
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **183/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
9 giugno 2016

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Riccardo Barbieri**

Codice fiscale: BRBRCR59M16L117L

Studio in: via del Tordo 10 - 05100 Terni

Email: riccardobarbieri2@gmail.com

Pec: riccardo.barbieri2@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Montemaggio, n.9 - Montemaggio - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001

Corpo: A - sub. 12 - PT e sub. 14

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: OMISSIS nata a OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 365, subalterno 12, scheda catastale 1, indirizzo via Montemaggio n.9, piano terreno, comune Stroncone, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € euro 216,91, non intestato. Oggetto di segnalazione di incongruenze e richiesta di rettifica per probabile graffatura mancante con la part. 365 foglio 6 riferibile ai sub. 12 e 13., foglio 6, particella 365, subalterno 14, indirizzo via Montemaggio n.9, piano terreno, comune Stroncone, categoria bene comune non censibile, unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009, sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 7, qualità Soppresso, unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009, sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 1, qualità Soppresso, unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009, sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 8, qualità Soppresso, unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009, sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 9, qualità Soppresso

Corpo: B - sub. 13 - P1

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: OMISSIS nata a OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 365, subalterno 13, scheda catastale 1, indirizzo via Montemaggio n.9, piano primo, comune Stroncone, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € euro 216,91, unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009, sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 7, qualità Soppresso, unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009, sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 1, qualità Soppresso, unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009, sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 8, qualità Soppresso, unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009, sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 9, qualità Soppresso

2. Stato di possesso

Bene: via Montemaggio, n.9 - Montemaggio - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001

Corpo: A - sub. 12 - PT e sub. 14

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - sub. 13 - P1

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Montemaggio, n.9 - Montemaggio - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001

Corpo: A - sub. 12 - PT e sub. 14

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - sub. 13 - P1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Montemaggio, n.9 - Montemaggio - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001

Corpo: A - sub. 12 - PT e sub. 14

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B - sub. 13 - P1

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Montemaggio, n.9 - Montemaggio - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001

Corpo: A - sub. 12 - PT e sub. 14

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - sub. 13 - P1

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Montemaggio, n.9 - Montemaggio - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001

Corpo: A - sub. 12 - PT e sub. 14

Misure Penali: NO

Corpo: B - sub. 13 - P1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Montemaggio, n.9 - Montemaggio - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001

Corpo: A - sub. 12 - PT e sub. 14

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Montemaggio, n.9 - Montemaggio - Stroncone (Terni) - 05039

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 75.048,43

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Stroncone (Terni)**
Località/Frazione **Montemaggio**
via Montemaggio, n.9

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - sub. 12 - PT e sub. 14.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Montemaggio, via Montemaggio, n.9

Note: Le due unità immobiliari sono collegate da una scala molto stretta con pianerottolo d'ingresso di esigue dimensioni e pianerottolo al piano superiore inesistente. Il sub. 12 di fatto costituisce una estensione dell'unità immobiliare del piano superiore in quanto le camere sono utilizzate come ripostigli e la zona cucina non è abitabile per l'insufficiente superficie finestrata. Pertanto il sottoscritto reputa idoneo inserire in un unico lotto i due corpi in quanto costituenti un unico appartamento anche se distinto in due subalterni della stessa particella catastale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: in comproprietà con OMISSIS - coniuge - per i diritti di 1/2 ciascuno

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 365, subalterno 12, scheda catastale 1, indirizzo via Montemaggio n.9, piano terreno, comune Stroncone, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € euro 216,91

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: part. 355, 367, 364 OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: Il presente subalterno deriva dai sub. 1, 7, 8, 9 della part. 365 foglio 6.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: non intestato. Oggetto di segnalazione di incongruenze e richiesta di rettifica per probabile graffatura mancante con la part. 365 foglio 6 riferibile ai sub. 12 e 13., foglio 6, particella 365, subalterno 14, indirizzo via Montemaggio n.9, piano terreno, comune Stroncone, categoria bene comune non censibile

Derivante da: variazione del 11/06/2013 n.10628.1/2013 in atti dal 11/06/2013 (protocollo n. TR0046307) G.A.F. codifica piano incoerente.

Confini: part. 367, 364 OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: Bene comune non censibile facente parte dei terreni originari. Detto sub. è

oggetto di istanza di modifica d'ufficio (presentata in data 25/02/2016) per presunte inesattezze di rappresentazione in mappa.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 7, qualità Soppresso

Derivante da: Tabella di variazione del 29-06-2009 n. 92767.1/2009 in atti dal 29-06-2009 (protocollo n. TR0092767)

Confini: OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: unità immobiliare soppressa e unita alla particella 365. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: fg.6 part. 365 sub.1 - fg.6 part. 365 sub.8 - fg.6 part. 365 sub.9. Con diritto agli accessi num 364, 374 ed al passo e pozzo num 357 del foglio 6

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 1, qualità Soppresso

Derivante da: Tabella di variazione del 29-06-2009 n. 92767.1/2009 in atti dal 29-06-2009 (protocollo n. TR0092767)

Confini: OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: unità immobiliare soppressa e unita alla particella 365. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: fg.6 part. 365 sub.7 - fg.6 part. 365 sub.8 - fg.6 part. 365 sub.9. Con diritto agli accessi num 364 ed al passaggio num 357 del foglio 6

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 8, qualità Soppresso

Derivante da: Tabella di variazione del 29-06-2009 n. 92767.1/2009 in atti dal 29-06-2009 (protocollo n. TR0092767)

Confini: OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: unità immobiliare soppressa e unita alla particella 365. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: fg.6 part. 365 sub.1 - fg.6 part. 365 sub.7 - fg.6 part. 365 sub.9. Con diritto agli accessi num 364, 374 ed al passaggio num 357 del foglio 6

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 9, qualità Soppresso

Derivante da: Tabella di variazione del 29-06-2009 n. 92767.1/2009 in atti dal 29-06-2009 (protocollo n. TR0092767)

Confini: OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: unità immobiliare soppressa e unita alla particella 365. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: fg.6 part. 365 sub.1 - fg.6 part. 365 sub.8 - fg.6 part. 365 sub.7. Con diritto al passaggio num 357, alla corte num 363 ed agli accessi num 364 e 374 del foglio 6. Nella situazione dal 09/01/1978 è riportato che sono stati variati i seguenti immobili: foglio 6 particella 365 sub. 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presunte inesattezze di rappresentazione in mappa.

Regolarizzabili mediante: istanza di modifica d'ufficio presentata in data 25/02/2016

Descrizione delle opere da sanare: graffatura mancante tra la part. 365 e il sub. 14

Informazioni in merito alla conformità catastale

Identificativo corpo: B - sub. 13 - P1.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Montemaggio, via Montemaggio, n.9**

Note: Le due unità immobiliari sono collegate da una scala molto stretta con pianerottolo d'ingresso di esigue dimensioni e pianerottolo del sub. 13 inesistente. L'impianto di riscaldamento è attualmente unico unito con il piano sottostante ed ha la caldaia posta nel sottotetto. Il piano terreno di fatto costituisce una estensione dell'unità immobiliare del piano superiore la zona cucina non è abitabile per l'insufficiente superficie finestrata. Pertanto il sottoscritto reputa idoneo inserire in un unico lotto i due corpi in quanto costituenti un unico appartamento anche se distinto in due subalterni della stessa particella catastale.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: in comproprietà con OMISSIS - coniuge - per i diritti di 1/2 ciascuno

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 365, subalterno 13, scheda catastale 1, indirizzo via Montemaggio n.9, piano primo, comune Stroncone, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € euro 216,91

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: part. 355, 367, 364 OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: Il presente subalterno deriva dai sub. 1, 7, 8, 9 della part. 365 foglio 6.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 7, qualità Soppresso

Derivante da: Tabella di variazione del 29-06-2009 n. 92767.1/2009 in atti dal 29-06-2009 (protocollo n. TR0092767)

Confini: OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: unità immobiliare soppressa e unita alla particella 365. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: fg.6 part. 365 sub.1 - fg.6 part. 365 sub.8 - fg.6 part. 365 sub.9. Con diritto agli accessi num 364, 374 ed al passo e pozzo num 357 del foglio 6

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 1, qualità Soppresso

Derivante da: Tabella di variazione del 29-06-2009 n. 92767.1/2009 in atti dal 29-06-2009 (protocollo n. TR0092767)

Confini: OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: unità immobiliare soppressa e unita alla particella 365. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: fg.6 part. 365 sub.7 - fg.6 part. 365 sub.8 - fg.6 part. 365 sub.9. Con diritto agli accessi num 364 ed al passaggio num 357 del foglio 6

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 8, qualità Soppresso

Derivante da: Tabella di variazione del 29-06-2009 n. 92767.1/2009 in atti dal 29-06-2009 (protocollo n. TR0092767)

Confini: OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: unità immobiliare soppressa e unita alla particella 365. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: fg.6 part. 365 sub.1 - fg.6 part. 365 sub.7 - fg.6 part. 365 sub.9. Con diritto agli accessi num 364, 374 ed al passaggio num 357 del foglio 6

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: unità immobiliare soppressa dal 29-06-2009 , sezione censuaria Stroncone, foglio 6, particella 365, subalterno 9, qualità Soppresso

Derivante da: Tabella di variazione del 29-06-2009 n. 92767.1/2009 in atti dal 29-06-2009 (protocollo n. TR0092767)

Confini: OMISSIS su più parti; OMISSIS, salvo se altri.

Note: unità immobiliare soppressa e unita alla particella 365. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: fg.6 part. 365 sub.1 - fg.6 part. 365 sub.8 - fg.6 part. 365 sub.7. Con diritto al passaggio num 357, alla corte num 363 ed agli accessi num 364 e 374 del foglio 6. Nella situazione dal 09/01/1978 è riportato che sono stati variati i seguenti immobili: foglio 6 particella 365 sub. 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presunte inesattezze di rappresentazione in mappa.

Regolarizzabili mediante: istanza di modifica d'ufficio presentata in data 25/02/2016

Descrizione delle opere da sanare: graffatura mancante tra la part. 365 e il sub. 14

Informazioni in merito alla conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il sito dell'immobile in questione è nella periferia di Stroncone. La località, Montemaggio, è in zona collinare a circa 3 km da Stroncone e a 5 km da Terni. In questa zona sono presenti piccole attività commerciali non molto vicine. A circa un chilometro dall'immobile in questione sono presenti una panetteria, un ristorante, un bar, un tabaccaio, un distributore di carburante, un negozio di abbigliamento, un bed and breakfast. La strada di accesso è a fondo cieco e si innesta sulla viabilità provinciale di collegamento tra Stroncone e Vascigliano. Il suo tratto terminale è sconnesso, in salita e presenta due curve particolarmente scomode per l'accesso dei mezzi di trasporto. La posizione dell'immobile non offre una particolare vista panoramica.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Stroncone.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Stroncone: palazzo comunale, chiesa di San Nicolò, abbazia di S. Benedetto in fundis, Fontana delle tre tazze.

Principali collegamenti pubblici: bus 300 m, treno (stazione di Terni) 9 km, treno (stazione di Stroncone) 3 km, autostrada 35 km

Servizi offerti dalla zona: bar (media), alimentari (buona), ristorante (buona), negozio di abbigliamento (media), B&B (non verificata), Tabacchi (media)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - sub. 12 - PT e sub. 14

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Stroncone (Terni),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - sub. 13 - P1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Stroncone (Terni),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 94860,00; Importo capitale: € 47430,00 ; A rogito di Fulvio Sbrolli in data 22/06/2006 ai nn. 156838/27035; Iscritto/trascritto a Terni in data 27/06/2006 ai nn. 8494/1875 ; Note: Durata 15 anni

Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub. 12 - PT e sub. 14

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 40000,00; Importo capitale: € 20000,00 ; A rogito di Fulvio Sbrolli in data 16/10/2007 ai nn. 164032/30362; Iscritto/trascritto a Terni in data 22/10/2007 ai nn. 13264/3189 ; Note: Durata 15 anni

Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub. 12 - PT e sub. 14

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 94860,00; Importo capitale: € 47430,00 ; A rogito di Fulvio Sbrolli in data 22/06/2006 ai nn. 156838/27035; Iscritto/trascritto a Terni in data 27/06/2006 ai nn. 8494/1875 ; Note: Durata 15 anni

Dati precedenti relativi ai corpi: B - sub. 13 - P1

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 40000,00; Importo capitale: € 20000,00 ; A rogito di Fulvio Sbrolli in data 16/10/2007 ai nn. 164032/30362; Iscritto/trascritto a Terni in data 22/10/2007 ai nn. 13264/3189 ; Note: Durata 15 anni

Dati precedenti relativi ai corpi: B - sub. 13 - P1

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A

rogito di ufficiale giudiziario Tribunale di Terni in data 22/07/2015 ai nn. 2553 iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2015 ai nn. 7350/5453; Nel quadro 'D' della nota è riportato integralmente quanto segue: CON RIFERIMENTO ALLE PORZIONI DI FABBRICATO RURALE IN FASE DI RISTRUTTURAZIONE DI CUI AL QUADRO 'B' DELLA PRESENTE NOTA, SI PRECISA CHE A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE DEL 26/9/2009 N. 92767.1/2009 IN ATTI DAL 29/6/2009, DETTI IMMOBILI RISULTANO SOPPRESSI; ATTUALMENTE SONO CENSITI NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI STRONCONE AL FOGLIO 6 PARTICELLA 365 SUB. 12, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, VANI 3,5, VOCABOLO MONTEMAGGIO, PIANO T E PARTICELLA 365 SUB. 13, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, VANI 3,5, VOCABOLO MONTEMAGGIO, PIANO 1. IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTI I RELATIVI DIRITTI, PERTINENZE E ACCESSIONI. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub. 12 - PT e sub. 14

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di ufficiale giudiziario Tribunale di Terni in data 22/07/2015 ai nn. 2553 iscritto/trascritto a Terni in data 10/08/2015 ai nn. 7350/5453; Nel quadro 'D' della nota è riportato integralmente quanto segue: CON RIFERIMENTO ALLE PORZIONI DI FABBRICATO RURALE IN FASE DI RISTRUTTURAZIONE DI CUI AL QUADRO 'B' DELLA PRESENTE NOTA, SI PRECISA CHE A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE DEL 26/9/2009 N. 92767.1/2009 IN ATTI DAL 29/6/2009, DETTI IMMOBILI RISULTANO SOPPRESSI; ATTUALMENTE SONO CENSITI NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI STRONCONE AL FOGLIO 6 PARTICELLA 365 SUB. 12, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, VANI 3,5, VOCABOLO MONTEMAGGIO, PIANO T E PARTICELLA 365 SUB. 13, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, VANI 3,5, VOCABOLO MONTEMAGGIO, PIANO 1. IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTI I RELATIVI DIRITTI, PERTINENZE E ACCESSIONI. .

Dati precedenti relativi ai corpi: B - sub. 13 - P1

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 - sub. 12 - PT e sub. 14

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Stroncone (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 200,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: 1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'appartamento non è accessibile e non è visitabile in quanto il portone d'ingresso accede al pianerottolo intermedio della scala che scendendo porta al primo livello e salendo accede al secondo livello.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: diritto al passaggio e pozzo num 357, alla corte num 363 ed agli accessi num 364 e 374 del foglio 6

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Indice G ipotizzato e non certificato. L'attestato di prestazione energetica sarà redatto all'atto del trasferimento del bene.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: B - sub. 13 - P1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Stroncane (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 200,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: 1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'appartamento non è accessibile e non è visitabile in quanto il portone d'ingresso accede al pianerottolo intermedio della scala che scendendo porta al primo livello e salendo accede al secondo livello.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: diritto al passaggio e pozzo num 357, alla corte num 363 ed agli accessi num 364 e 374 del foglio 6

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Indice G ipotizzato e non certificato. L'attestato di prestazione energetica sarà redatto all'atto del trasferimento del bene.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **24/10/1998**. In forza di atto di compravendita a rogito di Angelo Alcini in data 26/06/1968 ai nn. - trascritto a Spoleto in data 30/07/1968 ai nn. 6118/4153.

Note: Il presente atto riguarda il sub. 8 del foglio 6 part. 365, soppresso dal 29/06/2009, che ha generato insieme ad altri gli attuali sub. 12, 13 e 14 del foglio 6 part. 365.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **24/10/1998**. In forza di atto di compravendita a rogito di Paolo Cappello in data 06/03/1963 ai nn. - trascritto a Spoleto in data 05/04/1963 ai nn. 1859/1329.

Note: Il presente atto riguarda il sub. 1b del foglio 6 part. 365, soppresso, che ha generato insieme ad altri gli attuali sub. 12, 13 e 14 del foglio 6 part. 365.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **24/10/1998**. In forza di atto di compravendita a rogito di Paolo Cappello in data 24/11/1965 ai nn. - registrato a Terni in data 01/10/1970 ai nn. - trascritto a Spoleto in data 15/12/1965 ai nn. 8122/6043.

Note: Il presente atto riguarda il sub. 1a del foglio 6 part. 365, soppresso, che ha generato insieme ad altri gli attuali sub. 12, 13 e 14 del foglio 6 part. 365.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **31/01/2006**. In forza di Voltura a rogito di Angelo Alcini in data 09/01/1978 ai nn. 37802/11626 - trascritto a Terni in data 03/02/1978 ai nn. 766/621.

Note: La presente voltura deriva da una permuta di beni tra OMISSIS e OMISSIS Brizio. Il presente atto riguarda i sub. 7 e sub. 9 (all'epoca sub. 2) del foglio 6 part. 365, soppressi, che hanno generato insieme ad altri gli attuali sub. 12, 13 e 14 del foglio 6 part. 365. La sub. 7 ha diritto agli accessi num 364, 374 ed al passo e pozzo num 357 del foglio 6

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/10/1998 al 31/01/2006. In forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio del Registro in data 10/01/2006 ai nn. 64/970 - trascritto a Terni in data 20/03/2006 ai nn. 3714/2281.

Note: Il presente atto riguarda il sub. 9 del foglio 6 part. 365, soppresso dal 29/06/2009, che ha generato insieme ad altri gli attuali sub. 12, 13 e 14 del foglio 6 part. 365. Come ulteriore

informazione si precisa che detto subalterno, porzione di fabbricato rurale, insiste diritto agli accessi vano scala a passaggio distinti nel catasto terreni del comune di stroncone al foglio 6, rispettivamente con le particelle 357, 364 e 374. (passaggio di proprietà non presente nella visura storica dell'immobile)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/10/1998 al 31/01/2006. In forza di denuncia di successione a rogito di Agenzia delle Entrate in data 18/03/1999 ai nn. 71/844 - trascritto a Terni in data 08/03/2010 ai nn. 3008/1947.

Note: Il presente atto riguarda i sub. 1 e 8 del foglio 6 part. 365, soppressi dal 29/06/2009, che hanno generato insieme ad altri gli attuali sub. 12, 13 e 14 del foglio 6 part. 365.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Sbroli Fulvio in data 31/01/2006 ai nn. 153155/27035 - trascritto a Terni in data 10/02/2006 ai nn. 1845/1291.

Note: Il presente atto riguarda il sub. 7 del foglio 6 part. 365, soppresso dal 29/06/2009, che ha generato insieme ad altri gli attuali sub. 12, 13 e 14 del foglio 6 part. 365. Come ulteriore informazione si precisa che detto subalterno, porzione di fabbricato rurale, inerisce diritto al passaggio ed agli accessi comuni distinti nel catasto terreni del comune di stroncone al foglio 6, rispettivamente con le particelle 357, 364 e 374.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Sbroli Fulvio in data 31/01/2006 ai nn. 153155/27035 - trascritto a Terni in data 10/02/2006 ai nn. 1846/1292.

Note: Il presente atto riguarda i sub. 1, 8 e 9 del foglio 6 part. 365, soppressi dal 29/06/2009, che hanno generato gli attuali sub. 12, 13 e 14 del foglio 6 part. 365. Come ulteriore informazione si precisa che detti subalterni, porzioni di fabbricato rurale, ineriscono diritto al passaggio ed agli accessi comuni distinti nel catasto terreni del comune di stroncone al foglio 6, rispettivamente con le particelle 357, 364 e 374.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di accettazione tacita di eredità a rogito di Sbroli Fulvio in data 31/01/2006 ai nn. 153155 - trascritto a Terni in data 25/01/2016 ai nn. 604/421.

Note: Il presente atto riguarda i sub. 1, 8 e 9 del foglio 6 part. 365, soppressi dal 29/06/2009, che hanno generato gli attuali sub. 12, 13 e 14 del foglio 6 part. 365.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di accettazione tacita di eredità a rogito di Sbroli Fulvio in data 16/10/2007 ai nn. 164032 - trascritto a Terni in data 25/01/2016 ai nn. 605/422.

Note: Numeri di mappa soppressi dal 29/06/2009 Foglio 6, part. 365, sub. 1 - 8 - 9

Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub. 12 - PT e sub. 14

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **24/10/1998**. In forza di atto di compravendita a rogito di Angelo Alcini in data 26/06/1968 ai nn. - trascritto a Spoleto in data 30/07/1968 ai nn. 6118/4153.

Note: Il presente atto riguarda il sub. 8 del foglio 6 part. 365, soppresso dal 29/06/2009, che ha generato insieme ad altri gli attuali sub. 12, 13 e 14 del foglio 6 part. 365.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **24/10/1998**. In forza di atto di compravendita a rogito di Paolo Cappello in data 06/03/1963 ai nn. - trascritto a Spoleto in data 05/04/1963 ai nn. 1859/1329.

Note: Il presente atto riguarda il sub. 1b del foglio 6 part. 365, soppresso, che ha generato insieme ad altri gli attuali sub. 12, 13 e 14 del foglio 6 part. 365.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **24/10/1998**. In forza di atto di compravendita a rogito di Paolo Cappello in data 24/11/1965 ai nn. - registrato a Terni in data 01/10/1970 ai nn. - trascritto a Spoleto in data 15/12/1965 ai nn. 8122/6043.

Note: Il presente atto riguarda il sub. 1a del foglio 6 part. 365, soppresso, che ha generato

insieme ad altri gli attuali sub. 12, 13 e 14 del foglio 6 part. 365.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **31/01/2006**. In forza di Voltura a rogito di Angelo Alcini in data 09/01/1978 ai nn. 37802/11626 - trascritto a Terni in data 03/02/1978 ai nn. 766/621.

Note: La presente voltura deriva da una permuta di beni tra OMISSIS e OMISSIS Brizio. Il presente atto riguarda i sub. 7 e sub. 9 (all'epoca sub. 2) del foglio 6 part. 365, soppressi, che hanno generato insieme ad altri gli attuali sub. 12, 13 e 14 del foglio 6 part. 365. La sub. 7 ha diritto agli accessi num 364, 374 ed al passo e pozzo num 357 del foglio 6

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/10/1998 al 31/01/2006. In forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio del Registro in data 10/01/2006 ai nn. 64/970 - trascritto a Terni in data 20/03/2006 ai nn. 3714/2281.

Note: Il presente atto riguarda il sub. 9 del foglio 6 part. 365, soppresso dal 29/06/2009, che ha generato insieme ad altri gli attuali sub. 12, 13 e 14 del foglio 6 part. 365. Come ulteriore informazione si precisa che detto subalterno, porzione di fabbricato rurale, insiste diritto agli accessi vano scala a passaggio distinti nel catasto terreni del comune di stroncone al foglio 6, rispettivamente con le particelle 357, 364 e 374. (passaggio di proprietà non presente nella visura storica dell'immobile)

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/10/1998 al 31/01/2006. In forza di denuncia di successione a rogito di Agenzia delle Entrate in data 18/03/1999 ai nn. 71/844 - trascritto a Terni in data 08/03/2010 ai nn. 3008/1947.

Note: Il presente atto riguarda i sub. 1 e 8 del foglio 6 part. 365, soppressi dal 29/06/2009, che hanno generato insieme ad altri gli attuali sub. 12, 13 e 14 del foglio 6 part. 365.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Sbrolli Fulvio in data 31/01/2006 ai nn. 153155/27035 - trascritto a Terni in data 10/02/2006 ai nn. 1845/1291.

Note: Il presente atto riguarda il sub. 7 del foglio 6 part. 365, soppresso dal 29/06/2009, che ha generato insieme ad altri gli attuali sub. 12, 13 e 14 del foglio 6 part. 365. Come ulteriore informazione si precisa che detto subalterno, porzione di fabbricato rurale, inerisce diritto al passaggio ed agli accessi comuni distinti nel catasto terreni del comune di stroncone al foglio 6, rispettivamente con le particelle 357, 364 e 374.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Sbrolli Fulvio in data 31/01/2006 ai nn. 153155/27035 - trascritto a Terni in data 10/02/2006 ai nn. 1846/1292.

Note: Il presente atto riguarda i sub. 1, 8 e 9 del foglio 6 part. 365, soppressi dal 29/06/2009, che hanno generato gli attuali sub. 12, 13 e 14 del foglio 6 part. 365. Come ulteriore informazione si precisa che detti subalterni, porzioni di fabbricato rurale, ineriscono diritto al passaggio ed agli accessi comuni distinti nel catasto terreni del comune di stroncone al foglio 6, rispettivamente con le particelle 357, 364 e 374.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di accettazione tacita di eredità a rogito di Sbrolli Fulvio in data 31/01/2006 ai nn. 153155 - trascritto a Terni in data 25/01/2016 ai nn. 604/421.

Note: Il presente atto riguarda i sub. 1, 8 e 9 del foglio 6 part. 365, soppressi dal 29/06/2009, che hanno generato gli attuali sub. 12, 13 e 14 del foglio 6 part. 365.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di accettazione tacita di eredità a rogito di Sbrolli Fulvio in data 16/10/2007 ai nn. 164032 - trascritto a Terni in data 25/01/2016 ai nn. 605/422.

Note: Numeri di mappa soppressi dal 29/06/2009 Foglio 6, part. 365, sub. 1 - 8 - 9

Dati precedenti relativi ai corpi: B - sub. 13 - P1

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Montemaggio, via Montemaggio, n.9

Numero pratica: Permesso di costruire n. 64/2005 pratica edilizia n. 157/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: titolo completo: "Ristrutturazione edilizia (art. 3 comma I lett. d della LR. 01/2004), con cambio di destinazione d'uso del piano terra in abitazione, del fabbricato sito in voc. Montemaggio, sull'area censita al catasto fabbricati al foglio 6 mappale 365"

Per lavori: Ristrutturazione edilizia, con cambio di destinazione d'uso del piano terra in abitazione, del fabbricato sito in voc. Montemaggio

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 07/09/2004 al n. di prot. 7297

Rilascio in data 22/10/2005 al n. di prot. 9975

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: prescrizioni particolari del permesso a costruire: a) i locali al piano terra con destinazione di abitazione devono essere adeguatamente isolati dal terreno sottostante mediante vespaio aerato; 2) per i vani abitabili posti parzialmente al di sotto del livello del terreno deve essere prevista idonea intercapedine per l'isolamento e la ventilazione delle pareti; 3) la cucina al piano terra deve essere dotata di adeguata canna fumaria indipendente prolungata oltre un metro al di sopra del tetto per l'eliminazione dei prodotti della combustione; 4) al piano primo il disimpegno deve essere provvisto di porta per separare nettamente il locale bagno dalla zona soggiorno — pranzo; 5) dovrà essere richiesta l'Autorizzazione allo smaltimento degli scarichi in pubblica fognatura ai sensi del D.Lgs. 152/99 e s.m.i. e del Regolamento Comunale per gli scarichi.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub. 12 - PT e sub. 14

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Montemaggio, via Montemaggio, n.9

Numero pratica: Permesso di costruire n. 64/2005 pratica edilizia n. 157/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: titolo completo: "Ristrutturazione edilizia (art. 3 comma I lett. d della LR. 01/2004), con cambio di destinazione d'uso del piano terra in abitazione, del fabbricato sito in voc. Montemaggio, sull'area censita al catasto fabbricati al foglio 6 mappale 365"

Per lavori: Ristrutturazione edilizia, con cambio di destinazione d'uso del piano terra in abitazione, del fabbricato sito in voc. Montemaggio

Oggetto: Ristrutturazione edi

Presentazione in data 07/09/2004 al n. di prot. 7297

Rilascio in data 22/10/2005 al n. di prot. 9975

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: prescrizioni particolari del permesso a costruire: a) i locali al piano terra con destinazione di abitazione devono essere adeguatamente isolati dal terreno sottostante mediante vespaio aerato; 2) per i vani abitabili posti parzialmente al di sotto del livello del terreno deve essere prevista idonea intercapedine per l'isolamento e la ventilazione delle pareti; 3) la cucina al piano terra deve essere dotata di adeguata canna fumaria indipendente prolungata oltre un metro al di sopra del tetto per l'eliminazione dei prodotti della combustione; 4) al piano primo il disimpegno deve essere provvisto di porta per separare nettamente il locale bagno dalla zona soggiorno — pranzo; 5) dovrà essere richiesta l'Autorizzazione allo smaltimento degli scarichi in pubblica fognatura ai sensi del D.Lgs. 152/99 e s.m.i. e del Regolamento Comunale per gli scarichi.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - sub. 13 - P1

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: manca l'autorizzazione allo smaltimento

degli scarichi

Regolarizzabili mediante: istanza di autorizzazione allo smaltimento degli scarichi

Descrizione delle opere da sanare: impianto di scarico di acque reflue civili in fossa biologica

autorizzazione agli scarichi: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: prescritta dal permesso di costruire Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: manca l'agibilità

Regolarizzabili mediante: istanza di agibilità

Descrizione delle opere da sanare: appartamento

agibilità dell'immobile: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incompleta realizzazione del progetto approvato con permesso di costruire del 2005: incompleto rivestimento delle scale interne, mancanza di alcune porte interne, mancanza della prescritta canna fumaria indipendente nella cucina per l'eliminazione dei prodotti della combustione, mancanza di alcuni tramezzi che dovrebbero delimitare la cucina, un ripostiglio e un disimpegno.

Regolarizzabili mediante: completamento delle opere

Descrizione delle opere da sanare: Tramezzi del piano terra, canna fumaria esalazioni cucina del piano terra.

Note: Unica procedura da considerare unita alla sanatoria dell'abbaino del sub. 13 Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: documentazione prescritta per legge 10 risparmio energetico

Regolarizzabili mediante: deposito progetto adempimenti legge 10 e certificazioni impianto

Descrizione delle opere da sanare: impianto di riscaldamento

spese redazione e presentazione elaborato tecnico ex L 10/91: € 1.200,00

certificazioni impianto termico e gas: € 800,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il permesso di costruire n.64 del 2005 risulta decaduto e non sono state completate le opere.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub. 12 - PT e sub. 14

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: manca l'autorizzazione allo smaltimento degli scarichi

Regolarizzabili mediante: istanza di autorizzazione allo smaltimento degli scarichi

Descrizione delle opere da sanare: impianto di scarico di acque reflue civili in fossa biologica

autorizzazione agli scarichi: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: prescritta dal permesso di costruire Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: manca l'agibilità

Regolarizzabili mediante: istanza di agibilità

Descrizione delle opere da sanare: appartamento

agibilità dell'immobile: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: documentazione prescritta per legge 10 risparmio energetico

Regolarizzabili mediante: deposito progetto adempimenti legge 10 e certificazioni impianto

Descrizione delle opere da sanare: impianto di riscaldamento

spese redazione e presentazione elaborato tecnico ex L 10/91: € 1.200,00

certificazioni impianto termico e gas: € 800,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il lucernario del tetto risulta diverso da come descritto negli elaborati progettuali della ristrutturazione. Invece di essere un lucernario tipo Velux è un abbaino.

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Il lucernario in copertura del soggiorno del primo piano è stato oggetto di domanda di permesso a costruire che però non è stato mai ritirato, non sono stati pagati gli oneri e ormai è scaduto, perciò l'opera è da considerarsi realizzata in assenza di titolo edilizio.

sanatoria per abbaino: € 1.800,00

Oneri Totali: **€ 1.800,00**

Note: unica istanza anche per completamento opere

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il permesso di costruire n.64 del 2005 risulta decaduto e non sono state completate le opere.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - sub. 13 - P1

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | PRG parte strutturale: D.C.C. n. 48 del 09-05-2011; PRG parte operativa: D.C.C. n. 63 del 03-08-2012 |
| Zona omogenea: | B zona di completamento e conservazione dei volumi esistenti |
| Norme tecniche di attuazione: | PRG parte operativa: zona B1 (comparto B-22) |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 1 mc/mq |
| Altezza massima ammessa: | 7,50 m |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub. 12 - PT e sub. 14

Abitazione di tipo economico [A3]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | PRG parte strutturale: D.C.C. n. 48 del 09-05-2011; PRG parte operativa: D.C.C. n. 63 del 03-08-2012 |
| Zona omogenea: | B zona di completamento e conservazione dei volumi esistenti |
| Norme tecniche di attuazione: | PRG parte operativa: zona B1 (comparto B-22) |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 1 mc/mq |
| Altezza massima ammessa: | 7,50 m |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - sub. 13 - P1

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - sub. 12 - PT e sub. 14**

L'unità immobiliare del sub. 12 è di tipo economico ed è posta al piano terra. Risulta parzialmente interrata sul lato del portoncino d'ingresso e vi si accede scendendo una rampa di scale di circa dieci gradini attualmente lasciata al rustico. Questo livello è costituito da un soggiorno-cucina con angolo cottura e camino, un bagno, una camera da un posto letto e una camera da due posti letto. Il soggiorno-cucina non è conforme al progetto di ristrutturazione depositato in comune in quanto non sono stati costruiti i tramezzi che dovrebbero dividere questo locale in tre locali: un disimpegno, un ripostiglio e una cucina. Per questo motivo la finestra presente non è sufficiente a soddisfare il rapporto tra superficie di pavimento e superficie aeroilluminante richiesto dalla normativa perché è dimensionata in funzione della superficie della sola cucina. L'appartamento è privo di porte di tutte le stanze.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: in comproprietà con OMISSIS - coniuge - per i diritti di 1/2 ciascuno

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **69,50**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: la data non è nota in quanto ex edificio rurale

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza interna di circa: 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. uno parzialmente interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, prima costituito da una serie di ambienti censiti come fabbricato rurale, è stato profondamente modificato da una ristrutturazione del 2006. Si presenta in discrete condizioni anche se ancora non completato in alcuni particolari. Ad esempio mancano: alcune porte interne, la canna fumaria indipendente nella cucina del piano terra per l'eliminazione dei prodotti della combustione, alcuni tramezzi al piano terreno che dovrebbero delimitare la cucina, le persiane alle finestre, un ripostiglio e un disimpegno e il rivestimento dei gradini della scala interna.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **al rustico e parz. in cotto**
condizioni: **buone**

Impianti:

Fognatura recapito: **fossa biologica** ispezionabilità: **sufficiente** conformità: **autorizzazione agli scarichi mancante**
- Note: conformità dell'impianto non documentabile

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
condizioni: **buone**
- Note: conformità dell'impianto non documentabile

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**
- Note: Unica caldaia posta nel sottotetto. Impianto unico per tutti e due i piani. Bombola di alimentazione esterna.
Conformità dell'impianto non documentabile

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| PT - cucina | sup lorda di pavimento | 33,00 | 1,00 | 33,00 |
| PT - camera1 | sup lorda di pavimento | 11,80 | 1,00 | 11,80 |
| PT - camera2 | sup lorda di pavimento | 17,70 | 1,00 | 17,70 |
| PT - disimpegno | sup lorda di pavimento | 2,00 | 1,00 | 2,00 |
| PT - bagno | sup lorda di pavimento | 5,00 | 1,00 | 5,00 |
| | | 69,50 | | 69,50 |

Accessori:

A - sub. 12 - PT e sviluppa una superficie complessiva di 12 mq - Destinazione urbanistica: B - sub. 14.1 Corte completamento

Valore a corpo: € **480**

Note: La piccola superficie di terreno posta in corrispondenza del portoncino d'ingresso, censita al N.C.E.U. alla part. 365 sub.14 indicata come bene comune non censibile, costituisce l'unica porzione di terreno di proprietà adiacente all'appartamento. Considerando un valore unitario di 40 €/mq, il valore attribuito è 480 €.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B - sub. 13 - P1**

L'unità immobiliare del sub. 13 è di tipo economico ed è posta al piano primo e vi si accede salendo una rampa di scale di circa dieci gradini. Questo livello è costituito da un soggiorno-cucina con camino, un bagno, una camera da un posto letto e una camera da due posti letto.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: in comproprietà con OMISSIS - coniuge - per i diritti di 1/2 ciascuno

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **64,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: la data non è nota in quanto ex edificio rurale

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza interna di circa: 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. uno parzialmente interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, prima costituito da una serie di ambienti censiti come fabbricato rurale, è stato profondamente modificato da una ristrutturazione del 2006. Si presenta in discrete condizioni anche se ancora manca la porta del disimpegno al primo piano prescritta nel permesso di costruire per separare nettamente la zona soggiorno-pranzo dal bagno. Il lucernario presente nel soggiorno - cucina non è conforme al progetto del permesso a costruire depositato in comune.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **soffitto misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **al rustico e parz. in cotto** condizioni: **buone**

Impianti:

Fognatura recapito: **fossa biologica** ispezionabilità: **sufficiente** conformità: **autorizzazione agli scarichi mancante**
- Note: conformità dell'impianto non documentabile

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone**
- Note: conformità dell'impianto non documentabile

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**
- Note: Unica caldaia posta nel sottotetto. Impianto unico per tutti e due i piani. Bombola di alimentazione esterna. Conformità dell'impianto non documentabile

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------|------------------------|-----------------------------|--------------|------------------------|
| P1 - soggiorno-cucina | sup lorda di pavimento | 27,50 | 1,00 | 27,50 |
| | | | | |
| P1 - camera1 | sup lorda di pavimento | 11,80 | 1,00 | 11,80 |
| | | | | |
| P1 - camera2 | sup lorda di pavimento | 17,70 | 1,00 | 17,70 |
| | | | | |
| P1 - disimpegno | sup lorda di pavimento | 2,00 | 1,00 | 2,00 |
| | | | | |
| P1 - bagno | sup lorda di pavimento | 5,00 | 1,00 | 5,00 |
| | | | | |
| 64,00 | | | 64,00 | |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 1, oggetto di pignoramento, costituito da due unità immobiliari (A/3) censite al N.C.E.U. di Terni al foglio 6 particella 365 sub. 12 e 13 (appartamento) del Comune di Stroncone, la quale graffatura con la part. 357 non riguarda le sub in questione, e la sub 14 bene comune non censibile. A questi immobili si aggiungono alcuni diritti di passaggio e di uso di particelle limitrofe: diritto al passaggio e pozzo num 357, alla

corte num 363 ed agli accessi num 364 e 374 del foglio 6. La particolare configurazione degli immobili, pur essendo due unità immobiliari distinte in catasto con due diversi subalterni, difficilmente possono essere considerate fruibili separatamente in quanto la scala di accesso è molto stretta, ha il pianerottolo in corrispondenza del portone d'ingresso comune estremamente piccolo, la scala termina a ridosso della porta d'ingresso dell'unità superiore senza pianerottolo di arrivo. Inoltre necessiterebbe di una modifica dell'impianto di riscaldamento perché attualmente è unico con la caldaia posta nel sottotetto e al piano terra mancano delle tramezzature che rendono la finestratura della cucina-soggiorno insufficiente per considerare abitabile questo ambiente. Pertanto, considerato quanto esposto e il modesto valore degli immobili, il sottoscritto ha ritenuto opportuno inserirli in un solo lotto di vendita.

Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione.

La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare e ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione.

Le indicazioni di mercato per l'edificio di civile abitazione sono state reperite da diverse fonti, quali:

- osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 800,00 e 1150,00 €/mq.
- listino dei prezzi degli immobili, a cura delle CCIAA di Perugia e Terni riferito al quarto trimestre 2015, che segnala per immobili simili valori compresi tra 750,00 e 1000,00 €/mq.
- agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 750,00 e 900,00 €/mq.

In considerazione del fatto che le unità immobiliari si presentano in condizioni di ordinarietà, che attualmente non sono completamente abitabili, che alla proprietà sono legati alcuni diritti di passaggio e di uso di alcune particelle limitrofe e che la strada di accesso alla proprietà è particolarmente disagiata e sconnessa si ritiene opportuno adottare la media tra i minimi ed i massimi delle forbici di valore sopra riportate operando una riduzione del 10 % sul valore ottenuto.

Il valore per l'appartamento risulta quindi essere di 803,00 €/mq di superficie commerciale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di del Comune di Stroncone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
 Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.
 Agenzie immobiliari: Classe A immobiliare, Tecnorete, Immobiliare
 Nuova s.a.s., Tecnocasa, RM L'Agenzia Immobiliare.;

Listino prezzi degli immobili - Umbria - IV trimestre 2015 della
 CCIAA di Perugia e Terni..

8.3 Valutazione corpi:

A - sub. 12 - PT e sub. 14. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Corte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| PT - cucina | 33,00 | € 803,00 | € 26.499,00 |
| PT - camera1 | 11,80 | € 803,00 | € 9.475,40 |
| PT - camera2 | 17,70 | € 803,00 | € 14.213,10 |
| PT - disimpegno | 2,00 | € 803,00 | € 1.606,00 |
| PT - bagno | 5,00 | € 803,00 | € 4.015,00 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 55.808,50 |
| Valore Corpo | € 55.808,50 |
| Valore Accessori | € 480,00 |
| Valore complessivo intero | € 56.288,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 56.288,50 |

B - sub. 13 - P1. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|-----------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| P1 - soggiorno-cucina | 27,50 | € 803,00 | € 22.082,50 |
| P1 - camera1 | 11,80 | € 803,00 | € 9.475,40 |
| P1 - camera2 | 17,70 | € 803,00 | € 14.213,10 |
| P1 - disimpegno | 2,00 | € 803,00 | € 1.606,00 |
| P1 - bagno | 5,00 | € 803,00 | € 4.015,00 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 51.392,00 |
| Valore Corpo | € 51.392,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 51.392,00 |

Valore complessivo diritto e quota

€ 51.392,00

Riassunto:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|----------------------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - sub. 12 - PT e sub. 14 | Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Corte | 69,50 | € 56.288,50 | € 56.288,50 |
| B - sub. 13 - P1 | Abitazione di tipo economico [A3] | 64,00 | € 51.392,00 | € 51.392,00 |

8. 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%) | € 16.152,08 |
| 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 6.100,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |
| realizzazione tramezzature piano terra | € -2.200,00 |
| opere di adeguamento impianto di scarico reflui | € -1.800,00 |
| porte mancanti | € -1.700,00 |
| rivestimento mancante scale | € -300,00 |
| esalatore mancante cucina | € -1.000,00 |
| attestato di prestazione energetica | € -380,00 |
| persiane mancanti | € -3.000,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **75.048,43**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ **75.048,43**

8.6 Regime fiscale della vendita

Il trasferimento è
soggetto ad imposta
di registro.

Data generazione:
19-04-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Riccardo Barbieri

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Unità immobiliare sita in Stroncone (TR)
Via Montemaggio n. 9 (Fg. 6, Part. 365, sub. 12 – 13 – 14)



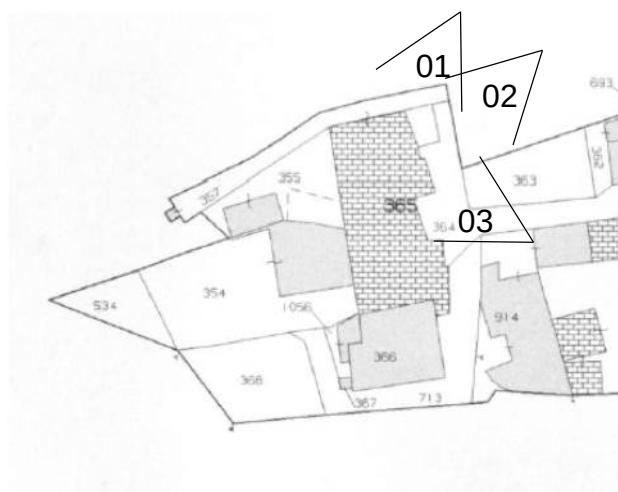
01



02



03





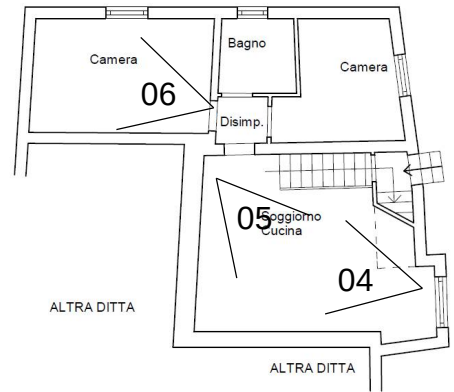
04



05



06



PIANO TERRA (sub. 12)



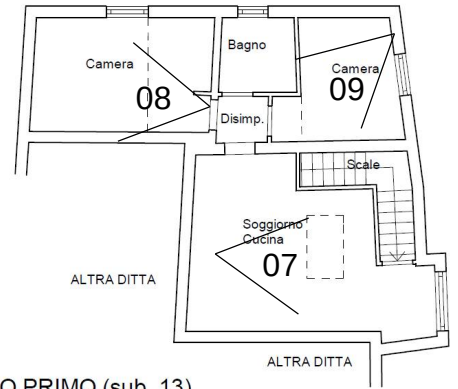
07



08



09



PIANO PRIMO (sub. 13)