

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **7/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **06/10/2016**

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

Custode Giudiziario: [REDACTED]

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003**

Esperto alla stima: [REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Studio in: [REDACTED]  
Telefono: [REDACTED]  
Fax: [REDACTED]  
Email: [REDACTED]  
Pec: [REDACTED]

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Vocabolo Primarolo snc - Frazione Poggio Aquilone - **San Venanzo (Terni)** - 05010

---

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

[REDACTED]

foglio **13**, particella **96**, subalterno **12**, indirizzo Voc. Primarolo snc, comune San Venanzo, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 150, rendita € 415,75

**Corpo:** B

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:**

[REDACTED]

foglio **13**, particella **96**, subalterno **7**, indirizzo Voc. Primarolo snc, comune San Venanzo, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 MQ, superficie 26 MQ, rendita € 32,95

---

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

[REDACTED]

foglio **13**, particella **96**, subalterno **9**, indirizzo vocabolo primarolo snc, comune San Venanzo, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 157 mq , rendita € 445,44

**Corpo:** B

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:**

[REDACTED]

foglio **13**, particella **96**, subalterno **5**, indirizzo vocabolo primarolo snc, comune San Venanzo, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, superficie 28 mq , rendita € 37,44

---

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

[REDACTED]

foglio **13**, particella **96**, subalterno **11**, indirizzo Voc. Primarolo snc, comune San Venanzo, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 162 MQ, rendita € 415,75

**Corpo:** B

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:**

[REDACTED]

foglio **13**, particella **96**, subalterno **6**, indirizzo vocabolo primarolo snc, comune San Venanzo, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 MQ, superficie 28 MQ, rendita € 38.94

---

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Vocabolo Primarolo snc - Frazione Poggio Aquilone - **San Venanzo (Terni)** - 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Vocabolo Primarolo snc - Frazione Poggio Aquilone - **San Venanzo (Terni)** - 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

---

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Vocabolo Primarolo snc – Frazione Poggio Aquilone – San Venanzo (Terni) – 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** ██████████

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** ██████████

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** ██████████

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** ██████████

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** ██████████

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** ██████████

---

### 5. Comproprietari

**Beni:** Vocabolo Primarolo snc - Frazione Poggio Aquilone - San Venanzo (Terni) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

---

## 6. Misure Penali

**Beni:** Vocabolo Primarolo snc - Frazione Poggio Aquilone - San Venanzo (Terni) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

---

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Vocabolo Primarolo snc - Frazione Poggio Aquilone - San Venanzo (Terni) - 05010

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

---

## 8. Prezzo

**Bene:** Vocabolo Primarolo snc - Frazione Poggio Aquilone - San Venanzo (Terni) - 05010

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 87.902,43

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 131.197,57

**Lotto:** 003

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 145.303,60

Beni in **San Venanzo (Terni)**  
Località/Frazione **Frazione Poggio Aquilone**  
Vocabolo Primarolo snc

**Lotto: 001**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2], sito in San Venanzo (Terni), CAP: 05010, frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]

foglio **13**, particella **96**, subalterno **12**, indirizzo Voc. Primarolo snc, comune San Venanzo, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 150, rendita € 415,75

Derivante da:

Istrumento atto pubblico di divisione repertorio n. 34029 del 24 Settembre 2004 - Notaio

[REDACTED] di Perugia

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Proporzionali diritti di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato e cioè: area esterna identificata con la particella 96 sub 1

Confini:

Si dichiara la coerenza. CONFINI: Area esterna condominiale, proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La particella 96 sub 12 identifica l'abitazione posta in parte al piano terreno e in parte al piano interrato. Al piano interrato l'accessorio adibito a cantina. La porzione al piano terreno, identificante l'abitazione, si trova ancora allo stato grezzo, non essendo stato portato a termine l'intervento di ristrutturazione e ampliamento, iniziato nel 1986. E' costituita da un unico locale, senza tramezzature interne e finiture. Quindi, a parere del sottoscritto la planimetria catastale in atti non è conforme allo stato di fatto dell'immobile e nemmeno i dati censuari in visura identificano e rappresentano la situazione reale. E' necessario, prima della vendita, procedere ad una denuncia di variazione per attribuire al piano terreno un nuovo subalterno con la categoria speciale F/2 unità collabente inagibile e senza rendita. La porzione al piano interrato necessita anch'essa di essere identificata con

nuovo subalterno e con l'attribuzione della categoria C/2 o C/6 (MAGAZZINO O RIMESSA). Nella porzione al piano interrato (cantina) inoltre, non esiste la tramezzatura interna che la separa dal lotto n. 3 (p.lle 96/6 e 96/11) di proprietà [REDACTED], come rappresentato in planimetria. Seppur inesistente questa separazione fisica, in planimetria va comunque disegnata per distinguere ed identificare le varie proprietà che si sono formate a seguito dell'atto di divisione del 2004.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati

Descrizione delle opere da sanare: Planimetria e visura non conformi allo stato di fatto dell'immobile

Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati: **€ 400,00**

Prima della vendita, a parere del sottoscritto, è anche necessario realizzare le pareti divisorie interne al piano interrato, così come rappresentato nella planimetria catastale, per individuare il lotto e la proprietà: **€ 1.384,70**

Oneri Totali: **€ 1.784,70**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G], sito in San Venanzo (Terni), CAP: 05010, frazione: frazione Poggio Aquilone , vocabolo Primarolo snc**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]

foglio **13**, particella **96**, subalterno **7**, indirizzo Voc. Primarolo snc, comune San Venanzo, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 MQ, superficie 26 MQ, rendita € 32,95

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico di divisione) del 24-09-2004, repertorio n. 34029, del Notaio [REDACTED] di Perugia

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Proporzionali diritti di comproprietà su area condominiale circostante il fabbricato e individuata catastalmente con la particella 96 sub 1

Confini:

Si dichiara la coerenza catastale. CONFINI: area condominiale esterna, proprietà dello stesso [REDACTED] (p.la 96 sub 12)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella rimessa non esiste la separazione interna che la separa dalla cantina accessoria della p.la 96 sub 12, di proprietà dello stesso [REDACTED], come rappresentato in planimetria. Seppur inesistente questa separazione fisica, in planimetria va comunque disegnata per distinguere ed identificare le varie proprietà e unità immobiliari che si sono formate a seguito dell'atto di divisione del 2004. La separazione, indicata con un tratteggio nella planimetria, anche se non esiste sul posto, si può considerare conforme.



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il fabbricato oggetto di esecuzione, si trova nel territorio del Comune di **San Venanzo (TR)** , a circa 5 chilometri dal centro, a circa 1 chilometro dalla frazione di Poggio Aquilone, in aperta campagna. Si raggiunge o dal centro di San Venanzo, appunto percorrendo la comunale che collega questo alla frazione di Poggio Aquilone, o da Marsciano (PG) percorrendo sempre una strada che dalla valle raggiunge la frazione. La zona è collinare - agricola con la presenza di vigneti, uliveti, seminativi e boschi.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi area condominiale a disposizione .

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: SAN VENANZO (TR), MARSCIANO (PG).

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Colline Umbre a confine tra la provincia di Terni e quella di Perugia - Vallata di Marsciano.

**Attrazioni storiche:** Parco Vulcanologico di San Venanzo..

**Principali collegamenti pubblici:** La viabilità locale consente di raggiungere San Venanzo a circa 5 Chilometri di distanza e Marsciano a circa 8 Chilometri di distanza.

**Servizi offerti dalla zona:** energia elettrica, telefono. (sufficiente)

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2], sito in San Venanzo (Terni), Vocabolo Primarolo snc**  
Libero

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G], sito in San Venanzo (Terni), vocabolo Primarolo snc**  
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:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , [REDACTED] spa contro [REDACTED] ; Derivante da: mutuo bancario; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000 ; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 27/10/2004 ai nn. 34140; I-scritto/trascritto a TERNI in data 29/10/2004 ai nn. 13059/3132 ; Note: La spesa per la cancellazione dell'ipoteca, di € **35,00**, viene considerata una sola volta nel corpo A, ai fini delle detrazioni, per ottenere il valore (base d'asta) del lotto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca legale attiva; A favore di , [REDACTED] . contro [REDACTED] ; Derivante da: CREDITO TRIBUTARIO; Importo ipoteca: € 56398.68; Importo capitale: € 28199.34 ; A rogito di [REDACTED] in data 10/06/2010 ai nn. 9150; I-scritto/trascritto a TERNI in data 24/06/2010 ai nn. 7803/1429 ; Note: La spesa per la cancellazione dell'ipoteca, di € **375,99**, viene considerata una sola volta nel corpo A, ai fini delle detrazioni, per ottenere il valore (base d'asta) del lotto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80760.93 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 18/07/2013 ai nn. 368/2013; I-scritto/trascritto a TERNI in data 26/07/2013 ai nn. 7926/828 ; Note: La spesa per la cancellazione dell'ipoteca, di € **894,00**, viene considerata una sola volta nel corpo A, ai fini delle detrazioni, per ottenere il valore (base d'asta) del lotto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , [REDACTED] spa contro [REDACTED] ; Derivante da: mutuo bancario; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000 ; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 27/10/2004 ai nn. 34140; I-scritto/trascritto a TERNI in data 29/10/2004 ai nn. 13059/3132 ; Note: La spesa per la cancellazione dell'ipoteca viene considerata una sola volta nel corpo A, ai fini delle detrazioni, per ottenere il valore (base d'asta) del lotto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca legale attiva; A favore di , [REDACTED] . contro [REDACTED] ; Derivante da: CREDITO TRIBUTARIO; Importo ipoteca: € 56398.68; Importo capitale: € 28199.34 ; A rogito di [REDACTED] in data 10/06/2010 ai nn. 9150; I-scritto/trascritto a TERNI in data 24/06/2010 ai nn. 7803/1429 ; Note: La spesa per la cancellazione dell'ipoteca viene considerata una sola volta nel corpo A, ai fini delle detrazioni, per ottenere il valore (base d'asta) del lotto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80760.93 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 18/07/2013 ai nn. 368/2013; I-scritto/trascritto a TERNI in data 26/07/2013 ai nn. 7926/828 ; Note: La spesa per la cancellazione dell'ipoteca viene considerata una sola volta nel corpo A, ai fini delle detrazioni, per ottenere il valore (base d'asta) del lotto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 07/12/2015 ai nn. 4079/2015 iscritto/trascritto a TERNI in data 22/01/2016 ai nn. 572/403; La spesa per la cancellazione del pignoramento, di € 262,00 viene considerata una sola volta nel corpo A, ai fini delle detrazioni, per ottenere il valore (base d'asta) del lotto..

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 07/12/2015 ai nn. 4079/2015 iscritto/trascritto a TERNI in data 22/01/2016 ai nn. 572/403; La spesa per la cancellazione del pignoramento viene considerata una sola volta nel corpo A, ai fini delle detrazioni, per ottenere il valore (base d'asta) del lotto..

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2], sito in San Venanzo (Terni), vocabolo Primarolo snc**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** attestato di prestazione energetica non necessario per le condizioni in cui si trova l'immobile

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G], sito in San Venanzo (Terni), vocabolo Primarolo snc**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** l'ape non è necessario per le caratteristiche dell'unità

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**proprietario/i ante ventennio al 24/09/2004 .**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED] di Marsciano in data 27/12/1983 ai nn. 40003/8471 - registrato a Perugia in data 12/01/1984 ai nn. 0072 - trascritto a terni in data 12/01/1984 ai nn. 432/373.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

In forza di atto di divisione a rogito di [REDACTED] di Perugia in data 24/09/2004 ai nn. 34029 - registrato a Perugia in data 13/10/2004 ai nn. 100100 - trascritto a terni in data 09/10/2004 ai nn. 12025/7337.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**proprietario/i ante ventennio al 24/09/2004 .**

In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] di Marsciano in data 27/12/1983 ai nn. 40003/8471 - registrato a Perugia in data 12/01/1984 ai nn. 0072 - trascritto a terni in data 12/01/1984 ai nn. 432/373.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
In forza di atto di divisione a rogito di Notaio [REDACTED] di Perugia in data 24/09/2004 ai nn. 34029 - registrato a Perugia in data 13/10/2004 ai nn. 100100 - trascritto a terni in data 09/10/2004 ai nn. 12025/7337.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**proprietario/i ante ventennio al 24/09/2004 .**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED] in data 27/12/1983 ai nn. 40003/8471 - registrato a Perugia in data 12/01/1984 ai nn. 0072 - trascritto a terni in data 12/01/1984 ai nn. 432/373.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
In forza di atto di divisione a rogito di Notaio [REDACTED] in data 24/09/2004 ai nn. 34029 - registrato a Perugia in data 13/10/2004 ai nn. 100100 - trascritto a terni in data 09/10/2004 ai nn. 12025/7337.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2], sito in San Venanzo (Terni), CAP: 05010, frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica:

Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 01/06/1985 al n. di prot. 3109

Rilascio in data 06/06/1986 al n. di prot. 52/85

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2], sito in San Venanzo (Terni), CAP: 05010 frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica:

Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 20/05/1989 al n. di prot. 2764

Rilascio in data 22/07/1989 al n. di prot. 64/89

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 01/07/1992 al n. di prot. 2779

Rilascio in data 06/10/1992 al n. di prot. 72/92

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 01/10/1995 al n. di prot. 4745

Rilascio in data 20/11/1995 al n. di prot. 164/95

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 02/09/1998 al n. di prot. 4698

Rilascio in data 22/10/1998 al n. di prot. 97/98

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: frazione Poggio Aquilone , vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 01/06/1985 al n. di prot. 3109

Rilascio in data 06/06/1986 al n. di prot. 52/85

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: frazione Poggio Aquilone , vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 20/05/1989 al n. di prot. 2764

Rilascio in data 22/07/1989 al n. di prot. 64/89

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: frazione Poggio Aquilone , vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 01/07/1992 al n. di prot. 2779

Rilascio in data 06/10/1992 al n. di prot. 72/92

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: frazione Poggio Aquilone , vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 01/10/1995 al n. di prot. 4745

Rilascio in data 20/11/1995 al n. di prot. 164/95

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: frazione Poggio Aquilone , vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 02/09/1998 al n. di prot. 4698

Rilascio in data 22/10/1998 al n. di prot. 97/98

**Abitabilità/agibilità in data 06/06/2012 al n. di prot. 2746/2012**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'abitazione al piano terra con l'annessa cantina al piano interrato sono ancora in corso i lavori autorizzati (soprattutto per il piano terra) con le Autorizzazioni edilizie elencate in questa relazione. Per completare le opere e per regolarizzare la situazione edilizia-urbanistica, è necessario richiedere al Comune il rilascio di una nuova Concessione Edilizia (solo per questa porzione) in quanto l'ultima rilasciata è scaduta nella sua validità. Alla conclusione dei lavori dovrà essere presentata in Comune l'ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ con tutta la documentazione allegata a norma di legge (incombenza che non interessa l'esecuzione e la vendita dell'immobile, ma che farà carico al nuovo proprietario successivamente).

Regolarizzabili mediante: Rilascio da parte del Comune di una nuova Concessione Edilizia per completare le opere progettate e approvate.

Descrizione delle opere da sanare: Completamento delle opere progettate e previste al piano terreno (abitazione)

Pratica edilizia per rilascio di un nuovo Permesso di Costruire per il solo piano terra (abitazione).

Progettazione e rilascio titolo abilitativo.: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

#### Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Garage o autorimessa [G]**

Nessuna.

#### Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### **7.2 Conformità urbanistica:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E (AGRICOLA)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E (AGRICOLA)



Norme tecniche di attuazione:	VEDI STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ALLEGATE ALLA PRESENTE C.T.U.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'abitazione occupa una porzione del piano terreno e una porzione del piano interrato del fabbricato. La porzione al piano terreno è inagibile, allo stato grezzo e in corso di ristrutturazione - costruzione per un intervento complessivo sull'intero edificio, iniziato nel 1986. Si presenta con un unico locale aperto, senza tramezzature interne. La porzione al piano interrato è anch'esso un unico locale destinato a cantina. Il piano terra è raggiungibile dall'area condominiale esterna. Il piano interrato è raggiungibile anch'esso dall'area condominiale esterna, attraverso un'altro locale dello stesso lotto 1 (p.lla 96/7).

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **188,20**

E' posto al piano: Terreno e interrato

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ---;

ha un'altezza interna di circa: h. 2,70 per il piano terreno e h 2,50 per il piano interrato

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

L'abitazione al piano terreno si trova allo stato grezzo, inagibile e senza finiture - in corso di costruzione - ristrutturazione.

Il locale al piano interrato è invece agibile con le finiture minime.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: balcone piano terra
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: fondazioni piano interrato
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: solaio di separazione tra piano interrato e terra
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: pilastri interni al piano terra e al piano interrato
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: pilastri c.a. portanti

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Finestre piano terreno
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: copertura abitazione piano terreno
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: muratura portante esterna piano terra
Pareti esterne	materiale: <b>pareti in cemento armato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: pareti portanti esterne del piano interrato
Pavim. Interna	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: pavimentazione piano terra (cemento rustico)
Plafoni	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: solaio di controsoffitto piano terra
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>metallo basculante</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: porta di ingresso locale piano interrato

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie Utile Caspestable = mq 115,32 (abitazione piano terra) + mq 50,41 (cantina piano interrato) mq 4,95 (balcone)

Superficie lorda = mq 135,85 (abitazione piano terra) mq 56,42 (cantina piano interrato)

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

a) 100 % della superficie utile calpestabile

b) 100% della superficie occupata dai tramezzi interni

c) 100 % della superficie occupata dai muri portanti perimetrali e interni (50% per quelli confinanti con altre unità di altri proprietari). Tale percentuale non può superare il 10 % di a + b

La cantina è stata considerata al 60% della sua effettiva superficie calcolata come sopra

Il balcone è stato considerato al 25% della sua effettiva superficie calcolata come sopra

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

abitazione inagibile (locale interno)	superf. interna netta	115,32	1,00	115,32
abitazione inagibile (tramezzi interni)	sup lorda di pavimento	0,51	1,00	0,51
abitazione inagibile (pareti portanti)	sup lorda di pavimento	11,58	1,00	11,58
balcone	sup lorda di pavimento	4,95	0,25	1,24
cantina piano interrato (locale interno)	superf. interna netta	50,41	0,60	30,25
cantina piano interrato (tramezzi interni)	sup lorda di pavimento	0,33	0,60	0,20
cantina piano interrato (pareti portanti)	sup lorda di pavimento	5,10	0,60	3,06
		<b>188,20</b>		<b>162,15</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° - 2015

Zona: san venanzo

Tipologia: rurale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1000

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

La rimessa occupa una porzione del piano interrato del fabbricato. E' costituita da un unico locale senza tramezzature interne. E' raggiungibile dall'area condominiale esterna.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **24,20**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ---;

ha un'altezza interna di circa: m 2.50

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il locale rimessa è agibile con le finiture minime.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: fondazioni
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: solaio di separazione tra piano interrato e piano terreno
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: pilastri c.a. portanti

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: porta di ingresso carrabile
Pareti esterne	materiale: <b>pareti in cemento armato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: pareti esterne perimetrali portanti
Pavim. Interna	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: pavimento interno rimessa

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: impianto elettrico di illuminazione e per attrezzature agricole
-----------	---

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie Utile Caspestable = mq 22,00

Superficie lorda = mq 25,44

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

a) 100 % della superficie utile calpestable

b) 100% della superficie occupata dai tramezzi interni

c) 100 % della superficie occupata dai muri portanti perimetrali e interni (50% per quelli confinanti con altre unità di altri proprietari). Tale percentuale non può superare il 10 % di a + b

E' stata considerata al 60% della sua effettiva superficie calcolata come sopra

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RIMESSA (spazio utile interno)	superf. interna netta	22,00	0,60	13,20

rimessa (pareti portanti perimetrali)	sup lorda di pavimento	2,20	0,60	1,32
		<b>24,20</b>		<b>14,52</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° - 2015

Zona: san venanzo

Tipologia: rurale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 600

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

Per la valutazione si è adottato il criterio di stima SINTETICO-COMPARATIVO che consiste nel raggiungere il valore del bene applicando all'unità di misura, in questo caso la superficie commerciale, un valore unitario desunto dal mercato di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al bene stesso da valutare.

Si sono poi effettuate le dovute correzioni in base alle effettive condizioni del bene, al suo stato di manutenzione, alle finiture e dotazioni, nonché alla sua ubicazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Terni Territorio - Agenzie Immobiliari della zona ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **€ 700 AL MQ DI SUPERFICIE COMMERCIALE** ;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobiliari della Camera di Commercio di Perugia e Terni .

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione inagibile (lo-	115,32	€ 700,00	€ 80.724,00

cale interno)			
abitazione inagibile (tramezzi interni)	0,51	€ 700,00	€ 357,00
abitazione inagibile (pareti portanti)	11,58	€ 700,00	€ 8.108,10
balcone	1,24	€ 700,00	€ 866,25
cantina piano interrato (locale interno)	30,25	€ 700,00	€ 21.172,20
cantina piano interrato (tramezzi interni)	0,20	€ 700,00	€ 138,60
cantina piano interrato (pareti portanti)	3,06	€ 700,00	€ 2.142,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.508,15
Valore corpo			€ 113.508,15
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 113.508,15
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.508,15

**B. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RIMESSA (spazio utile interno)	13,20	€ 700,00	€ 9.240,00
rimessa (pareti portanti perimetrali)	1,32	€ 700,00	€ 924,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.164,00
Valore corpo			€ 10.164,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.164,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.164,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	162,15	€ 113.508,15	€ 113.508,15
B	Garage o autorimessa [G]	14,52	€ 10.164,00	€ 10.164,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 18.550,82
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Si applica una ulteriore riduzione del 10% del valore iniziale per lo stato in cui si trova l'abitazione allo stato grezzo e inagibile.	€ 12.367,21
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.284,70
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.566,99

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 87.902,43</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ <u>87.902,43</u></b>

**Lotto: 002**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo civile [A2], sito in San Venanzo (Terni), CAP: 05010, frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]

foglio **13**, particella **96**, subalterno **9**, indirizzo vocabolo primarolo snc, comune San Venanzo, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 157 mq , rendita € 445,44

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico di divisione) del 24-09-2004, repertorio n. 34029, del Notaio [REDACTED]

[REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Proporzionali diritti di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato e precisamente: area scoperta esterna intorno al fabbricato, atrio e vano scala, disimpegni, individuati catastalmente con la particella 96 sub 1.

Confini:

Si dichiara la coerenza. CONFINI: area scoperta esterna condominiale, vano scala condominiale, passaggi e disimpegni comuni, proprietà [REDACTED], proprietà dello stesso [REDACTED].

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nei locali cantina e lavatoio al piano interrato non esistono i tramezzi di separazione interna che li separano dalla proprietà Proietti Giuliano - Rosetti Mirella (p.lle 96 sub 6 e sub 11), come rappresentato in planimetria. Queste pareti individuano anche il corridoio comune che dalle scale serve a raggiungere i locali in oggetto e quelli di Giuliano e Mirella. Seppur inesistenti queste separazioni fisiche, in planimetria vanno

comunque disegnata per distinguere ed identificare le varie proprietà e unità immobiliari che si sono formate a seguito dell'atto di divisione del 2004. La separazione, indicata con un tratteggio nella planimetria, anche se non esiste sul posto, si può considerare conforme. Lo stesso discorso vale anche per il piano secondo (soffitte) dove in planimetria catastale è rappresentata una tramezzatura che serve a separare il locale sempre con la proprietà di [REDACTED] (p.la 96 sub 11) e con un spazio di ingresso comune. Tali tramezzature non esistono e non sono state realizzate. Seppur inesistenti queste separazioni fisiche, in planimetria vanno comunque disegnata per distinguere ed identificare le varie proprietà e unità immobiliari che si sono formate a seguito dell'atto di divisione del 2004.

Prima della vendita, a parere del sottoscritto, è anche necessario realizzare le pareti divisorie interne al piano interrato e al piano soffitte, così come rappresentato nella planimetria catastale, per individuare il lotto e la proprietà: € 4.377,36

Oneri Totali: € **4.377,36**

### Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### Identificativo corpo: B.

**Garage o autorimessa [G], sito in San Venanzo (Terni), CAP: 05010, frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

#### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

[REDACTED]

foglio **13**, particella **96**, subalterno **5**, indirizzo vocabolo primarolo snc, comune San Venanzo, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, superficie 28 mq, rendita € 37,44

##### Derivante da:

Istrumento (atto pubblico di divisione) del 24-09-2004, repertorio n. 34029, del Notaio [REDACTED]

##### Millesimi di proprietà di parti comuni:

Proporzionali diritti di comproprietà su area condominiale circostante il fabbricato e su vano scala, individuate catastalmente con la particella 96 sub 1

##### Confini:

Si dichiara la coerenza catastale. CONFINI: vano scala condominiale, corridoio comune, proprietà dello stesso [REDACTED], area esterna comune, salvo altri.

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: All'interno del locale è stata accertata la presenza di un piccolo locale destinato a Centrale Termica con caldaia che alimenta gli impianti di riscaldamento delle abitazioni poste ai piani superiori. Questo locale non è rappresentato nella planimetria catastale della rimessa. Nella rimessa non esiste la separazione interna che la separa dalla cantina accessoria della p.la 96 sub 9, di proprietà dello stesso [REDACTED], come rappresentato in planimetria. Seppur inesistente questa separazione fisica, in planimetria va comunque disegnata per distinguere ed identificare le varie proprietà e unità immobiliari che si sono formate a seguito dell'atto di divisione del 2004. La separazione, indicata con un



tratteggio nella planimetria, anche se non esiste sul posto, si può considerare conforme.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati

Descrizione delle opere da sanare: Bisogna denunciare in catasto la centrale termica , con attribuzione di un nuovo subalterno, come bene comune non censibile. Ad uso comune delle due abitazioni poste ai piani superiori di proprietà di [REDACTED]. E' necessario inoltre rifare la planimetria della rimessa senza la centrale termica e rifare l'elaborato planimetrico.

Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati.: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il fabbricato oggetto di esecuzione, si trova nel territorio del Comune di San Venanzo (TR) , a circa 5 chilometri dal centro, a circa 1 chilometro dalla frazione di Poggio Aquilone, in aperta campagna. Si raggiunge o dal centro di San Venanzo, appunto percorrendo la comunale che collega questo alla frazione di Poggio Aquilone, o da Marsciano (PG) percorrendo sempre una strada che dalla valle raggiunge la frazione. La zona è collinare - agricola con la presenza di vigneti, uliveti, seminativi e boschi.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi area condominiale a disposizione .

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: SAN VENANZO (TR), MARSCIANO (PG).

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Colline Umbre a confine tra la provincia di Terni e quella di Perugia - Vallata di Marsciano.

**Attrazioni storiche:** Parco Vulcanologico di San Venanzo..

**Principali collegamenti pubblici:** La viabilità locale consente di raggiungere San Venanzo a circa 5 Chilometri e Marsciano a circa 8 Chilometri.

**Servizi offerti dalla zona:** energia elettrica, telefono. (sufficiente)

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2], sito in San Venanzo (Terni), Vocabolo Primarolo snc  
Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile**

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G], sito in San Venanzo (Terni), Vocabolo Primarolo snc  
Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca legale attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CREDITO TRIBUTARIO; Importo ipoteca: € 92166.10; Importo capitale: € 46083.05 ; A rogito di [REDACTED] in data 20/05/2010 ai nn. 9116; Iscritto/trascritto a TERNI in data 04/06/2010 ai nn. 6856/1241 ; Note: La spesa per la cancellazione dell'ipoteca, DI € **554,83**, viene considerata una sola volta nel corpo A, ai fini delle detrazioni, per ottenere il valore (base d'asta) del lotto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80760.93 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 18/07/2013 ai nn. 368/2013; Iscritto/trascritto a TERNI in data 26/07/2013 ai nn. 7926/828 ; Note: La spesa per la cancellazione dell'ipoteca, di € **894,00**, viene considerata una sola volta nel corpo A, ai fini delle detrazioni, per ottenere il valore (base d'asta) del lotto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca legale attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CREDITO TRIBUTARIO; Importo ipoteca: € 92166.10; Importo capitale: € 46083.05 ; A rogito di [REDACTED] in data 20/05/2010 ai nn. 9116; Iscritto/trascritto a TERNI in data 04/06/2010 ai nn. 6856/1241 ; Note: La spesa per la cancellazione dell'ipoteca viene considerata una sola volta nel corpo A, ai fini delle detrazioni, per ottenere il valore (base d'asta) del lotto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80760.93 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 18/07/2013 ai nn. 368/2013; Iscritto/trascritto a TERNI in data 26/07/2013 ai nn. 7926/828 ; Note: La spesa per la cancellazione dell'ipoteca viene considerata una sola volta nel corpo A, ai fini delle detrazioni, per ottenere il valore (base d'asta) del lotto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 07/12/2015 ai nn. 4079/2015 iscritto/trascritto a

TERNI in data 22/01/2016 ai nn. 572/403; La spesa per la cancellazione dell'ipoteca, di € 262,00, viene considerata una sola volta nel corpo A, ai fini delle detrazioni, per ottenere il valore (base d'asta) del lotto..

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 07/12/2015 ai nn. 4079/2015 iscritto/trascritto a TERNI in data 22/01/2016 ai nn. 572/403; La spesa per la cancellazione dell'ipoteca viene considerata una sola volta nel corpo A, ai fini delle detrazioni, per ottenere il valore (base d'asta) del lotto..

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Venanzo (Terni), Vocabolo Primarolo snc**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** CLASSE G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Venanzo (Terni), Vocabolo Primarolo snc**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** APE non necessario per la tipologia di immobile

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**proprietario/i ante ventennio al 24/09/2004 .**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED] in data 27/12/1983 ai nn. 40003/8471 - registrato a Perugia in data 12/01/1984 ai nn. 0072 - trascritto a terni in data 12/01/1984 ai nn. 432/373.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**dal 24/09/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .**

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio [REDACTED] in data 24/09/2004 ai nn. 34029 - registrato a Perugia in data 13/10/2004 ai nn. 100100 - trascritto a terni in data 09/10/2004 ai nn. 12025/7337.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**proprietario/i ante ventennio al 24/09/2004 .**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED] in data 27/12/1983 ai nn. 40003/8471 - registrato a Perugia in data 12/01/1984 ai nn. 0072 - trascritto a terni in data 12/01/1984 ai nn. 432/373.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**dal 24/09/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .**

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio [REDACTED] in data 24/09/2004 ai nn.

34029 - registrato a Perugia in data 13/10/2004 ai nn. 100100 - trascritto a terni in data 09/10/2004 ai nn. 12025/7337.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2], sito in San Venanzo (Terni), CAP: 05010, frazione: Frazzone Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazzone Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 01/06/1985 al n. di prot. 3109

Rilascio in data 06/06/1986 al n. di prot. 52/85

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazzone Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 20/05/1989 al n. di prot. 2764

Rilascio in data 22/07/1989 al n. di prot. 64/89

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazzone Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 01/07/1992 al n. di prot. 2779

Rilascio in data 06/10/1992 al n. di prot. 72/92

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazzone Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 01/10/1995 al n. di prot. 4745

Rilascio in data 20/11/1995 al n. di prot. 164/95

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 02/09/1998 al n. di prot. 4698

Rilascio in data 22/10/1998 al n. di prot. 97/98

Abitabilità/agibilità in data 06/06/2012 al n. di prot. 2746/2012

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 01/06/1985 al n. di prot. 3109

Rilascio in data 06/06/1986 al n. di prot. 52/85

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 20/05/1989 al n. di prot. 2764

Rilascio in data 22/07/1989 al n. di prot. 64/89

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 01/07/1992 al n. di prot. 2779

Rilascio in data 06/10/1992 al n. di prot. 72/92

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Garage o autorimessa [G]** sito in **San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 01/10/1995 al n. di prot. 4745

Rilascio in data 20/11/1995 al n. di prot. 164/95

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Garage o autorimessa [G]** sito in **San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 02/09/1998 al n. di prot. 4698

Rilascio in data 22/10/1998 al n. di prot. 97/98

Abitabilità/agibilità in data 06/06/2012 al n. di prot. 2746/2012

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

## **7.1 Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'abitazione al piano terreno un tramezzo, previsto nel progetto nell'ingresso, non è stato realizzato. Inoltre il piccolo tramezzo sull'ingresso di uno dei due servizi igienici è stato realizzato spostato di circa 1 metro rispetto al progetto. Sono tutte modifiche non sostanziali rispetto a quanto autorizzato e realizzate dopo il 2004 e quindi da considerarsi attività edilizia libera senza titolo abilitativo.

### **Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### **Garage o autorimessa [G]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La centrale termica realizzata all'interno della rimessa, con tramezzature non portanti, è stata realizzata prima della Legge Regionale n. 1 del 2004 che ha introdotto per questa tipologia di intervento l'attività edilizia libera. Pertanto sarà necessario richiedere la Sanatoria Edilizia.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Sanatoria Edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di una centrale termica interna con tramezzature.

Pratica di Sanatoria Edilizia : € 1.400,00

Oneri Totali: € 1.400,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E (AGRICOLA)
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Norme Tecniche di Attuazione allegare alla presente relazione di c.t.u.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA E (AGRICOLA)
Norme tecniche di attuazione:	Vedi stralcio Norme Tecniche di Attuazione allegare alla presente relazione di c.t.u.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.



**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'abitazione occupa una porzione del piano terreno, una porzione del piano interrato e una porzione del piano secondo (soffitte) del fabbricato. La porzione al piano terreno è l'alloggio vero e proprio ed è composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, cucina e due servizi igienici. Con accesso da una camera da letto un balcone sul prospetto retro. La porzione al piano interrato è costituita, come divisa catastalmente, da due locali, uno cantina e uno lavatoio. La porzione al piano secondo (soffitte) è costituita, come divisa catastalmente, da un unico locale. Il piano terra è raggiungibile sia dall'area condominiale esterna, sia dall'atrio e scala sempre condominiali. Il piano interrato è raggiungibile anch'esso dall'area condominiale esterna, ma anche dalla scala comune attraverso un disimpegno. Il piano secondo (soffitte) è raggiungibile dalla scala condominiale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **228,44**

E' posto al piano: terra, interrato e secondo (soffitte)

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza interna di circa: m 2,70 il piano terra, m. 2,50 il piano interrato e m 1,00 (minimo) - m 2,00 (massimo) al piano secondo (soffitte)

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

L'abitazione al piano terreno si trova in condizioni di manutenzione sufficienti all'uso a cui è destinata, finiture di medio pregio.

Il locale al piano interrato è invece agibile con le finiture minime.

Il locale soffitta al piano secondo è allo stato grzzo, senza finiture.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

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

- Note: balcone

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

- Note: fondazioni a livello piano interrato

Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: solaio di calpestio pavimento e solaio superiore a confine con il piano primo (superiore)
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: tramezzature interne
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da demolire</b> - Note: pilastri c.a. portanti

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> - Note: porte e finestre esterne
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: porte interne
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: muratura portante esterna
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: pavimentazione interna
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: porta ingresso interna dalle scale
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: rivestimento servizi igienici
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: rivestimento cucina

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: antenna
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: impianto elettrico
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: impianto idrico
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Impianto telefonico

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali in alluminio** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
 - Note: impianto termico

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie Utile Caspeabile = mq 112,12 (abitazione piano terra) + mq 53,39 (cantina piano interrato) + mq 4,95 (balcone) + mq 32,89 (soffitta)

Superficie lorda = mq 130,07 (abitazione piano terra) + mq 61,68 (cantina piano interrato) - mq 37,86 (soffitta) - mq 4,95 (balcone)

SUPERFICIE COMMERCIALE

a) 100 % della superficie utile calpestabile.

b) 100% della superficie occupata dai tramezzi interni.

c) 100 % della superficie occupata dai muri portanti perimetrali e interni (50% per quelli confinanti con altre unità di altri proprietari). Tale percentuale non può superare il 10 % di a + b.

La cantina è stata considerata al 46% della sua effettiva superficie calcolata come sopra.

La soffitta è stata considerata al 33,3 % della sua effettiva superficie calcolata come sopra.

Il balcone è stato considerato al 25% della sua effettiva superficie calcolata come sopra.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terra (locali)	superf. interna netta	112,12	1,00	112,12
abitazione piano terra (tramezzi interni)	sup lorda di pavimento	4,31	1,00	4,31
abitazione piano terra (pareti portanti perimetrali e interni)	sup lorda di pavimento	11,64	1,00	11,64
abitazione piano terra (balcone)	sup lorda di pavimento	4,95	0,25	1,24
cantina piano interrato (locale)	superf. interna netta	53,39	0,46	24,56
cantina piano interrato (tramezzi interni)	sup lorda di pavimento	0,30	0,46	0,14
cantina piano interrato (pareti portanti)	sup lorda di pavimento	5,36	0,46	2,47
soffitta piano secondo (locale)	superf. interna netta	32,89	0,33	10,95
soffitta piano secondo (tramezzi)	sup lorda di pavimento	0,18	0,33	0,06
soffitta piano secondo (pareti portanti)	sup lorda di pavimento	3,30	0,33	1,10
		<b>228,44</b>		<b>168,58</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° - 2015

Zona: san venanzo

Tipologia: rurale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

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

La rimessa occupa una porzione del piano interrato del fabbricato. E' costituita da un unico locale senza tramezzature interne. E' raggiungibile dall'area condominiale esterna.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28,39**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

ha un'altezza interna di circa: m 2,50

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il locale rimessa è agibile con le finiture minime.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: fondazioni
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: solaio di separazione tra piano interrato e piano terra
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Pilastrini c.a. portanti

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: porta di ingresso carrabile
Pareti esterne	materiale: <b>cemento armato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: pareti esterne perimetrali portanti

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

- Note: pavimento interno rimessa

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: impianto elettrico di illuminazione e per attrezzature agricole

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie Utile Calpestabile = mq 25,00 Superficie lorda = mq 28,24 SUPERFICIE COMMERCIALE a) 100 % della superficie utile calpestabile b) 100% della superficie occupata dai tramezzi interni c) 100 % della superficie occupata dai muri portanti perimetrali e interni (50% per quelli confinanti con altre unità di altri proprietari). Tale percentuale non può superare il 10 % di a + b E' stata considerata al 46,6% della sua effettiva superficie calcolata come sopra

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RIMESSA (spazio utile interno)	superf. interna netta	25,00	0,47	11,65
rimessa (pareti portanti perimetrali)	sup lorda di pavimento	3,39	0,47	1,58
		<b>28,39</b>		<b>13,23</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° - 2015

Zona: san venanzo

Tipologia: rurale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

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

Per la valutazione si è adottato il criterio di stima SINTETICO-COMPARATIVO che consiste nel raggiungere il valore del bene applicando all'unità di misura, in questo caso la superficie commerciale, un valore unitario desunto dal mercato di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al bene stesso da valutare.

Si sono poi effettuate le dovute correzioni in base alle effettive condizioni del bene, al suo stato di manutenzione, alle finiture e dotazioni, nonché alla sua ubicazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Terni Territorio - Agenzie Immobiliari della zona ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **€ 900 AL MQ DI SUPERFICIE COMMERCIALE** ;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobiliari della Camera di Commercio di Perugia e Terni .

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra (locali)	112,12	€ 900,00	€ 100.908,00
abitazione piano terra (tramezzi interni)	4,31	€ 900,00	€ 3.879,00
abitazione piano terra (pareti portanti perimetrali e interni)	11,64	€ 900,00	€ 10.476,00
abitazione piano terra (balcone)	1,24	€ 900,00	€ 1.113,75
cantina piano interrato (locale)	24,56	€ 900,00	€ 22.103,46
cantina piano interrato (tramezzi interni)	0,14	€ 900,00	€ 124,20
cantina piano interrato (pareti portanti)	2,47	€ 900,00	€ 2.219,04
soffitta piano secondo (locale)	10,95	€ 900,00	€ 9.857,13
soffitta piano secondo (tramezzi)	0,06	€ 900,00	€ 53,95
soffitta piano secondo (pareti portanti)	1,10	€ 900,00	€ 989,01
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 151.723,54
Valore corpo			€ 151.723,54
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 151.723,54
Valore complessivo diritto e quota			€ 151.723,54

**B. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RIMESSA (spazio utile interno)	11,65	€ 900,00	€ 10.485,00
rimessa (pareti portanti perimetrali)	1,58	€ 900,00	€ 1.421,77
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.906,77
Valore corpo			€ 11.906,77
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.906,77
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.906,77

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	168,58	€ 151.723,54	€ 151.723,54
B	Garage o autorimessa [G]	13,23	€ 11.906,77	€ 11.906,77

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 24.544,55
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.177,36
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.710,83

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>131.197,57</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b><u>131.197,57</u></b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>0,00</b>

**Lotto: 003**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2], sito in San Venanzo (Terni), CAP: 05010, frazione: Frazione Poggio**

**Aquilone, Vocabolo Primarolo snc****Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

[REDACTED]

foglio **13**, particella **96**, subalterno **11**, indirizzo Voc. Primarolo snc, comune San Venanzo, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 162 MQ, rendita € 415,75

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico di divisione) del 24-09-2004, repertorio n. 34029, del Notaio [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Proporzionali diritti di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato e precisamente: area scoperta esterna intorno al fabbricato, atrio e vano scala, disimpegni, individuati catastalmente con la particella 96 sub 1.

Confini:

Si dichiara la coerenza catastale CONFINI: vano scala condominiale, disimpegni comuni, proprietà [REDACTED], area esterna comune, distacchi, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nei locali cantina e lavatoio al piano interrato non esistono i tramezzi di separazione interna che li separano dalla proprietà [REDACTED] (p.lle 96 sub 12 e sub 9), come rappresentato in planimetria. Queste pareti individuano anche il corridoio comune che dalle scale serve a raggiungere i locali in oggetto e quelli di [REDACTED]. Seppur inesistenti queste separazioni fisiche, in planimetria vanno comunque disegnata per distinguere ed identificare le varie proprietà e unità immobiliari che si sono formate a seguito dell'atto di divisione del 2004. La separazione, indicata con un tratteggio nella planimetria, anche se non esiste sul posto, si può considerare conforme. Lo stesso discorso vale anche per il piano secondo (soffitte) dove in planimetria catastale è rappresentata una tramezzatura che serve a separare il locale sempre con la proprietà di [REDACTED] (p.la 96 sub 9) e con un spazio di ingresso comune. Tali tramezzature non esistono e non sono state realizzate. Seppur inesistenti queste separazioni fisiche, in planimetria vanno comunque disegnata per distinguere ed identificare le varie proprietà e unità immobiliari che si sono formate a seguito dell'atto di divisione del 2004.

Prima della vendita, a parere del sottoscritto, è anche necessario realizzare le pareti divisorie interne al piano interrato e al piano soffitte, così come rappresentato nella planimetria catastale, per individuare il lotto e la proprietà: € 3.757,35

Oneri Totali: **€ 3.757,35**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**



**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G], sito in San Venanzo (Terni), CAP: 05010, frazione: Frazione Poggio Aquilone , Vocabolo Primarolo snc**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]

foglio **13**, particella **96**, subalterno **6**, indirizzo vocabolo primarolo snc, comune San Venanzo, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 MQ , superficie 28 MQ , rendita € 38.94

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico di divisione) del 24-09-2004, repertorio n. 34029 del Notaio [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Proporzionali diritti di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato e precisamente: area scoperta esterna intorno al fabbricato e vano scala, disimpegni, individuati catastalmente con la particella 96 sub 1.

Confini:

Si dichiara la coerenza catastale. CONFINI: Proprietà [REDACTED], salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella rimessa non esiste la separazione interna che la separa dalla cantina accessoria della p.lla 96 sub 11, di proprietà degli stessi [REDACTED], come rappresentato in planimetria. Seppur inesistente questa separazione fisica, in planimetria va comunque disegnata per distinguere ed identificare le varie proprietà e unità immobiliari che si sono formate a seguito dell'atto di divisione del 2004. La separazione, indicata con un tratteggio nella planimetria, anche se non esiste sul posto, si può considerare conforme.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il fabbricato oggetto di esecuzione, si trova nel territorio del Comune di San Venanzo (TR) , a circa 5 chilometri dal centro, a circa 1 chilometro dalla frazione di Poggio Aquilone, in aperta campagna. Si raggiunge o dal centro di San Venanzo, appunto percorrendo la comunale che collega questo alla frazione di Poggio Aquilone, o da Marsciano (PG) percorrendo sempre una strada che dalla valle raggiunge la frazione. La zona è collinare - agricola con la presenza di vigneti, uliveti, seminativi e boschi.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi area condominiale a disposizione .

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: SAN VENANZO (TR), MARSCIANO (PG).

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Colline Umbre a confine tra la provincia di Terni e quella di Perugia - Vallata di Marsciano.

**Attrazioni storiche:** Parco Vulcanologico di San Venanzo..

**Principali collegamenti pubblici:** La viabilità locale consente di raggiungere San Venanzo a circa 5 Chilometri e Marsciano a circa 8 Chilometri

**Servizi offerti dalla zona:** energia elettrica, telefono. (sufficiente)

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2], sito in San Venanzo (Terni), Vocabolo Primarolo snc**  
[REDACTED]

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Venanzo (Terni), Vocabolo Primarolo snc**  
[REDACTED]

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di [REDACTED] contro il solo [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: CREDITO TRIBUTARIO;  
Importo ipoteca: € 91415.78; Importo capitale: € 45707.89; A rogito di [REDACTED]  
[REDACTED] in data 16/06/2010 ai nn. 9178; Iscritto/trascritto a TERNI in data  
29/06/2010 ai nn. 7981/1482; Note: La spesa per la cancellazione, di € 551,07, dell'i-  
poteca viene considerata una sola volta nel corpo A, ai fini delle detrazioni, per otte-  
nere il valore (base d'asta) del lotto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] contro il solo [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80760.93 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 18/07/2013 ai nn. 368/2013; Iscritto/trascritto a TERNI in data 26/07/2013 ai nn. 7926/828 ; Note: La spesa per la cancellazione dell'ipoteca, di € 894,00, viene considerata una sola volta nel corpo A, ai fini delle detrazioni, per ottenere il valore (base d'asta) del lotto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca legale attiva; A favore di [REDACTED] contro il [REDACTED]; Derivante da: CREDITO TRIBUTARIO; Importo ipoteca: € 91415.78; Importo capitale: € 45707.89 ; A rogito di [REDACTED] in data 16/06/2010 ai nn. 9178; Iscritto/trascritto a TERNI in data 29/06/2010 ai nn. 7981/1482 ; Note: La spesa per la cancellazione dell'ipoteca viene considerata una sola volta nel corpo A, ai fini delle detrazioni, per ottenere il valore (base d'asta) del lotto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] contro il solo [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80760.93 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 18/07/2013 ai nn. 368/2013; Iscritto/trascritto a TERNI in data 26/07/2013 ai nn. 7926/828 ; Note: La spesa per la cancellazione dell'ipoteca viene considerata una sola volta nel corpo A, ai fini delle detrazioni, per ottenere il valore (base d'asta) del lotto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 07/12/2015 ai nn. 4079/2015 iscritto/trascritto a TERNI in data 22/01/2016 ai nn. 572/403; La spesa per la cancellazione del pignoramento, di € 262,00, viene considerata una sola volta nel corpo A, ai fini delle detrazioni, per ottenere il valore (base d'asta) del lotto..

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 07/12/2015 ai nn. 4079/2015 iscritto/trascritto a TERNI in data 22/01/2016 ai nn. 572/403; La spesa per la cancellazione del pignoramento viene considerata una sola volta nel corpo A, ai fini delle detrazioni, per ottenere il valore (base d'asta) del lotto..

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Venanzo (Terni), Vocabolo Primarolo snc**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** CLASSE G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Venanzo (Terni), Vocabolo Primarolo snc**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** l'APE non è necessario per la tipologia dell'immobile

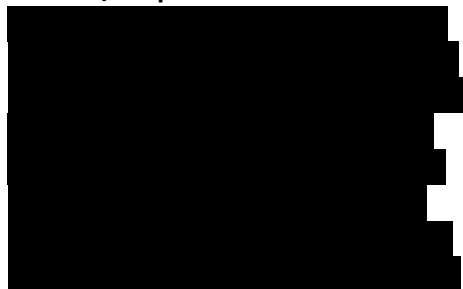
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato


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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**



**proprietario/i ante ventennio al 24/09/2004** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio  in data 27/12/1983 ai nn. 40003 - registrato a Perugia in data 12/01/1984 ai nn. 0072 - trascritto a terni in data 12/01/1984 ai nn. 432/373.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**dal 24/09/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .**

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio [REDACTED] in data 24/09/2004 ai nn. 34029 - registrato a Perugia in data 13/10/2004 ai nn. 100100 - trascritto a terni in data 09/10/2004 ai nn. 12025/7337.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**proprietario/i ante ventennio al 24/09/2004 .**

In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] in data 27/12/1983 ai nn. 40003 - registrato a Perugia in data 12/01/1984 ai nn. 0072 - trascritto a terni in data 12/01/1984 ai nn. 432/373.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**dal 24/09/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .**

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio [REDACTED] in data 24/09/2004 ai nn. 34029 - registrato a Perugia in data 13/10/2004 ai nn. 100100 - trascritto a terni in data 09/10/2004 ai nn. 12025/7337.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2], sito in San Venanzo (Terni), CAP: 05010, frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 01/06/1985 al n. di prot. 3109

Rilascio in data 06/06/1986 al n. di prot. 52/85

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 20/05/1989 al n. di prot. 2764

Rilascio in data 22/07/1989 al n. di prot. 64/89

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 01/07/1992 al n. di prot. 2779

Rilascio in data 06/10/1992 al n. di prot. 72/92

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 01/10/1995 al n. di prot. 4745

Rilascio in data 20/11/1995 al n. di prot. 164/95

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 02/09/1998 al n. di prot. 4698

Rilascio in data 22/10/1998 al n. di prot. 97/98

Abitabilità/agibilità in data 06/06/2012 al n. di prot. 2746/2012

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazione Poggio Aquilone, Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 01/06/1985 al n. di prot. 3109

Rilascio in data 06/06/1986 al n. di prot. 52/85

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazione Poggio Aquilone ,  
Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 20/05/1989 al n. di prot. 2764

Rilascio in data 22/07/1989 al n. di prot. 64/89

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazione Poggio Aquilone ,  
Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 01/07/1992 al n. di prot. 2779

Rilascio in data 06/10/1992 al n. di prot. 72/92

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazione Poggio Aquilone ,  
Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 01/10/1995 al n. di prot. 4745

Rilascio in data 20/11/1995 al n. di prot. 164/95

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in San Venanzo (Terni) CAP: 05010 frazione: Frazione Poggio Aquilone ,  
Vocabolo Primarolo snc**

Numero pratica: Concessione Edilizia per Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 02/09/1998 al n. di prot. 4698

Rilascio in data 22/10/1998 al n. di prot. 97/98

Abitabilità/agibilità in data 06/06/2012 al n. di prot. 2746/2012

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'abitazione al piano primo un tramezzo, previsto nel progetto nell'ingresso, non è stato realizzato. Inoltre il piccolo tramezzo sull'ingresso di uno dei due servizi igienici è stato realizzato spostato di circa 1 metro rispetto al progetto. Sono tutte modifiche non sostanziali rispetto a quanto autorizzato e realizzate dopo il 2004 e quindi da considerarsi attività edilizia libera senza titolo abilitativo.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Garage o autorimessa [G]**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA E (AGRICOLA)
Norme tecniche di attuazione:	Vedi stralcio Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente relazione di c.t.u.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Garage o autorimessa [G]**



Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA E (AGRICOLA)
Norme tecniche di attuazione:	Vedi stralcio Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente relazione di c.t.u.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'abitazione occupa una porzione del piano primo, una porzione del piano interrato e una porzione del piano secondo (soffitte) del fabbricato. La porzione al piano primo è l'alloggio vero e proprio ed è composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, cucina e due servizi igienici. Con accesso da una camera da letto un balcone sul prospetto retro.

La porzione al piano interrato è costituita, come divisa catastalmente, da un locale cantina. La porzione al piano secondo (soffitte) è costituita, come divisa catastalmente, da un unico locale. Il piano primo è raggiungibile dalla scala condominiale. Il piano interrato è raggiungibile anch'esso dall'area condominiale esterna, ma anche dalla scala comune attraverso un disimpegno. Il piano secondo (soffitte) è raggiungibile dalla scala condominiale.

**1. Quota e tipologia del diritto****Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **231,56**

E' posto al piano: primo, interrato e secondo (soffitte)

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza interna di circa: m. 2,70 il pianoprimo, m 2,50 il piano interrato e m. 2,50 (max) - m 1,00 (min) il piano secondo (s

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione al piano primo si trova in condizioni di manutenzione buone all'uso a cui è destinata, finiture di medio pregio. Il locale al piano interrato è invece agibile con le finiture minime. Il locale soffitta al piano secondo è allo stato grezzo, senza finiture.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: balconi
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: fondazioni a livello piano interrato
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: solaio di calpestio pavimento e solaio a confine con il piano secondo (soffitte)
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: tramezzature interne
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: pilastri c.a. portanti

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: finestre esterne
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: porte interne
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: muratura portante esterna
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: pavimentazione interna
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: porta ingresso interna dalle scale
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: rivestimento servizi igienici
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: rivestimento cucina

#### Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilenea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: antenna
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: impianto elettrico
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: impianto idrico
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: impianto telefonico
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: impianto termico

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie Utile Caspestable = mq 112,12 (abitazione piano PRIMO) + mq 50,61 (cantina piano interrato) mq 11,32 (2 balconi) mq 32,82 (soffitta) Superficie lorda = mq 143,20 (abitazione piano terra)- - mq55,77 (cantina piano interrato) - mq 11,32 (balcone)- mq 37,81 (soffitta) SUPERFICIE COMMERCIALE a) 100 % della superficie utile calpestabile b) 100% della superficie occupata dai tramezzi interni c) 100 % della superficie occupata dai muri portanti perimetrali e interni (50% per quelli confinanti con altre unità di altri proprietari). Tale percentuale non può superare il 10 % di a e b La cantina è stata considerata al 42% della sua effettiva superficie calcolata come sopra La soffitta è stata considerata al 30% della sua effettiva superficie calcolata come sopra Il balcone è stato considerato al 25% della sua effettiva superficie calcolata come sopra

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano primo (locali)	superf. interna netta	112,12	1,00	112,12
abitazione piano primo (tramezzi interni)	sup lorda di pavimento	4,31	1,00	4,31
abitazione (pareti portanti perimetrali e interne)	sup lorda di pavimento	11,64	1,00	11,64
abitazione piano primo (balconi)	sup lorda di pavimento	11,32	0,25	2,83
cantina piano interrato (locale)	superf. interna netta	50,61	0,42	21,26

cantina piano interrato (pilastri interni)	sup lorda di pavimento	0,36	0,42	0,15
cantina piano interrato (pareti portanti)	sup lorda di pavimento	5,10	0,42	2,14
soffitta (locale)	superf. interna netta	32,82	0,30	9,85
soffitta (pareti portanti)	sup lorda di pavimento	3,28	0,30	0,98
		<b>231,56</b>		<b>165,28</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° - 2015

Zona: San Venanzo

Tipologia: rurale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

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

La rimessa occupa una porzione del piano interrato del fabbricato. E' costituita da un unico locale senza tramezzature interne. E' raggiungibile dall'area condominiale esterna.

**1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28,80**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

ha un'altezza interna di circa: m 2,50

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il locale rimessa è agibile con le finiture minime.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: fondazioni
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: solaio di separazione tra piano interrato e piano terra
Strutture verticali	materiale: <b>cemento armato</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: pilastri c.a. portanti

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: porta di ingresso carrabile
Pareti esterne	materiale: <b>cemento armato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: pareti esterne perimetrali portanti
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: pavimento interno rimessa

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: impianto elettrico di illuminazione e per attrezzature agricole
-----------	---

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie Utile Calpestabile = mq 26,00 Superficie lorda = mq 29,37 SUPERFICIE COMMERCIALE a) 100 % della superficie utile calpestabile b) 100% della superficie occupata dai tramezzi interni c) 100 % della superficie occupata dai muri portanti perimetrali e interni (50% per quelli confinanti con altre unità di altri proprietari). Tale percentuale non può superare il 10 % di a + b E' stata considerata al 42% della sua effettiva superficie calcolata come sopra

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
rimessa (locale)	superf. interna netta	26,00	0,42	10,92
rimessa (pareti portanti)	sup lorda di pavimento	2,80	0,42	1,18
		<b>28,80</b>		<b>12,10</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° - 2015

Zona: san venanzo

Tipologia: rurale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

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

Per la valutazione si è adottato il criterio di stima SINTETICO-COMPARATIVO che consiste nel raggiungere il valore del bene applicando all'unità di misura, in questo caso la superficie commerciale, un valore unitario desunto dal mercato di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al bene stesso da valutare.

Si sono poi effettuate le dovute correzioni in base alle effettive condizioni del bene, al suo stato di manutenzione, alle finiture e dotazioni, nonché alla sua ubicazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Terni Territorio - Agenzie Immobiliari della zona ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **€ 1000,00**  
AL MQ DI SUPERFICIE COMMERCIALE ;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobiliari della Camera di Commercio di Perugia e Terni .

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano primo (locali)	112,12	€ 1.000,00	€ 112.120,00
abitazione piano primo (tramezzi interni)	4,31	€ 1.000,00	€ 4.310,00
abitazione (pareti portanti perimetrali e interne)	11,64	€ 1.000,00	€ 11.640,00
abitazione piano primo (balconi)	2,83	€ 1.000,00	€ 2.830,00
cantina piano interrato (locale)	21,26	€ 1.000,00	€ 21.256,20
cantina piano interrato (pilastri interni)	0,15	€ 1.000,00	€ 151,20

cantina piano interrato (pareti portanti)	2,14	€ 1.000,00	€ 2.140,74
soffitta (locale)	9,85	€ 1.000,00	€ 9.846,00
soffitta (pareti portanti)	0,98	€ 1.000,00	€ 984,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 165.278,14
Valore corpo			€ 165.278,14
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 165.278,14
Valore complessivo diritto e quota			€ 165.278,14

**B. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
rimessa (locale)	10,92	€ 1.000,00	€ 10.920,00
rimessa (pareti portanti)	1,18	€ 1.000,00	€ 1.176,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.096,00
Valore corpo			€ 12.096,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.096,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.096,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	165,28	€ 165.278,14	€ 165.278,14
B	Garage o autorimessa [G]	12,10	€ 12.096,00	€ 12.096,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 26.606,12
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.757,35
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.707,07

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>145.303,60</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b><u>145.303,60</u></b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>0,00</b>

**ALLEGATI:**

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE

- A) Atto di provenienza Notaio [REDACTED] rep. 40003 del 27/12/1983
  - B) Atto di provenienza Notaio [REDACTED] rep. 34029 del 24/09/2004
- Autorizzazioni Edilizie
- 1. Concessione Edilizia n. 52/85 del 06/06/1986
  - 2. Concessione Edilizia n. 64/89 del 22/07/1989
  - 3. Concessione Edilizia n. 72/92 del 06/10/1992
  - 4. Concessione Edilizia n. 164/95 del 20/11/1995
  - 5. Concessione Edilizia n. 97/98 del 22/10/1998
  - 6. Attestazione di Agibilità n. 7/2012 del 06/06/2012
- Allegati alla Concessione Edilizia n. 97/98 del 22/10/1998
- 1. Pianta Piano Terreno e Interrato
  - 2. Pianta piano primo e secondo (soffitte)
  - 3. Sezioni e prospetti

Fotografia satellitare

PIANO REGOLATORE GENERALE

- 1. Stralcio Mappa Piano Regolatore Generale
- 2. Legenda mappa Piano Regolatore Generale
- 3. Norme Tecniche di Attuazione

Visure e planimetrie catastali

- 1. Estratto di mappa Catasto Terreni in scala 1:2.000
- 2. Grafico Elaborato Planimetrico in scala 1:500
- 3. Elenco subalterni relativo all'Elaborato Planimetrico
- 4. Visura elenco subalterni
- 5. Visura particella Foglio 13 n. 96 sub 7 – LOTTO 1
- 6. Visura particella Foglio 13 n. 96 sub 12 – LOTTO 1
- 7. Visura particella Foglio 13 n. 96 sub 5 – LOTTO 2
- 8. Visura particella Foglio 13 n. 96 sub 9 – LOTTO 2
- 9. Visura particella Foglio 13 n. 96 sub 6 – LOTTO 3
- 10. Visura particella Foglio 13 n. 96 sub 11 – LOTTO 3
- 11. Planimetria Foglio 13 p.la 96 sub 7 – LOTTO 1
- 12. Planimetria Foglio 13 p.la 96 sub 12 – LOTTO 1
- 13. Planimetria Foglio 13 p.la 96 sub 5 – LOTTO 2
- 14. Planimetria Foglio 13 p.la 96 sub 9 – LOTTO 2
- 15. Planimetria Foglio 13 p.la 96 sub 6 – LOTTO 3
- 16. Planimetria Foglio 13 p.la 96 sub 11 – LOTTO 3

ALLEGATO 2: PIANTE IMMOBILE

- 1. Planimetria di insieme con evidenziazione lotti
- 2. Pianta piano interrato
- 3. Pianta Piano Terra
- 4. Pianta piano Primo
- 5. Pianta piano secondo (soffitte)



ALLEGATO 3: FOTOGRAFIE

Bozza del biglietto di cancelleria  
Relazione catastale  
Relazione testo c.t.u. senza nomi per pubblicità  
Attestazione di trasmissione c.t.u. alle parti  
Specifica spese e competenze spettanti al c.t.u.

Data generazione:  
22-07-2016

L'Esperto alla stima  
