

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **86/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16.03.2017

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

Custode Giudiziario: **Roberto Annesanti**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Marco Sgro'
Codice fiscale: SGRMRC69R14L117P
Studio in: Via Piave 2 - 05029 San Gemini
Fax: 1782744883
Email: sgromarco@tiscali.it
Pec: marco.sgro@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada della Val di Serra, 53 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Omissis nato a Terni [REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Omissis - [REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Foglio 73, particella 860, subalterno 4, indirizzo Via Trevi, 165B, piano T-S1, comune Terni, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 143, rendita € 221.56.

N.B. Il toponimo iscritto in catasto, risulta errato.

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [C6]

Dati Catastali:

Fagioletti Alessandro nato a Terni il 14-04-1940- Proprietà per ¼,

Infantino Clara nata in Libia il 04-12-1947- C.f. NFNCLR47T44Z326E - Proprietà per ¼,

Omissis nato a Terni - Proprietà per ¼,

Omissis nata a Terni - Proprietà per ¼,

foglio 73, particella 860, subalterno 3, indirizzo Via Trevi, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 2, consistenza 57, superficie 57, rendita € 41,21.

N.B. Il toponimo iscritto in catasto e la data di nascita di Fagioletti Alessandro risultano errati.

2. Stato di possesso

Bene: Strada della Val di Serra, 53 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Corpo: B

Possesso: Oltre agli esecutati Omissis Omissis e Omissis -, l'immobile è occupato da: Fagioletti Alessandro e Infantino Clara in qualità di comproprietari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada della Val di Serra, 53 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: in merito all'accessibilità ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89, l'immobile risponde al requisito dell'adattabilità.

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non necessita

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada della Val di Serra, 53 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA Roma Via V. Veneto, 119,
C.f. 09339391006

Corpo: B

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA Roma Via V. Veneto, 119,
C.f. 09339391006

5. Comproprietari

Beni: Strada della Val di Serra, 53 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Fagioletti Alessandro, Infantino Clara.

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada della Val di Serra, 53 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

7. Prezzo

Bene: Strada della Val di Serra, 53 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 117.000,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione
Strada della Val di Serra, 53

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 Strada della Val di Serra, 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - - Piena proprietà, nata a Terni [REDACTED],

[REDACTED] - Residenza: Strada della Val di Serra, 53, Terni - Stato Civile: coniugata.

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 01-06-2008.

Note: Con annotazione presentata in data 23/09/2016 ,R.P. n. 1405, R.G. n. 8964, è stata dichiarata dal Tribunale di Terni l'inefficacia totale ex art. 2901 C.C. nei confronti della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. : Dell'atto per notaio Paolo Cirilli (rep. 34772 del 20/06/2008) trascritto presso la conservatoria di Terni in data 24/06/2008 ai NN. 7352/4593 con il quale Omissis - ha trasferito in favore del marito Omissis Omissis i diritti di piena proprietà pari alla quota di 1/2 sulla porzione di fabbricato in Terni al foglio 73, P.IIa 860 sub. 4 e la quota di 1/4 sul locale autorimessa al foglio 73 P.IIa 860 sub. 3.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis Omissis nato a Terni [REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Omissis - nata a Terni il [REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni., foglio 73, particella 860, subalterno 4, indirizzo Via Trevi, 165B, piano T-S1, comune Terni, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 143, rendita € 221.56

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esistono suddivisioni millesimali.

Confini: Quanto catastalmente censito è per destinazione d'uso coerente all'attuale stato di fatto e confina a nord, est, sud e ovest con area pertinenziale, stessa particella catastale. L'area esclusiva di pertinenza su cui insiste il fabbricato censita in catasto al foglio 73, particella 860, confina con: A nord con particella 985, ad est con la particella 815, a sud con la particella 861, ad ovest con le particelle 1430 e 1431, tutte al foglio catastale 73.

Conformità catastale:

Non sono riscontrate difformità dello stato di fatto come riscontrato durante l'accesso del sottoscritto CTU avvenuto in data 26-11-2016, rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio. Tuttavia stante l'inefficacia totale dell'atto di compravendita per notaio Paolo Cirilli (rep. 34772 del 20/06/2008) trascritto presso la conservatoria di Terni in data 24/06/2008 ai NN. 7352/4593 con il quale Omissis - ha trasferito in favore del marito Omissis Omissis i diritti di piena proprietà pari alla quota di 1/2 sulla porzione di fabbricato in Terni al foglio 73, P.IIa 860 sub. 4 e la quota di 1/4 sul locale autorimessa al foglio 73 P.IIa 860 sub. 3, si

rende necessaria la voltura catastale di aggiornamento dei soggetti intestatari dell'unità immobiliare. Altresì il toponimo iscritto in catasto, risulta errato.
Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [C6] sito in Strada della Val di Serra, 53

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Strada della Val di Serra, 53, Terni - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 01-06-2008.

Comproprietari:

Fagioletti Alessandro - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Infantino Clara - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Con annotazione presentata in data 23/09/2016 RP n. 1405 , RG n. 8964, è stata dichiarata dal Tribunale di Terni l'inefficacia totale ex art. 2901 C.C. nei confronti della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. : Dell'atto per notaio Paolo Cirilli (rep. 34772 del 20/06/2008) trascritto presso la conservatoria di Terni in data 24/06/2008 ai NN. 7352/4593 con il quale Omissis - ha trasferito in favore del marito Omissis Omissis i diritti di piena proprietà pari alla quota di 1/2 sulla porzione di fabbricato in Terni al foglio 73, P.Illa 860 sub. 4 e la quota di 1/4 sul locale autorimessa al foglio 73 P.Illa 860 sub. 3.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Fagioletti Alessandro nato a Terni il 14-04-1940- Proprietà per ¼,

Infantino Clara nata in Libia il 04-12-1947- C.f. NFNCLR47T44Z326E - Proprietà per ¼,

Omissis Omissis nato a Terni il 12-06-1971 - C.f. LNUTNY71H12L117K - Proprietà per ¼,

Omissis - nata a Terni il 11-05-1972 - C.f. VLSBBR72E51L117J - Proprietà per ¼,

foglio 73, particella 860, subalterno 3, indirizzo Via Trevi, piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 2, consistenza 57, superficie 57, rendita € 41,21

Derivante da: Variazione del 9-11-2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Quanto catastalmente censito è per destinazione d'uso coerente all'attuale stato di fatto e confina a nord, est e ovest con area pertinenziale comune, stessa particella catastale, a sud con vano scala e sub. 5. Coerenze: Area esclusiva di pertinenza su cui insiste il fabbricato: Particelle 985, 815, 861, 1430, 1431, stesso foglio catastale.

Conformità catastale:

Non sono riscontrate difformità dello stato di fatto come riscontrato durante l'accesso del sottoscritto CTU avvenuto in data 26-11-2016, rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio. Tuttavia stante l'inefficacia totale dell'atto di compravendita per notaio Paolo Cirilli (rep. 34772 del 20/06/2008) trascritto presso la conservatoria di Terni in data 24/06/2008 ai NN. 7352/4593 con il quale Omissis - ha trasferito in favore del marito Omissis Omissis i diritti di piena proprietà pari alla quota di 1/2 sulla porzione di fabbricato in Terni al foglio 73, P.Illa 860 sub. 4 e la quota di 1/4 sul locale autorimessa al foglio 73 P.Illa 860 sub. 3, si rende necessaria la voltura catastale di aggiornamento dei soggetti intestatari dell'unità immobiliare. Altresì risultano errati il toponimo iscritto in catasto e la data di nascita di Fagioletti Alessandro che è invece: 14.04.1970.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è situato in un quartiere essenzialmente residenziale posto nella periferia nord ovest della città in una zona urbanizzata delimitata da ampi spazi agricoli e a circa 1,5 Km in linea d'aria dall'acciaieria. Sono presenti in zona alcuni servizi commerciali di piccolo taglio. L'immobile nella tipologia a blocco tipica degli anni sessanta e settanta, è costituito da due piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a garage e circondato interamente da una piccola area pertinenziale con spazi di manovra e giardino, comune alle due unità residenziali di cui si compone il fabbricato. Le finiture esterne sono in pietra calcarea nello zoccolo, mattoncino e intonaco nelle parti superiori, complessivamente in discreto stato di manutenzione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Scuola elementare (distanza 500 m circa), Raccordo Terni-Orte (distanza 1 km circa)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Autobus urbano 150 m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Strada della Val di Serra, 53

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [C6] sito in Terni (Terni), Strada della Val di Serra, 53

Occupato da Oltre agli esegutati l'immobile è occupato da: Fagioletti Alessandro e Infantino Clara in qualità di comproprietari non esegutati.

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:

- Convenzioni matrimoniali a favore di Omissis Omissis e Omissis -, contro Omissis Omissis e Omissis -; Derivante da: Costituzione fondo patrimoniale ; A rogito di Notaio Cirilli Paolo in data 20/06/2008 ai nn. 34773/11158 iscritto/trascritto a Terni in data 24/06/2008 ai nn. 7352/4593.

Con annotazione RP n° 1406 del 23-09-2016, numero RG 8965 è stata dichiarata l'inefficacia totale dell'atto per notaio Paolo Cirilli rep. 34773, Racc. 11158 del 20-06-2008 trascritto presso la Conservatoria di Terni in data 24-06-2008 ai NN. 7353/4594 con il quale Omissis - ed il marito Omissis Omissis hanno costituito un fondo patrimoniale.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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 cancellata il 01/08/2008; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro Omissis -; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 310.000,00; Importo capitale: € 155.000,00; a rogito di Notaio Cirilli Paolo in data 24/11/2004 ai nn. 18352; Iscritto/trascritto a Terni in data 25/11/2004 ai nn. 14131/3441

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Ipoteca legale cancellata il 15/11/2006 ai nn. 2219 R.P, 14853 R.G. A favore di , SE.RI.T. TERNI S.P.A. contro Omissis -; Derivante da: Ipoteca legale esattoriale; Importo ipoteca: € 34.164,30; Importo capitale: € 13.928,59 ; Iscritto/trascritto a Terni in data 19/01/2006 ai nn. R.G. 758, R.P 102

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro: Omissis Omissis e Omissis -; A rogito di UNEP presso il Tribunale di Terni in data 07/04/2016 ai nn. 1196 iscritto/trascritto a Terni in data 09/05/2016 ai nn. 4506/3189;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non rilevabili poiché privo di amministratore condominiale.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Strada della Val di Serra, 53

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non rilevabili.

Millesimi di proprietà: Non è stato nominato nessun amministratore di condominio poiché l'intero fabbricato è formato da sole due unità immobiliari principali a destinazione abitativa oltre alle pertinenze.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: in merito all'accessibilità ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89 l'immobile risponde al requisito dell'adattabilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si rileva che è costituita servitù di passaggio carrabile a carico del fondo servente identificato in Catasto con la particella 862 del foglio 73 di proprietà di, Adami Evelina nata a Terni il 24.08.1954 e Adami Maria Rita nata a Terni il 01.09.1949; della quale non è stata fatta dettagliata menzione nell'atto di compravendita mediante il quale gli esecutati hanno acquisito gli immobili oggetto della presente perizia.

Sono compresi i diritti di comproprietà sulle parti e spazi comuni, come scala, area pertinenziale di sedime circostante il fabbricato, soffitta, centrale termica, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio 73, particella 860, sub. 6 (bene comune non censibile).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato fornito l' Attestato di prestazione energetica, comunque verosimilmente il fabbricato è in classe "G".

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni), Strada della Val di Serra, 53

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non rilevabili.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non rilevabili.

Millesimi di proprietà: Non è stato nominato nessun amministratore di condominio poiché l'intero fabbricato è formato da sole due unità immobiliari principali a destinazione abitativa oltre alle pertinenze.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi corpo A

Attestazione Prestazione Energetica: Non dovuto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

- Omissis - (per i diritti di $\frac{1}{2}$), dal 24/11/2004 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cirilli Paolo, in data 24/11/2004, ai nn. 18351/4657; trascritto a Terni, in data 25/11/2004, ai nn. 14130/8484.

Precedenti Proprietari:

- Fagioletti Rosanna nata a Terni il 12.09.1946 (per i diritti di $\frac{1}{4}$), e Galli Giulio (per i diritti di $\frac{1}{4}$), nato a Terni il 10.12.1940, in forza di atto pubblico di divisione del 23.12.1988 rep. 12437, a rogito notaio Filippetti Carlo, trascrizione del 12.01.1989 ai nn. R.G. 355, R.P. 272;

Note: Con annotazione presentata il 23-09-2016 numero RP. 1405, numero RG. 8964, viene di-

chiarata l'inefficacia totale dell'atto per Notaio Paolo Cirilli Rep. 34772, Racc. 11157 del 20-06-2008, con il quale Omissis - ha trasferito in favore del marito Omissis Omissis i diritti di piena proprietà pari alla quota di 1/2 sulla porzione di fabbricato in Terni al Foglio 73, particella 860, sub. 4 e la quota di 1/4 sul locale autorimessa al Foglio 73, particella 860, sub. 3.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Attuali proprietari:

- Omissis - (per i diritti di 1/2) dal 24.11.2004. In forza di atto di compravendita
- a rogito di Notaio Cirilli Paolo, in data 24.11.2004, ai nn. 18351/4657; trascritto a Terni, in data 25.11.2004, ai nn. 14130/8484.
- Infantino Clara, (per i diritti di ¼) nata a Tripoli il 04.12.1947, Fagioletti Alessandro (per i diritti di ¼) nato a Terni il 14.04.1970, in forza di atto di successione di Fagioletti Rodolfo, del 27.08.1980, trascrizione del 20.02.1981, ai nn. R.G.1336, R.P. 1045.

Precedenti Proprietari:

- Fagioletti Rosanna nata a Terni il 12.09.1946, Galli Giulio nato a Terni il 10.12.1940, dal 23.09.1972 al 24.11.2004 (per i diritti indivisi di 1/2);
- Fagioletti Rodolfo (per i diritti di 1/2) nato a Gualdo Tadino il 29.10.1943, dal 23.09.1972 al 27.08.1980.

Dati precedenti relativi al corpo: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Strada della Val di Serra, 53

Numero pratica: prot. 5341 del 22 aprile 1969

Intestazione: Fagioletti Rodolfo e Galli Giulio

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato in Voc. Trevi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/04/1969 al n. di prot. 5341

Abitabilità rilasciata in data 23/09/1972 al n. di prot. 33701

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile e garage.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. E' stata riscontrata una difformità consistente nella realizzazione del tramezzo di separazione (visto il progetto depositato presso gli uffici comunali) fra i locali cucina e tinello, mentre è stata eliminata parte della parete fra tinello e soggiorno, creando così un unico locale soggiorno-pranzo.
2. All'esterno del vano cucina è stato realizzato un piccolo balcone con una scala che lo mette in comunicazione con il giardino di pertinenza.
3. Al piano seminterrato è stato modificato l'accesso alla cantina ricavando un ulteriore vano di circa tre metri quadri adiacente alla scala comune. (bene comune non censibile dichiarato in catasto come centrale termica al foglio 73, part. 860, sub. 6).
4. La superficie del garage è stata aumentata rispetto al progetto approvato e a scapito di un locale cantina adiacente di altra proprietà.

Si precisa che la sagoma del fabbricato non risulta modificata sia in rapporto alla planimetria ca-

tastale che al progetto depositato presso uffici comunali.

Regolarizzabili mediante: Le difformità interne sono regolarizzabili tramite attività edilizia libera, in quanto trattasi di "Attività edilizia senza titolo abilitativo" ai sensi dell'Art. 118 della Legge Regionale 1/2015, mentre per la regolarizzazione di cui al punto 2, (balcone realizzato al di fuori del vano cucina) è necessaria una pratica edilizia S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria.

Pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria, oneri tecnico.: € 1.500,00

Sanzione e bolli. : € 660,00

Oneri Totali: € 2.160,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile e garage

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Bc6 - Insediamenti residenziali di completamento.
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.59 Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc) 1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc:</p> <p>IF 0.2 mc/mq: Bc1 IF 0.4 mc/mq: Bc2 IF 0.9 mc/mq: Bc3 IF 1.0 mc/mq: Bc4 IF 1.2 mc/mq: Bc5 IF 1.8 mc/mq: Bc6 IF 3.0 mc/mq: Bc7</p> <p>2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. 4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento uni-</p>

	tario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.
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:	1,8 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è parte di un piccolo fabbricato residenziale costituito da due piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'appartamento in oggetto occupa interamente il piano rialzato, l'ingresso avviene attraverso un vano scala comune che serve anche il piano primo e che permette l'accesso anche ai locali seminterrati, cantina e garage. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con camino, sala da pranzo, cucina, due camere, bagno, mentre al piano seminterrato si trova un ampio locale cantina di circa 28 mq (sup. interna netta) ed un altro vano di circa 3 mq adibito a lavanderia. La superficie interna netta dell'abitazione è di circa 106 mq, il portoncino è in legno ad un'anta non blindato, all'interno le pavimentazioni riferibili all'anno di costruzione del fabbricato, sono in marmo per la zona giorno e l'ingresso, in legno per le camere e in ceramica per cucina e bagno, gli infissi esterni, non di recente installazione, sono in legno e doppi vetri con tapparella in materiale plastico. L'impianto di riscaldamento è servito da caldaia a metano posta esternamente al vano cucina e priva di libretto di manutenzione. Complessivamente la qualità delle finiture è discreta se riferita all'epoca della costruzione la condizione di manutenzione degli infissi interni risulta carente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - - Piena proprietà

nata a Terni il [REDACTED]

Residenza: Strada della Val di Serra, 53, Terni - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 01-06-2008

Superficie complessiva lorda di circa mq **158,00**

E' posto al piano: Rialzato e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1969

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo complesso è in sufficienti condizioni di manutenzione, si rileva la presenza di fessurazione dell'architrave in pietra della portafinestra della cucina. Esternamente si rilevano cavillature della tinteggiatura e distacchi della vernice nei pluviali discendenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **tapparelle**
materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

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

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

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **Mattoncino di rivestimento e intonaco, pietra al piano seminterrato.** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **marmo** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **gres** condizioni: **insufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non rilevabile**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non rilevabile**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale sono state considerate la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze e/o balconi, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, ecc.). Sono stati adottati i seguenti criteri: 100% sup. calpestabile, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm, 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm. Per il computo delle superfici scoperte, 30% dei balconi fino a 25 mq quindi il 10% della superficie eccedente tale quantità. Per il garage è stata presa una superficie commerciale del 50% di quella reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	130,00	1,00	130,00
Balconi	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
Balconi, eccedenza	sup reale lorda	3,00	0,10	0,30
		158,00		137,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

A

1. Cantina

identificato al n. A1 posto al piano seminterrato composto da due locali di cui uno principale. - Sviluppa una superficie complessiva di 31 mq

Valore a corpo: **€ 8000**

Note: Insieme al locale cantina principale di superficie netta di mq 28, è denunciato in catasto con lo stesso subalterno un altro locale di circa 3 mq netti ad uso ripostiglio.

Risulta occupato ad uso cantina, un ulteriore locale seminterrato adiacente al vano scala in catasto dichiarato come centrale termica ma risultante all'atto di acquisto come spazio comune in comproprietà (bene comune non censibile).

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

Al locale garage seminterrato si accede sia dall'area pertinenziale che circonda il fabbricato, tramite rampa asfaltata in leggera pendenza e porta basculante manuale che dal vano scala comune. La pavimentazione interna al garage è in cemento al grezzo, le pareti sono intonacate ma evidenziano in alcuni punti evidenti segni di umidità. Sono presenti due finestre a nastro per l'illuminazione naturale.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2** di Omissis - nata a Terni [REDACTED] - **Piena proprietà**

Residenza: Strada della Val di Serra, 53, Terni - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 01-06-2008

Eventuali comproprietari:

Fagioletti Alessandro - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Infantino Clara - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva lorda di circa mq **63,00**

E' posto al piano: Seminterrato

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

Condizioni generali dell'immobile: La rampa di accesso in asfalto è in cattive condizioni di manutenzione, così come le pareti interne dove in alcuni punti sono evidenti i segni dovuti all'umidità del terreno che circonda due lati del locale garage.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale lorda	63,00	0,50	31,50
		63,00		31,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°-2016

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

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

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile costituente il lotto in oggetto, riferito alla data di redazione della presente stima. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare compravenduti nello stesso periodo, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima in base al valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale dei vani principali, accessori e pertinenze, poi moltiplicato per il rispettivo coefficiente correttivo dipendente dalla tipologia del vano e della destinazione d'uso. Pertanto, nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni e quindi: le tecniche costruttive, le finiture, la tipologia edilizia, la salubrità e sicurezza dei locali, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, l'ubicazione rispetto al centro cittadino, la distanza dalla viabilità principale. Questo procedimento, come detto, basato sul confronto richiede l'acquisizione di una scala di valori di immobili simili a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati consultabili.

A tale proposito va specificato inoltre che la superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti:

-Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Terni riferito al 3° trimestre 2016. Le quotazioni afferenti gli immobili abitabili per abitazioni siti in periferia, vanno da un minimo di € 700,00 ad un massimo di € 900,00 al mq di superficie convenzionale vendibile per l'abitabile.

-Banca dati dell'Agenzia del Territorio della provincia di Terni riferita al 1° semestre 2016. Le quotazioni afferenti gli immobili per abitazioni di tipo economico siti nella zona (C19) di interesse, per uno stato conservativo normale vanno da un minimo di € 800,00 ad un massimo di € 1150,00 al mq di superficie lorda commerciale, mentre per i box abbiamo un minimo di € 700,00 ed un massimo di € 1.000,00 al mq di superficie lorda commerciale. Nella forbice dei valori rappresentati, in considerazione anche dell'andamento del mercato immobiliare nella specifica zona e della conoscenza delle quotazioni di ulteriori immobili posti sul mercato e compravenduti nella stessa zona, il perito ritiene di dover applicare il valore unitario di € 900,00 al mq di superficie lorda commerciale per l'abitazione e di € 800,00 per il box.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	130,00	€ 900,00	€ 117.000,00
Balconi	7,50	€ 900,00	€ 6.750,00
Balconi, eccedenza	0,30	€ 900,00	€ 270,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.020,00
Valore corpo			€ 124.020,00
Valore Accessori (cantina)			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 132.020,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 132.020,00

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>
Garage	31,50	€ 800,00	€ 25.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.200,00
Riduzione dovuta alla vendita di una sola quota del valore totale detrazione			€ -7.560,00
Valore corpo			€ 17.640,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.820,00

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] con annesso Cantina	137,80	€ 132.020,00	€ 132.020,00
B	Garage o autorimessa [G]	31,50	€ 17.640,00	€ 8.820,00

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%)	€ 21.126,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.160,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Spese redazione attestato prestazione energetica	€ -300,00
Voltura catastale	€ -250,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per quanto concerne il garage questo è accessibile da un solo ingresso carrabile tramite porta basculante ed è fruibile esclusivamente nella sua totalità, rimane quindi esclusa qualsiasi possibile divisione fisica.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 117.004,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 117.000,00

Allegati

Copia atto di provenienza;
Copia licenza edilizia;
estratto di mappa;
planimetrie catastali;
visure catastali;
documentazione fotografica;
elaborato planimetrico.

Data generazione:
07-02-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Sgro'