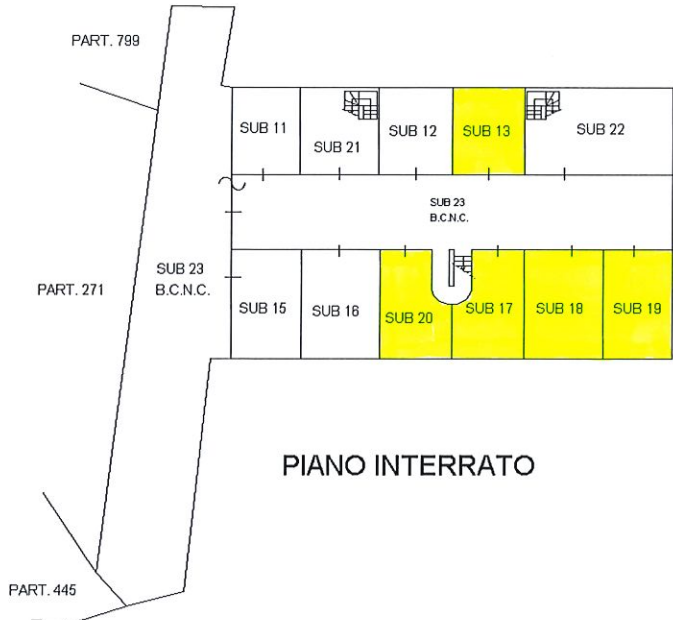
Particella: 839

Protocollo n. TR0140931 del 07/12/2012

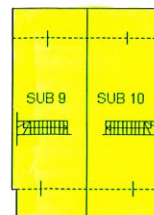
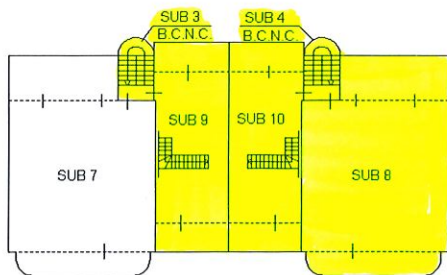
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

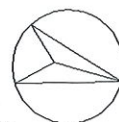


VIA GIOVENALE GATTI



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/12/2016 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 85 - Particella: 839 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Terni
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: AMELIA
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
AMELIA			85	839			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via giovenale gatti (fornole)		S1-T			SOPPRESSO	
2	via giovenale gatti (fornole)		S1			SOPPRESSO	
3	via giovenale gatti (fornole)		T-1			B.C.N.C. SCALA PT - P.1 COMUNE AI SUB 7 E 9	
4	via giovenale gatti (fornole)		T-1			B.C.N.C. SCALA PT - P.1 COMUNE AI SUB 8 E 10	
5	via giovenale gatti (fornole)		S1-T			SOPPRESSO	
6	via giovenale gatti (fornole)		S1-T			SOPPRESSO	
7	via giovenale gatti (fornole)	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
8	via giovenale gatti (fornole)	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
9	via giovenale gatti (fornole)	SNC	1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
10	via giovenale gatti (fornole)	SNC	1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
11	via giovenale gatti (fornole)	SNC	S1			AUTORIMESSA	
12	via giovenale gatti (fornole)	SNC	S1			AUTORIMESSA	
13	via giovenale gatti (fornole)	SNC	S1			AUTORIMESSA	
14	via giovenale gatti (fornole)		S1			SOPPRESSO	
15	via giovenale gatti (fornole)	SNC	S1			AUTORIMESSA	
16	via giovenale gatti (fornole)	SNC	S1			AUTORIMESSA	
17	via giovenale gatti (fornole)	SNC	S1			AUTORIMESSA	
18	via giovenale gatti (fornole)	SNC	S1			AUTORIMESSA	
19	via giovenale gatti (fornole)	SNC	S1			AUTORIMESSA	
20	via giovenale gatti (fornole)	SNC	S1			AUTORIMESSA	
21	via giovenale gatti (fornole)	SNC	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
22	via giovenale gatti (fornole)	SNC	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
23	via giovenale gatti (fornole)		S1-T			B. C. N. C. RAMPA E INGRESSO GARAGE , SCALA P. I. P. T. , PIANO PILOTY E VIALE D'ACCESSO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI	
24	via giovenale gatti (fornole)	SNC	T			AREA URBANA MQ 232	
25	via giovenale gatti (fornole)	SNC	T			AREA URBANA MQ 302	

Unità immobiliari n. 25

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0140931 del 07/12/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Via Giovenale Gatti (fornole)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 85
Particella: 839
Subalterno: 8

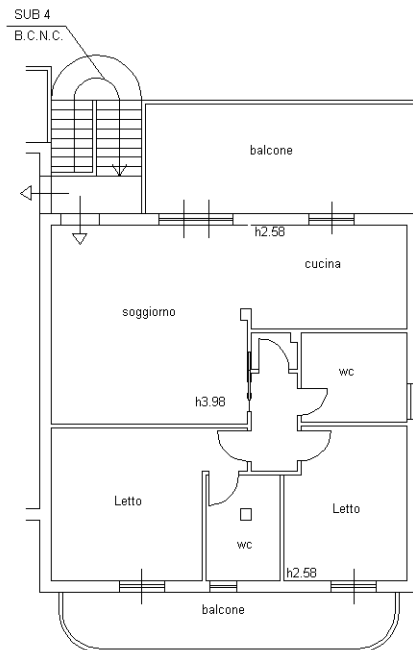
Compilata da:
Carducci Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

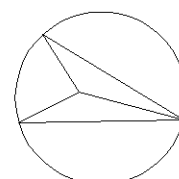
N. 788

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/12/2016 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 85 - Particella: 839 - Subalterno: 8 >
VIA GIOVENALE GATTI SNC piano: 1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0140931 del 07/12/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Via Giovenale Gatti (fornole)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 85
Particella: 839
Subalterno: 9

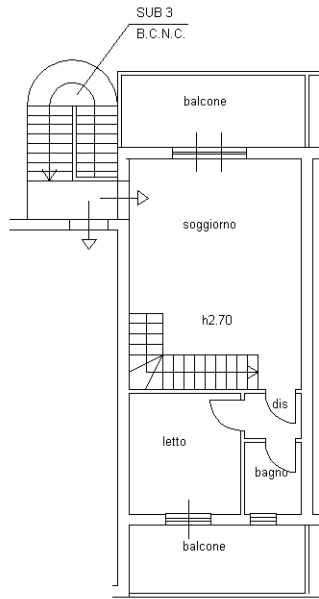
Compilata da:
Carducci Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

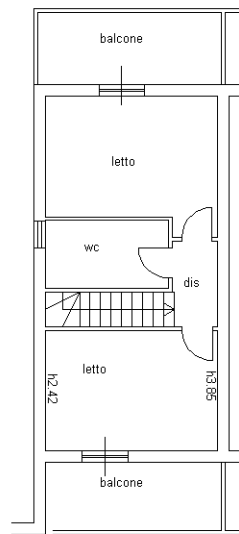
N. 788

Scheda n. 1

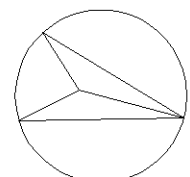
Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0140931 del 07/12/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Via Giovenale Gatti (fornole)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 85

Particella: 839

Subalterno: 10

Compilata da:

Carducci Lorenzo

Iscritto all'albo:

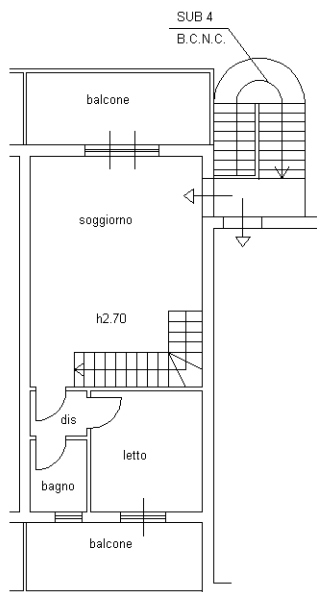
Geometri

Prov. Terni

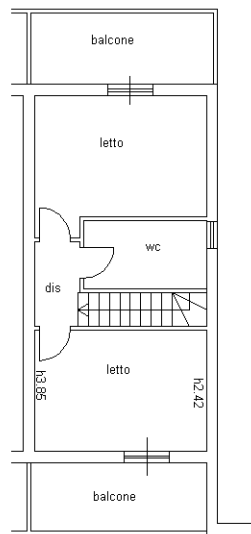
N. 788

Scheda n. 1

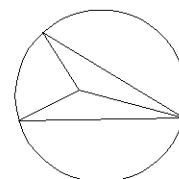
Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/12/2016 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 85 - Particella: 839 - Subalterno: 10 >
VIA GIOVENALE GATTI SNC piano: 1-2;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0140931 del 07/12/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Via Giovenale Gatti (fornole)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 85
Particella: 839
Subalterno: 13

Compilata da:
Carducci Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri

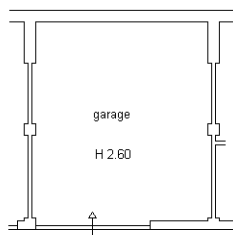
Prov. Terni

N. 788

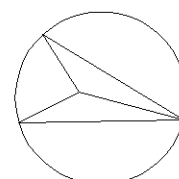
Scheda n. 1

Scala 1:200

ÄŠUVUÁ Ä



PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0140931 del 07/12/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Via Giovenale Gatti (fornole)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 85

Particella: 839

Subalterno: 17

Compilata da:

Carducci Lorenzo

Iscritto all'albo:

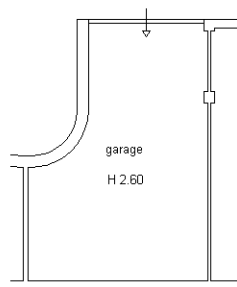
Geometri

Prov. Terni

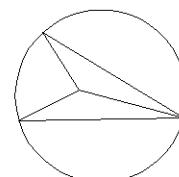
N. 788

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/12/2016 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 85 - Particella: 839 - Subalterno: 17 >
VIA GIOVENALE GATTI SNC piano: S1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0140931 del 07/12/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Via Giovenale Gatti (fornole)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 85
Particella: 839
Subalterno: 18

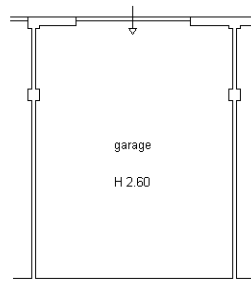
Compilata da:
Carducci Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

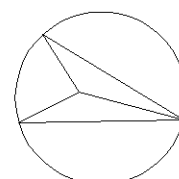
N. 788

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0140931 del 07/12/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Via Giovenale Gatti (fornole)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 85

Particella: 839

Subalterno: 19

Compilata da:

Carducci Lorenzo

Iscritto all'albo:

Geometri

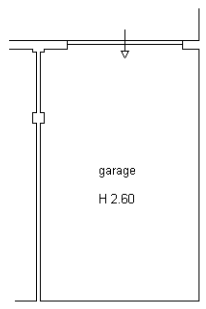
Prov. Terni

N. 788

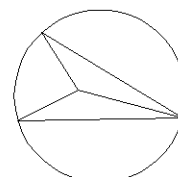
Scheda n. 1

Scala 1:200

ÄŠUVVUÁ Ä



PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/12/2016 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 85 - Particella: 839 - Subalterno: 19 >
VIA GIOVENALE GATTI SNC piano: S1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0140921 del 07/12/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amelia

Via Giovenale Gatti (fornole)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 85
Particella: 839
Subalterno: 20

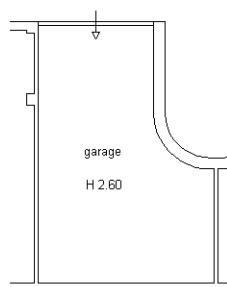
Compilata da:
Carducci Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

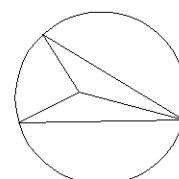
N. 788

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

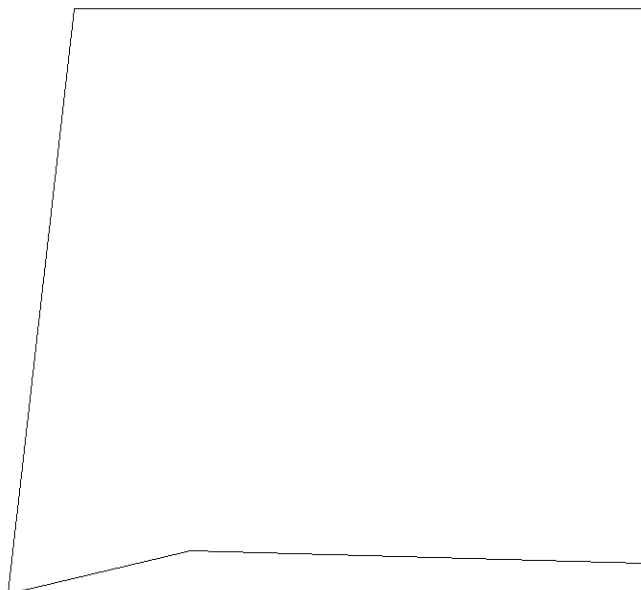
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Carducci Lorenzo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Terni	N. 788

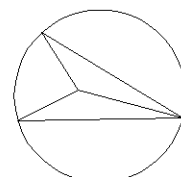
Comune di Amelia	Protocollo n. TR0140922 del 07/12/2012
Sezione: Foglio: 85 Particella: 839	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200

AREA URBANA PARTICELLA 839 SUB 24
MQ 232



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/12/2016 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 85 - Particella: 839 - Elaborato planimetrico >

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

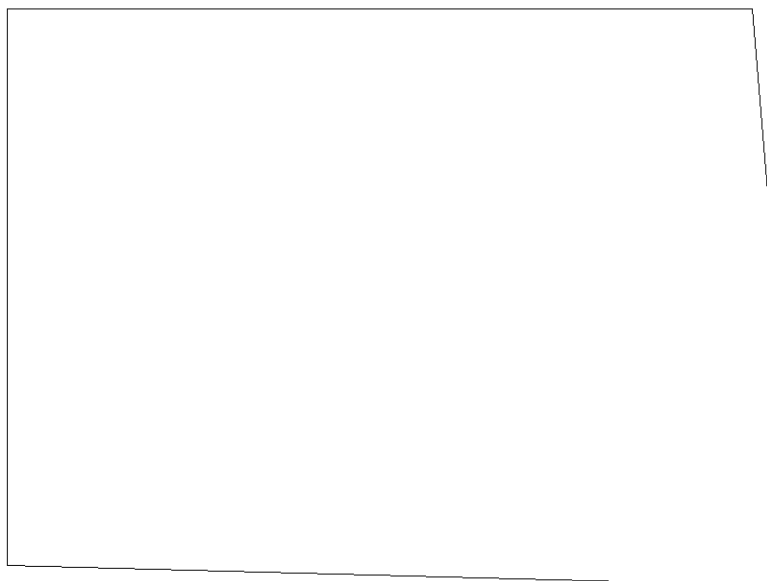
ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Carducci Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 788

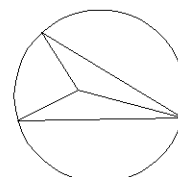
Comune di Amelia Protocollo n. TR0140922 del 07/12/2012
Sezione: Foglio: 85 Particella: 839 Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200

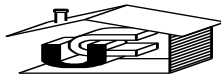
AREA URBANA PARTICELLA 839 SUB 25
MQ 302



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/12/2016 - Comune di AMELIA (A262) - < Foglio: 85 - Particella: 839 - Elaborato planimetrico >



STUDIO TECNICO CASALI

05100 Terni - Via Alberto Mario n. 29/A - Tel/Fax 0744.406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

E-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **150/2016** R.Es.

Promossa da:

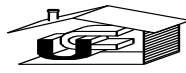
...OMISSIS...

c/

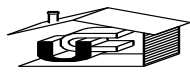
...OMISSIS...

Allegato "C"

Documentazione Fotografica Immobili



**Immobili siti in Amelia (TR) - Frazione Fornole
Via Giovenale Gatti n. 2/A ricadenti sulla P.IIa 839
del Foglio 85**



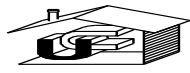
Immobili oggetto di Esecuzione siti in Amelia (TR) - Frazione Fornole, Via Giovenale Gatti n. 2/A



Area Urbana di mq. 302 oggetto di esecuzione censita con il F. 85 P.lla 839 sub 25 (a destra)

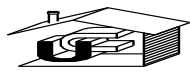


Area Urbana di mq. 232 oggetto di esecuzione censita con il F. 85 P.lla 839 sub 24 (a sinistra)



- LOTTO 1 -

**Unità Immobiliare ad uso abitazione censita con il
Foglio 85 P.IIa 839 sub 8**



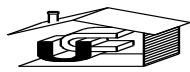
Scale comuni di accesso al piano primo censite come B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile con il sub 4 (comuni ai soli sub 8 e 10)



Portoncino di ingresso dell'appartamento censito con il Foglio 85 P.IIa 839 **subalterno 8** (LOTTO 1)



Vano principale Ingresso/Soggiorno



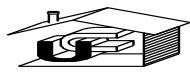
Vano principale Ingresso/Soggiorno e vano Cucina a sx (con la realizzazione di un tramezzo e porta rispetto ai Titoli Edilizi rilasciati)



Piccolo vano Ripostiglio posto sul disimpegno della zona notte e vano Bagno



Vano Bagno più grande e Camera da letto più piccola (con la porta-finestra spostata più verso destra rispetto ai Titoli Edilizi rilasciati)



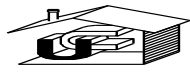
disimpegno zona e vano camera da letto più grande



Vano bagno più piccolo e balcone sul lato Est con accesso diretto dalle camere

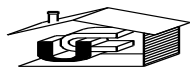


Balcone sul lato Est con accesso diretto dalle camere (a sx) e Balcone sul lato Ovest con accesso diretto dal soggiorno e cucina



- LOTTO 2 -

**Unità Immobiliare ad uso abitazione censita con il
Foglio 85 P.IIa 839 sub 9**



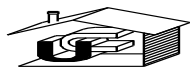
Scale comuni di accesso al piano primo censite come B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile con il sub 3 (comuni ai soli sub 7 e 9)



Portoncino di ingresso dell'appartamento censito con il Foglio 85 P.Ila 839 **subalterno 9 (LOTTO 2)**



Vano principale Ingresso/Soggiorno al piano primo e scale che portano al piano secondo



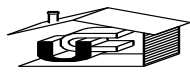
Particolare degli infissi esterni e del balcone coperto che affaccia verso valle (parte posteriore del fabbricato)



Balcone coperto e vano cucina al piano primo (realizzato al posto di una camera)



Vano Bagno al piano primo (con finestra spostata a sinistra e leggermente più larga)



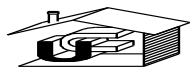
Vano Cucina al piano primo e balcone coperto di pertinenza



Scale interne che portano al piano secondo



Vano Camera lato Est al piano secondo e balcone coperto di pertinenza



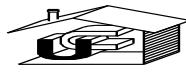
Balcone coperto di pertinenza della Camera lato Est e altro Vano Camera posto sul lato Ovest (a valle)



Balcone di pertinenza della Camera lato Ovest (a valle)

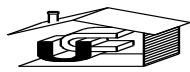


Vano Bagno al piano secondo (con finestra spostata a sinistra)

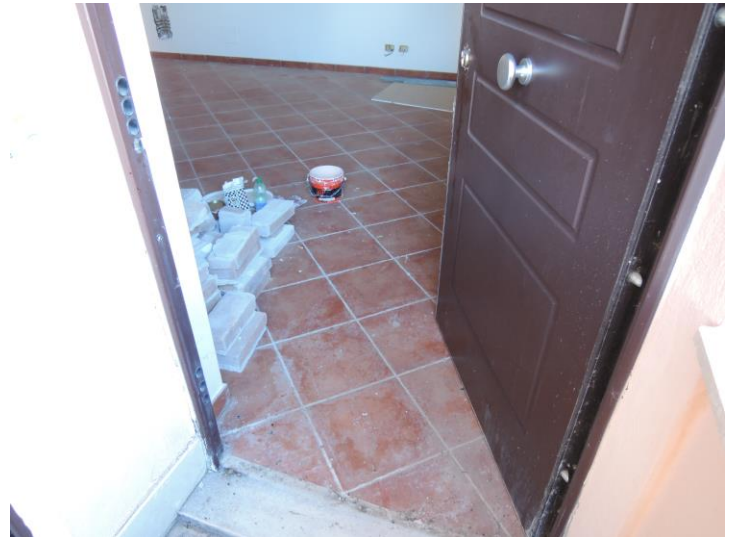


- LOTTO 3 -

**Unità Immobiliare ad uso abitazione censita con il
Foglio 85 P.IIa 839 sub 10**



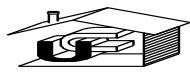
Scale comuni di accesso al piano primo censite come B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile con il sub 4 (comuni ai soli sub 8 e 10)



Portoncino di ingresso dell'appartamento censito con il Foglio 85 P.lla 839 **subalterno 10 (LOTTO 3)**



Vano principale Ingresso/Soggiorno al piano primo e scale che portano al piano secondo



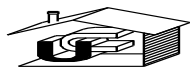
Vano Bagno al piano primo (con finestra spostata a destra e leggermente più larga)



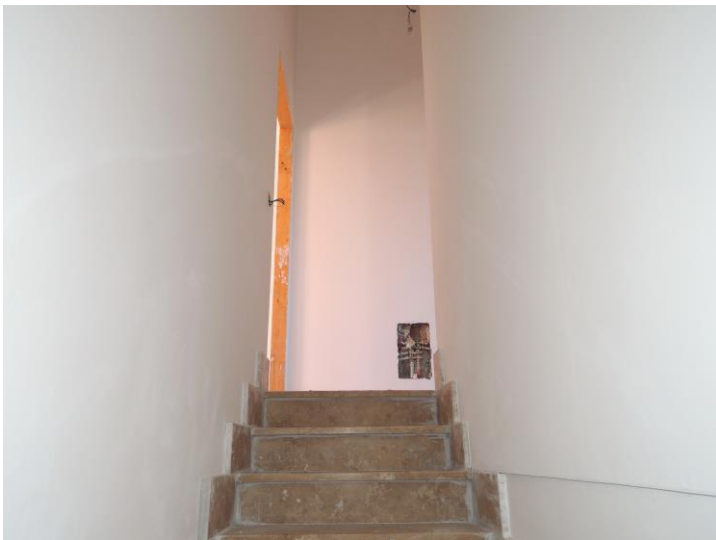
Vano Cucina al piano primo (realizzato al posto di una camera) e Balcone di pertinenza



Balcone di pertinenza del vano cucina al piano primo con pavimentazione mancante e non ultimata



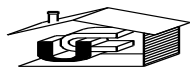
Balcone di pertinenza del vano soggiorno al piano primo con pavimentazione mancante e non ultimata



Scale interne che portano al piano secondo e vano Camera lato Est al piano secondo



Balcone di pertinenza della Camera lato Est del piano secondo



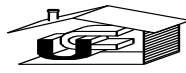
Disimpegno e vano Bagno al piano secondo (con finestra spostata a destra)



altro vano Camera posto sul lato Ovest al piano secondo e Balcone di pertinenza (a valle) con pavimentazione mancante e non ultimata

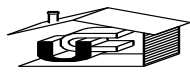


Balcone di pertinenza della Camera lato Ovest del piano secondo (a valle) con pavimentazione mancante e non ultimata



- LOTTO 4 -

**Unità Immobiliare ad uso Garage censita con il
Foglio 85 P.IIa 839 sub 13**



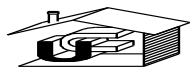
Vano Scale interne di accesso ai Garages del P.S1 (**sub 23**) censite come B.C.N.C Bene Comune Non Censibile - comune a tutti i sub



Rampa di accesso ai Garages posti al P.S1 censita con il **sub 23** come B.C.N.C Bene Comune Non Censibile - comune a tutti i sub

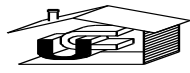


Rampa di accesso ai Garages P.S1 e corsia comune di ingresso e manovra censite con il **sub 23** come B.C.N.C - comuni a tutti i sub



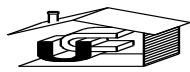
Locale Garage censito con il Foglio 85, P.IIa 839 subalterno 13 (LOTTO 4)





- LOTTO 5 -

**Unità Immobiliare ad uso Garage censita con il
Foglio 85 P.IIa 839 sub 17**



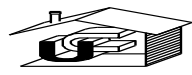
Vano Scale interne di accesso ai Garages del P.S1 (**sub 23**) censite come B.C.N.C Bene Comune Non Censibile - comune a tutti i sub



Rampa di accesso ai Garages posti al P.S1 censita con il **sub 23** come B.C.N.C Bene Comune Non Censibile - comune a tutti i sub

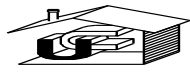


Rampa di accesso ai Garages P.S1 e corsia comune di ingresso e manovra censite con il **sub 23** come B.C.N.C - comuni a tutti i sub



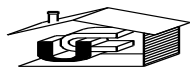
Locale Garage censito con il Foglio 85, P.Ila 839 subalterno 17 (LOTTO 5)





- LOTTO 6 -

**Unità Immobiliare ad uso Garage censita con il
Foglio 85 P.IIa 839 sub 18**



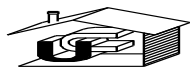
Vano Scale interne di accesso ai Garages del P.S1 (**sub 23**) censite come B.C.N.C Bene Comune Non Censibile - comune a tutti i sub



Rampa di accesso ai Garages posti al P.S1 censita con il **sub 23** come B.C.N.C Bene Comune Non Censibile - comune a tutti i sub

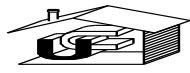


Rampa di accesso ai Garages P.S1 e corsia comune di ingresso e manovra censite con il **sub 23** come B.C.N.C - comuni a tutti i sub



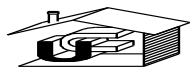
Locale Garage censito con il Foglio 85, P.IIa 839 subalterno 18 (LOTTO 6)





- LOTTO 7 -

**Unità Immobiliare ad uso Garage censita con il
Foglio 85 P.IIa 839 sub 19**



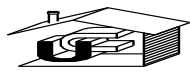
Vano Scale interne di accesso ai Garages del P.S1 (**sub 23**) censite come B.C.N.C Bene Comune Non Censibile - comune a tutti i sub



Rampa di accesso ai Garages posti al P.S1 censita con il **sub 23** come B.C.N.C Bene Comune Non Censibile - comune a tutti i sub

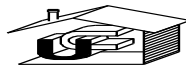


Rampa di accesso ai Garages P.S1 e corsia comune di ingresso e manovra censite con il **sub 23** come B.C.N.C - comuni a tutti i sub



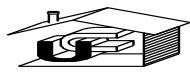
Locale Garage censito con il Foglio 85, P.Ila 839 subalterno 19 (LOTTO 7)





- LOTTO 8 -

**Unità Immobiliare ad uso Garage censita con il
Foglio 85 P.IIa 839 sub 20**



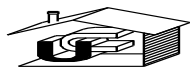
Vano Scale interne di accesso ai Garages del P.S1 (**sub 23**) censite come B.C.N.C Bene Comune Non Censibile - comune a tutti i sub



Rampa di accesso ai Garages posti al P.S1 censita con il **sub 23** come B.C.N.C Bene Comune Non Censibile - comune a tutti i sub

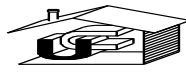


Rampa di accesso ai Garages P.S1 e corsia comune di ingresso e manovra censite con il **sub 23** come B.C.N.C - comuni a tutti i sub



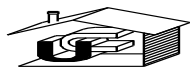
Locale Garage censito con il Foglio 85, P.Ila 839 subalterno 20 (LOTTO 8)





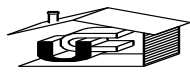
- LOTTO 9 -

**Aree Urbane destinate a Parcheggi (NON realizzati)
censite con il Foglio 85 P.IIa 839 subalterni 24 e 25
(dove sussiste apposito vincolo urbanistico per la
realizzazione dei parcheggi pubblici come da P.d.C. originario)**



Area Urbana di mq. 232 censita con il Foglio 85, P.IIa 839 subalterno 24 (LOTTO 9)





Area Urbana di mq. 302 censita con il Foglio 85, P.Ila 839 subalterno 25 (LOTTO 9)

