
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **15/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Marco De Pascalis**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento,
Lotto 002 - Box Singolo

Esperto alla stima: **Geom. Francesco Liurni**

Codice fiscale: LRNFNC80A12L117T

Studio in: Via G. D'annunzio n. 12 - 05100 Terni

Email: francescliurni@gmail.com

Pec: francesco.liurni@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via xx Settembre n.19 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Lotto Appartamento

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio 123, particella 532,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, scala C,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, piano 10-11, categoria A/2, classe 4,
consistenza 6, superficie 117, rendita € 790,18

Lotto: 002 - Lotto Box Singolo

Corpo: Box Singolo

Categoria: Garage o autorimessa [G]

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio 123, particella 532,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, piano S1, categoria C/6, classe 7,
consistenza 17 mq, superficie 17, rendita € 50,92

2. Stato di possesso

Bene: Via xx Settembre n.19 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Lotto Appartamento

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Amministratore Unico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con un
preliminare di compravendita

Lotto: 002 - Lotto Box Singolo

Corpo: Box Singolo

Possesso: Occupato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Amministratore Unico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con un
preliminare di compravendita

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via xx Settembre n.19 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Lotto Appartamento

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Lotto Box Singolo

Corpo: Box Singolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via xx Settembre n.19 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Lotto Appartamento

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
XX

Lotto: 002 - Lotto Box Singolo

Corpo: Box Singolo

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
XX

5. Comproprietari

Beni: Via xx Settembre n.19 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Lotto Appartamento

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Lotto Box Singolo

Corpo: Box Singolo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via xx Settembre n.19 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Lotto Appartamento

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Lotto Box Singolo

Corpo: Box Singolo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via xx Settembre n.19 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Lotto Appartamento

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Lotto Box Singolo

Corpo: Box Singolo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via xx Settembre n.19 - Terni - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Lotto Appartamento

Prezzo da libero: (base d'asta) : € 89.286,25

Lotto: 002 - Lotto Box Singolo

Prezzo da libero: (base d'asta) : € 13.600,00

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione **Terni**
Via xx Settembre n.19

Lotto: 001 - Lotto Appartamento

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: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Terni, Via XX Settembre n.19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio 123, particella 532, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, scala C, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, piano 10-11, categoria A/2, classe 4, consistenza 6, superficie 117, rendita € 790,18
Derivante da: Decreto (Disposizioni delle autorità) del 27/06/2016 Trascrizione in Atti dal 20/07/2016 Repertorio n.: 5377 Rogante: TRIBUNALE Sede: TERNI Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 3512.1/2007)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile si sviluppa su due livelli, decimo e undicesimo, in entrambi sono state riscontrate delle irregolarità. Durante il primo accesso è emerso che l'immobile oggetto di perizia, il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è stato fuso con l'immobile adiacente al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con cui condivide lo stesso ed unico ingresso. Tale stato di fatto è evidenziato dall'elaborato grafico dell'allegato 12, da cui si evince chiaramente che gli immobili, dovevano essere distinti ed indipendenti, come da progetto e documentazione catastale (vedi allegato 3 e 5). Le difformità riscontrate, per il piano decimo, sono la mancanza di accesso all'unità oggetto di perizia sub.XXX; la mancanza della muratura divisoria tra i subalterni XXX e XXX (Unità di altra proprietà) e la mancanza della scala di accesso al piano undicesimo. Mentre al piano undicesimo si prevedeva lo sbarco della scala proveniente dal piano decimo, due camere da letto, con guardaroba ed un bagno. Dallo stato di fatto troviamo invece una grande camera con generosa cabina armadio e un bagno di notevoli dimensioni. Si precisa che nella variazione catastale, non si provvederà alla fusione delle due unità immobiliari, ma al solo aggiornamento catastale dell'immobile oggetto di perizia. Tali variazioni riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto l'elaborato peritale ipotizza la rimodulazione dell'unità come da Permesso di Costruire prot. n.111290/03 del 16/01/2004 variante al Pdc originario prot. 933385 del 16.12.2002, ovvero in due unità distinte senza però provvedere a ripristinare la divisione interna rappresentata nell'elaborato grafico allegato al titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale per diversa distribuzione degli spazi interni
Variazione Catastale Tramite Do.C.Fa: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di stima è situato a Terni, Via XX Settembre n.19. Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale, elevato in undici piani fuori terra ed uno interrato. Al piano terra sono ubicati dei negozi, ai piani superiori sono ubicati gli appartamenti, mentre al piano interrato sono situati i garage. L'appartamento oggetto della presente stima è posto al piano decimo ed undicesimo, censito nel NCEU del Comune di Terni Foglio 123, Particella 532, Sub. XXX, Z.C. 1^a, Cat. A/2, Classe 4^a, Vani 6, Sup. Catastale tot. 117 mq, R.C. 790,18 - XX - Scala C. Per i diritti di piena proprietà facenti capo: XX - P.I.:XXXXXXXXXXXXX L'appartamento raggiungibile dal vano scale condominiale o dal vano ascensore è composto da: composto da: soggiorno/cucina, con bagno ed antibagno e due terrazzi al piano decimo. Al piano undicesimo è invece composto da una camera con cabina armadio, bagno e due terrazzi. Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento in esame è posto nella zona periferica Sud della città di Terni, a tipologia edilizia prevalentemente residenziale, con quote di tipo commerciale-direzionale. In tale zona l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)) 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. Buoni risultano i collegamenti viari, così come le infrastrutture di tipo secondario.

Caratteristiche zona: semiperiferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Autobus (Buona), Negozi (Buona), Uffici Pubblici (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro della città di Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Fluviale del Nera.

Attrazioni storiche: Centro storico della città di Terni.

Principali collegamenti pubblici: Autobus linea urbana 100 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Occupato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Amministratore Unico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con un preliminare di compravendita

Opponibilità ai terzi:

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:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX iscritto/trascritto a Terni in data 07/03/2018 ai nn. 2438/1726;

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX iscritto/trascritto a Terni in data 04/05/2018 ai nn. 4439/3140;

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

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 706,38

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 4042,03. Come riportato nell'Allegato 16 redatto dallo Studio Contaf in quanto amministratori del Condominio

Millesimi di proprietà: Tabella A Generali = 11,0661 Tabella B Scale = 61,9528

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Si procederà alla redazione della stessa al momento del passaggio di proprietà.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è presente un Contratto Preliminare di Vendita - a rogito di dott. Fulvio Sbrolli, in data 09/01/2018, ai nn. 199842/46126.

Note: Con il presente Contratto Preliminare di Vendita (vedi Allegato 19) la società

XXX, tramite il suo Amministratore Unico

XXXXXXXXXXXXXXXXX, si impegna a vendere alla società

XXX, tramite il suo Amministratore Unico

XXX gli immobili oggetto della presente perizia. Le parti

si impegnano a perfezionare il contratto definitivo di compravendita entro e non oltre la data del 09/01/2020

Titolare/Proprietario: Cosedil S.R.L. dal 11/11/2002 al 13/04/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dot. Fulvio Sbrolli, in data 11/11/2002, ai nn. 127322/21449.

Note: Con tale atto di compravendita la Cosedil S.R.L. acquista dai sig.ri Natali Gianni, Castellani

Maria Lidia, Castellani Alessandro, Bonelli Maria Emilia, tutte le rate di terreno su cui verrà edificato il complesso immobiliare di cui fanno parti gli immobili oggetto della perizia. Vedi Allegato 10

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXX dal 13/04/2007 al 27/06/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Fulvio Sbrilli, in data 13/04/2007, ai nn. 16XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX7/29347.

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 27/06/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Terni, in data 20/07/2016, ai nn. /5377.

Note: Decreto di Trasferimento Immobili n. 3512.1/2007, Vedi Allegato 10

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 392/2002 e successive varianti.

Intestazione: Cosedil S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/12/2002 al n. di prot. 93385

Abitabilità/agibilità in data 30/05/2006 al n. di prot. 92697

NOTE: il fabbricato nel suo complesso risulta avere due certificati di agibilità, ambedue per parti funzionali; il primo rilasciato in data 15/07/2005 con prot. 1200497, il secondo rilasciato in data 30/05/2006 con prot. 92697. Quest'ultimo riguarda l'immobile oggetto di perizia.

Numero pratica: 12/2004

Intestazione: Cosedil S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante Sostanziale alla Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/01/2004 al n. di prot. 111290/03

Intestazione: Cosedil S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Variante al P.d.c.

Presentazione in data 24/03/2005 al n. di prot. 50286

NOTE: presa d'atto in data 30/06/2005 con P.G. 111174

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile si sviluppa su due livelli, decimo e undicesimo, in entrambi sono state riscontrate delle irregolarità. Durante il primo accesso è emerso che l'immobile oggetto di perizia, il XXXXXXX è stato fuso con l'immobile adiacente al XXXXXXX con cui condivide lo stesso ed unico ingresso. Tale stato di fatto è evidenziato dall'elaborato grafico dell'allegato 12, da cui si evince chiaramente che gli immobili, dovevano essere come da progetto e documentazione catastale (vedi allegato 3 e 5), distinti ed indipendenti. Le difformità riscontrate, per il piano decimo, sono la mancanza di accesso all'unità oggetto di perizia sub.XXX; la mancanza della muratura divisoria tra i subalterni XXX e XXX (Unità di altra proprietà) e la mancanza della scala di accesso al piano undicesimo. Mentre al piano undicesimo si prevedeva lo sbarco della scala proveniente dal piano decimo, due camere da letto, con guardaroba ed un bagno. Dallo stato di fatto troviamo invece una grande camera con generosa cabina armadio e un bagno di notevoli dimensioni.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: I lavori di ripristino delle unità per riportarle alla consistenza

originaria ed autorizzata, sono: - il ripristino dell'ingresso all'immobile in oggetto sub. XXX; - il ripristino della muratura divisoria tra gli immobili sub XXX (oggetto di perizia) e sub XXX (altra proprietà); - la costruzione di una scala che dal piano decimo sbarchi al piano undicesimo; - chiusura della porta della camera del piano undicesimo che adduce su sub XXX; - la rimodulazione di tutti gli impianti degli immobili, quali quello idrico, igienico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico; Nella valutazione dei costi per ripristinare lo stato originario autorizzato dall'Amministrazione Comunale, non si è tenuto conto della rimodulazione della fondellatura interna, come da variante del P.d.c. rilasciato, in quanto li stessi sono sanabili in fase di presentazione della pratica edilizia.

S.c.i.a. in Sanatoria (spese tecniche e lavori edili): € 45.000,00

Oneri Totali: € 45.000,00

Note: Nelle spese di sanatoria presunte, sono comprese le spese tecniche e le spese per le lavorazioni edili, sono escluse le sanzioni amministrative

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per conformità edilizia intendiamo la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile ed il titolo abilitativo (progetto approvato dal Comune e depositato presso l'ufficio tecnico) con cui è stato realizzato o modificato lo stesso. Sono state esperite delle ricerche presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terni, dove è stato rinvenuto un progetto depositato. Il progetto autorizzato con Permesso di Costruire prot n.93385 del 16.12.2002 e successive varianti.

7.2 Conformità urbanistica:

Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Terni, Via XX Settembre n.19

Strumento urbanistico Approvato:	VARIATA A SEGUITO ESAME OSSERVAZIONI D.C.C. n.71 del 17.03.2008 VARIATA A SEGUITO PRESCRIZIONI D.C.P. n. 129 del 01.12.2008
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.)) 1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. 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. 2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti. 3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante. 4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice. La codifica degli indici è la seguente: IF 1.8 mc/mq; BbV6 IF 3.0 mc/mq; BbV7 5. Nelle zone di conservazione dei

volumi in cui la sigla è Bb(0)4 è ammesso un ampliamento di 180 mc o con la sigla Bb(0)5 un ampliamento di 300 mc per gli edifici residenziali esistenti con l'esclusione di quelli che abbiano già usufruito di tale facoltà con la previgente normativa. 6. Non è prescritta la dimensione minima del lotto. 7. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto così come definito nell'art.18 delle presenti norme. 8. 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. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 9. Sono state individuate con apposita sigla alcune zone di conservazione, una a voc. Rosaro Bb(4)c e due nei pressi di S.Valentino Bb(5)c, per le quali valgono le prescrizioni e gli incrementi di cui al successivo art.137. 10. Per la zona di Marmore le aree di conservazione dei volumi esistenti, oltre a quanto stabilito nei precedenti commi 1, 2 e 3, sono soggette alle seguenti prescrizioni: 10.1. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui al precedente art.55. 10.2. Nei fabbricati a destinazione mista residenziale e commerciale il piano ammette l'esercizio delle attività commerciali anche in deroga alle normative vigenti di settore. 10.3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia nei lotti in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità previgente, è consentito un incremento del 10% della volumetria esistente o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 11. Per la zona di Piediluco le aree di conservazione dei volumi esistenti sono soggette alle seguenti prescrizioni: 11.1. Nelle zone di conservazione è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti. Qualora si debba procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione degli edifici, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti. 11.2. Le aree a giardino devono essere mantenute a verde con la conservazione ed il restauro di eventuali elementi architettonici di pregio presenti, possono essere usate per attività a servizio della residenza ed anche a servizio di attività commerciali o turistiche; sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione delle sistemazioni esterne. 11.3. Il PRG nella zona di Piediluco, oltre a quanto sopra detto distingue le seguenti sottozone: a) Sottozona a destinazione esclusivamente residenziale BbV(1); In questa sottozona il Piano ammette la sola destinazione residenziale anche a fini turistici. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebo, pergole, ripostigli, ecc...). Per la lottizzazione sorta in località S.Lucia si consente un incremento del 10% delle volumetrie esistenti fino a raggiungere l'indice di 1,0 mc/mq ed il completamento dei lotti liberi con il medesimo indice; si conferma l'altezza massima prevista dalla lottizzazione originaria che recita: "ammessi 2 piani con un massimo di 3 se misurati sul punto più basso del terreno sistemato. Le costruzioni, misurate al colmo della copertura, non dovranno in ogni caso superare il livello delle strade soprastanti." b) Sottozona a destinazione mista residenziale e commerciale BbV(2); In questa sottozona che comprende gli edifici lungo il corso principale, il piano ammette attività commerciali, direzionali e turistiche, realizzabili anche in deroga alle normative vigenti di settore. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Negli spazi urbani nei quali viene individuata la preesistenza di edifici di cui si rende necessaria la ristrutturazione urbanistica al fine di ripristinare o riorganizzare la continuità del fronte e/o il carattere del tessuto urbano o del nucleo abitato, è consentito realizzare nuove costruzioni nel rispetto delle dimensioni, degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti dell'area. Al fine di incentivare e riqualificare le attività commerciali e turistiche per gli edifici prospicienti il corso principale, è consentito realizzare al piano terra, nella zona a monte degli stessi, un ampliamento pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 60 mc. Tale ampliamento, consentito una sola volta, deve essere destinato esclusivamente per attività, turistico-commerciale o per loro servizi. c)

	<p>Sottozona area PEEP attuato BbV(3); In questa sottozona il Piano ammette le destinazioni previste dal Piano di zona PEEP. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...). d) Sottozona nuclei abitati sparsi nel territorio BbV(4); Sono costituite dai nuclei abitati sparsi nel territorio posti nelle aree fuori dalle zone di Marmore e Piediluco individuate nella tav.A, che per numero di edifici e densità edilizia hanno raggiunto una consistenza urbana che li individua come piccoli centri abitati. I nuclei abitati individuati nel territorio sono: Il Porto, L'Osteria, e Valle Spoletina. In queste sottozone il Piano ammette la destinazione residenziale, ricettiva extralberghiera ai sensi della L. R. n. 8/1994, agrituristica e turistica. è consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica a condizione che venga redatto un Piano di recupero, che interessi tutto il nucleo abitato. In attesa della redazione del Piano di recupero complessivo relativo alla sottozona "Il Porto" e/o del Piano del Comprensorio di Marmore-Piediluco ed al fine di consentire lo sviluppo dell'attività ricettiva presente, per l'edificio insistente sulla particella n.85 del f.169 è ammesso un ampliamento di mc.300, con concessione diretta; l'intervento dovrà conformarsi alle disposizioni delle presenti NTA per quanto attiene i materiali e gli elementi formali (v.Capo 5°). Sottozona lottizzazione LEM BbV(5) E' consentito il completamento degli interventi previsti dalla lottizzazione approvata.</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 88 del 31.03.2004
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il bene oggetto della presente stima è una porzione di fabbricato sito nel Comune di Terni, Via XX Settembre n. 19.

Immobile ad uso civile abitazione, posto su due livelli il decimo e undicesimo. Al piano decimo trova ubicazione la cucina-soggiorno ed un bagno, al piano superiore troviamo invece una camera con cabina armadio di generose dimensioni, oltre ad un vano bagno anch'esso di consistenti dimensioni. L'immobile è ulteriormente composti di due balconi al piano decimo e due balconi al piano undicesimo.

Le finiture sono di pregio e l'immobile risulta in ottimo stato di manutenzione. L'altezza netta è pari a circa 2,75 m.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **160,00**

E' posto al piano: 10-11

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19 di Via XX Settembre; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 m

L'intero fabbricato è composto da n. 13 piani complessivi di cui fuori terra n. 12 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: Ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato generale di manutenzione risulta ottimo con finiture di pregio.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici dell'unità immobiliare è stato compiuto con un rilievo metrico, effettuato in sede di sopralluogo. La misura delle superfici - generalmente condizionata alla misura della consistenza - si articola nella individuazione della superficie principale e di quelle secondarie, di quelle annesse e collegate, di quelle coperte e scoperte. Poiché le unità immobiliari possono essere in genere composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. I dati ricavati hanno determinato la superficie commerciale, misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, poste in relazione in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale è quindi una superficie non riscontrabile nella realtà, in quanto non si può misurare direttamente con uno strumento; essa è in realtà il risultato di più operazioni che si susseguono con una logica ben definita; dobbiamo quindi ricordare che si tratta di una superficie fittizia che deriva dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile.

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

ABITAZIONE P. DECIMO	sup reale lorda	56,00	1,00	56,00
TERRAZZI P. DECIMO	sup reale lorda	10,00	0,25	2,50
ABITAZIONE P. UNDICESIMO	sup reale lorda	55,00	1,00	55,00
TERRAZZI P. UNDICESIMO	sup reale lorda	39,00	0,25	9,75
160,00			123,25	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente consulenza. 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 per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il CRITERIO DI STIMA A VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO.

Questo procedimento si basa sul confronto, perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati relativi alle quotazioni immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

I dati relativi alle quotazioni immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II trimestre 2018 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a

quello da valutare, per abitazioni a nuovo, poste in Semiperiferia di Terni tra € 1.400,00 al mq ed € 1.600,00 al mq di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché formulato in maniera obiettiva, è quello indicato dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia ABITAZIONI CIVILI con stato di conservazione OTTIMO e con epoca di riferimento del II semestre 2017 propone prezzi di mercato variabili tra € 1300,00 al mq ed € 1700,00 al mq di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione normale la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra €1300,00 al mq ed Euro 1700,00 al mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di **€ 1300,00**. Questo valore è dato in considerazione del fatto che l'immobile si trova in uno stato di manutenzione inferiore al normale uso di beni simili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;

Uffici del registro di TERNI;

Ufficio tecnico di TERNI.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.225,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE P. DECIMO	56,00	€ 1.300,00	€ 72.800,00
TERRAZZI P. DECIMO	2,50	€ 1.300,00	€ 3.250,00
ABITAZIONE P. UNDICESIMO	55,00	€ 1.300,00	€ 71.500,00
TERRAZZI P. UNDICESIMO	9,75	€ 1.300,00	€ 12.675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 160.225,00
Valore Corpo			€ 160.225,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 160.225,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.225,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	123,25	€ 160.225,00	€ 160.225,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 24.033,75
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 45.800,00
	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 89.286,25**

Lotto: 002 - Lotto Box Singolo

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: Box Singolo.

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Terni, Via
XX Settembre n.19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio 123, particella 532,
XX, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza
17 mq, superficie 17, rendita € 50,92

Derivante da: Decreto (Disposizioni delle autorità) del 27/06/2016 Trascrizione in Atti dal
20/07/2016 Repertorio n.: 5377 Rogante: TRIBUNALE Sede: TERNI Sede: DECRETO DI
TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 3512.1/2007)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di stima è situato a Terni, Via XX Settembre n.19. Trattasi di un Autorimessa, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale, elevato in undici piani fuori terra ed uno interrato. Al piano terra sono ubicati dei negozi, ai piani superiori sono ubicati gli appartamenti, mentre al piano interrato sono situate le autorimesse. L'autorimessa oggetto della presente stima è posta al piano interrato, censita nel NCEU del Comune di Terni Foglio 123, Particella 532, Sub. 119, Z.C. 1^, Cat. C/6, Classe 7^, Consistenza 17 mq, R.C. 50,92. Per i diritti di piena proprietà facenti capo: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - P.I.:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX L'autorimessa raggiungibile dal vano scale condominiale, dal vano ascensore o dalla rampa di accesso per le autovetture, esso è composto da un unico vano con accesso carrabile protetto da porta basculante in alluminio. L'unità all'interno risulta avere una pavimentazione costituita da cls carrabile, pareti laterali costituite da blocchetti privi sia di intonaco che di tinteggiatura. Il fabbricato di cui è porzione l'appartamento in esame è posto nella zona periferica Sud della città di Terni, a tipologia edilizia prevalentemente residenziale, con quote di tipo commerciale-direzionale. In tale zona l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.n.)) 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale

per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. Buoni risultano i collegamenti viari, così come le infrastrutture di tipo secondario.

Caratteristiche zona: semiperiferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Autobus (Buona), Negozi (Buona), Uffici Pubblici (Buona), Scuole (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro della città di Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Fluviale del Nera.

Attrazioni storiche: Centro storico della città di Terni.

Principali collegamenti pubblici: Autobus linea urbana 100 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Occupato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Amministratore Unico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con un preliminare di compravendita

Opponibilità ai terzi:

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:

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX iscritto/trascritto a Terni in data 07/03/2018 ai nn. 2438/1726;

- Pignoramento a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX iscritto/trascritto a Terni in data 04/05/2018 ai nn. 4439/3140;

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

Nessuno

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 86,54

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 161,55. Come riportato nell'Allegato 16 redatto dallo Studio Contaf in quanto amministratori del Condominio

Millesimi di proprietà: Tabella A Generali = 0,6240 Tabella B Scale = 13,1055

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX al. In forza di Contratto Preliminare di Vendita - a rogito di dott. Fulvio Sbrolli, in data 09/01/2018, ai nn. 199842/46126.

Note: Con il presente Contratto Preliminare di Vendita (vedi Allegato 19) la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, tramite il suo Amministratore Unico

XXXXXXXXXXXXX, si impegna a vendere alla società

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, tramite il suo Amministratore Unico

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gli immobili oggetto della presente perizia. Le parti si impegnano a perfezionare il contratto definitivo di compravendita entro e non oltre la data del 09/01/2020

Titolare/Proprietario: Cosedil S.R.L. dal 11/11/2002 al 13/04/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di dot. Fulvio Sbrolli, in data 11/11/2002, ai nn. 127322/21449.

Note: Con tale atto di compravendita la Cosedil S.R.L. acquista dai sig.ri Natali Gianni, Castellani Maria Lidia, Castellani Alessandro, Bonelli Maria Emilia, tutte le rate di terreno su cui verrà edificato il complesso immobiliare di cui fanno parti gli immobili oggetto della perizia. Vedi Allegato 10

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXX dal 13/04/2007 al 27/06/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Fulvio Sbrolli, in data 13/04/2007, ai nn.

16XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX7/29347.

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 27/06/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Terni, in data 20/07/2016, ai nn. /5377.

Note: Decreto di Trasferimento Immobili n. 3512.1/2007, Vedi Allegato 10

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 392/2002 e successive varianti.

Intestazione: Cosedil S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/12/2002 al n. di prot. 93385

Abitabilità/agibilità in data 30/05/2006 al n. di prot. 92697

NOTE: il fabbricato nel suo complesso risulta avere due certificati di agibilità, ambedue per parti funzionali; il primo rilasciato in data 15/07/2005 con prot. 1200497, il secondo rilasciato in data 30/05/2006 con prot. 92697. Quest'ultimo riguarda l'immobile oggetto di perizia.

Numero pratica: 12/2004
 Intestazione: Cosedil S.r.l.
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Variante Sostanziale alla Concessione Edilizia
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 16/01/2004 al n. di prot. 111290/03

Intestazione: Cosedil S.r.l.
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
 Per lavori: Variante al P.d.c.
 Presentazione in data 24/03/2005 al n. di prot. 50286
 NOTE: presa d'atto in data 30/06/2005 con P.G. 111174

7.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per conformità edilizia intendiamo la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile ed il titolo abilitativo (progetto approvato dal Comune e depositato presso l'ufficio tecnico) con cui è stato realizzato o modificato lo stesso. Sono state esperite delle ricerche presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terni, dove è stato rinvenuto un progetto depositato. Il progetto autorizzato con Permesso di Costruire prot n.93385 del 16.12.2002 e successive varianti.

7.2 Conformità urbanistica:

Terni (TR) CAP: 05100 frazione: Terni, Via XX Settembre n.19

Strumento urbanistico Approvato:	VARIATA A SEGUITO ESAME OSSERVAZIONI D.C.C. n.71 del 17.03.2008 VARIATA A SEGUITO PRESCRIZIONI D.C.P. n. 129 del 01.12.2008
In forza della delibera:	DCC n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Capitolo 7.2 Lotto 1 pag. 9/23 e seguenti
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 88 del 31.03.2004
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il bene oggetto della presente stima è un Box Singolo stante in una porzione di fabbricato sito nel Comune di Terni, Via XX Settembre n. 19.

L'autorimessa è composta da un unico vano con accesso carrabile protetto da porta basculante in alluminio. L'unità all'interno risulta avere una pavimentazione costituita da cls carrabile, pareti laterali costituite da blocchetti privi sia di intonaco che di tinteggiatura. L'altezza netta è pari a circa 2,90 m.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **20,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19 di Via XX Settembre; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 m

L'intero fabbricato è composto da n. 13 piani complessivi di cui fuori terra n. 12 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato generale di manutenzione risulta buono.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **da verificare**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici dell'unità immobiliare è stato compiuto con un rilievo metrico, effettuato in sede di sopralluogo. La misura delle superfici - generalmente condizionata alla misura della consistenza - si articola nella individuazione della superficie principale e di quelle secondarie, di quelle annesse e collegate, di quelle coperte e scoperte. Poiché le unità immobiliari possono essere in genere composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. I dati ricavati hanno determinato la superficie commerciale, misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, poste in relazione in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale è quindi una superficie non riscontrabile nella realtà, in quanto non si può misurare direttamente con uno strumento; essa è in realtà il risultato di più operazioni che si susseguono con una logica ben definita; dobbiamo quindi ricordare che si tratta di una superficie fittizia che deriva dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX AUTO	sup reale lorda	20,00	1,00	20,00
		20,00		20,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente consulenza. 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 per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il CRITERIO DI STIMA A VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO.

Questo procedimento si basa sul confronto, perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati relativi alle quotazioni immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati i

seguenti.

Unico dato di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché formulato in maniera obiettiva, è quello indicato dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia BOX con stato di conservazione NORMALE e con epoca di riferimento del II semestre 2017 propone prezzi di mercato variabili tra € 1300,00 al mq ed € 1700,00 al mq di superficie lorda. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione normale la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra Euro 700,00 al mq ed Euro 1100,00 al mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 800,00. Questo valore è dato in considerazione del fatto che l'immobile si trova in uno stato di manutenzione inferiore al normale uso di beni simili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;
Uffici del registro di TERNI;
Ufficio tecnico di TERNI.

8.3 Valutazione corpi:

Box Singolo. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX AUTO	20,00	€ 800,00	€ 16.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.000,00
Valore Corpo			€ 16.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box Singolo	Garage o autorimessa [G]	20,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00

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%)

€ 2.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 13.600,00

Data generazione:
14-09-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Francesco Liurni

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

XX SETTEMBRE

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 123

Particella: 532

Subalterno: 108

Compilata da:
VIALI SIMONE

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

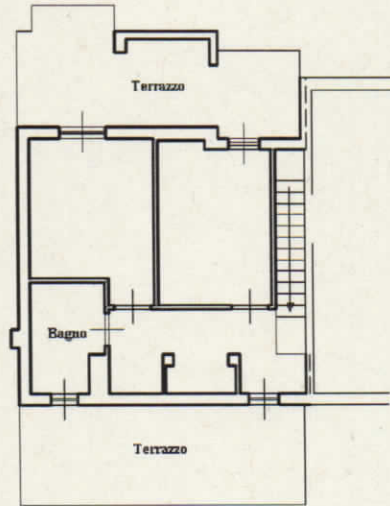
N. 1061

Scheda n. 1

Scala 1:200

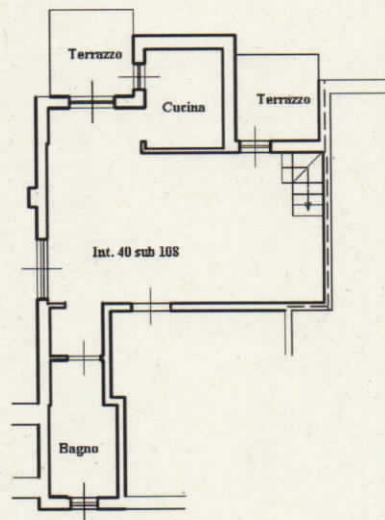
PIANO UNDICESIMO

H = 2.85



PIANO DECIMO

H = 2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/05/2018 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 123 Particella: 532 - Subalterno 108 >
VIA VENTI SETTEMBRE piano: 10-11 interno: 40 scala: C;



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

XX SETTEMBRE

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 123

Particella: 532

Subalterno: 119

Compilata da:
VIALI SIMONE

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

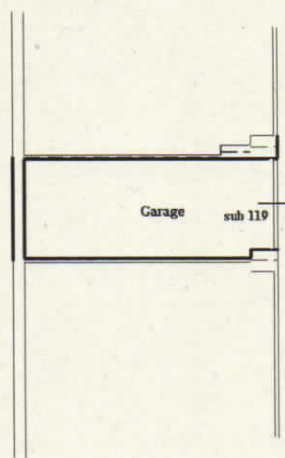
N. 1061

Scheda n. 1

Scala 1:200

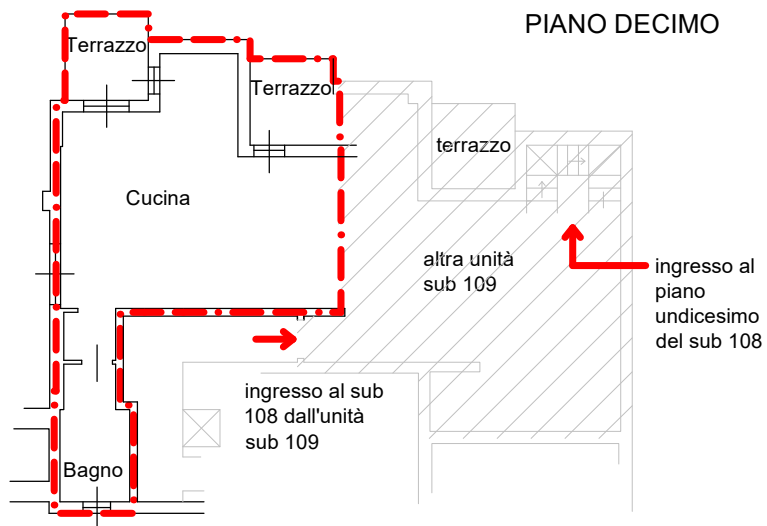
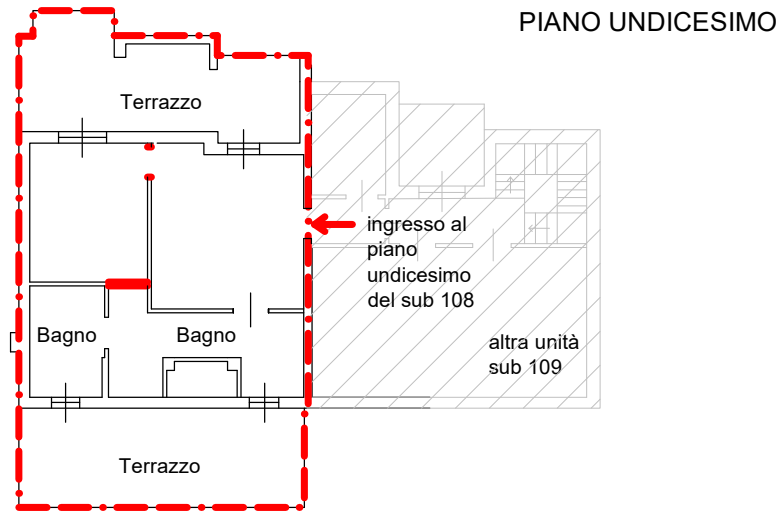
PIANO INTERRATO

H = 2.89



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/05/2018 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 123 Particella: 532 - Subalterno 119 >
VIA VENTI SETTEMBRE piano: S1;





STATO DI FATTO ALLA DATA DELLA SEGUENTE PERIZIA

--- IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

Scala 1:100





foto 10 – piano interrato



foto 1 – piano decimo



foto 2 – piano decimo



foto 3 - piano decimo



foto 4 - piano decimo



foto 5 – piano undicesimo

foto 6 – piano undicesimo

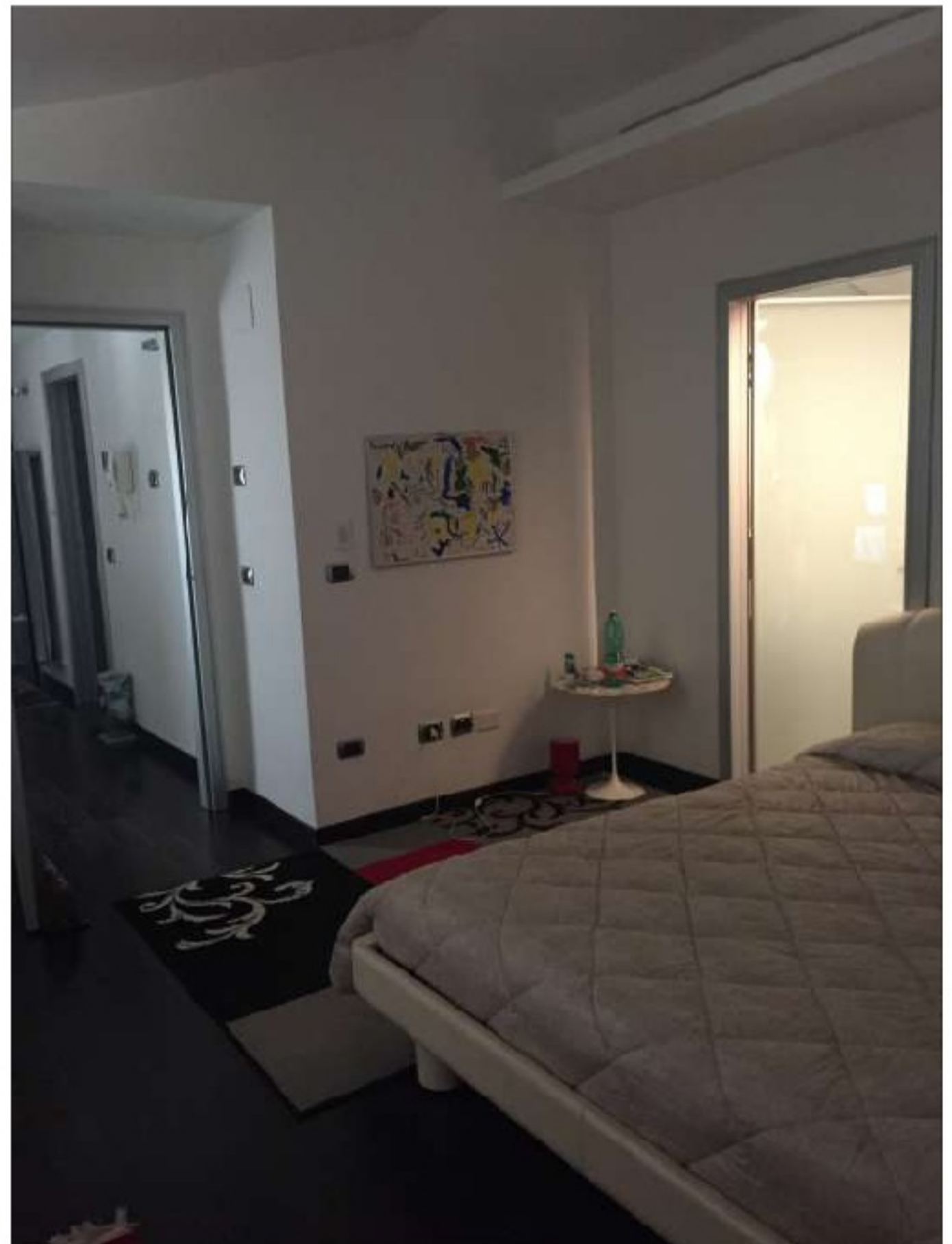
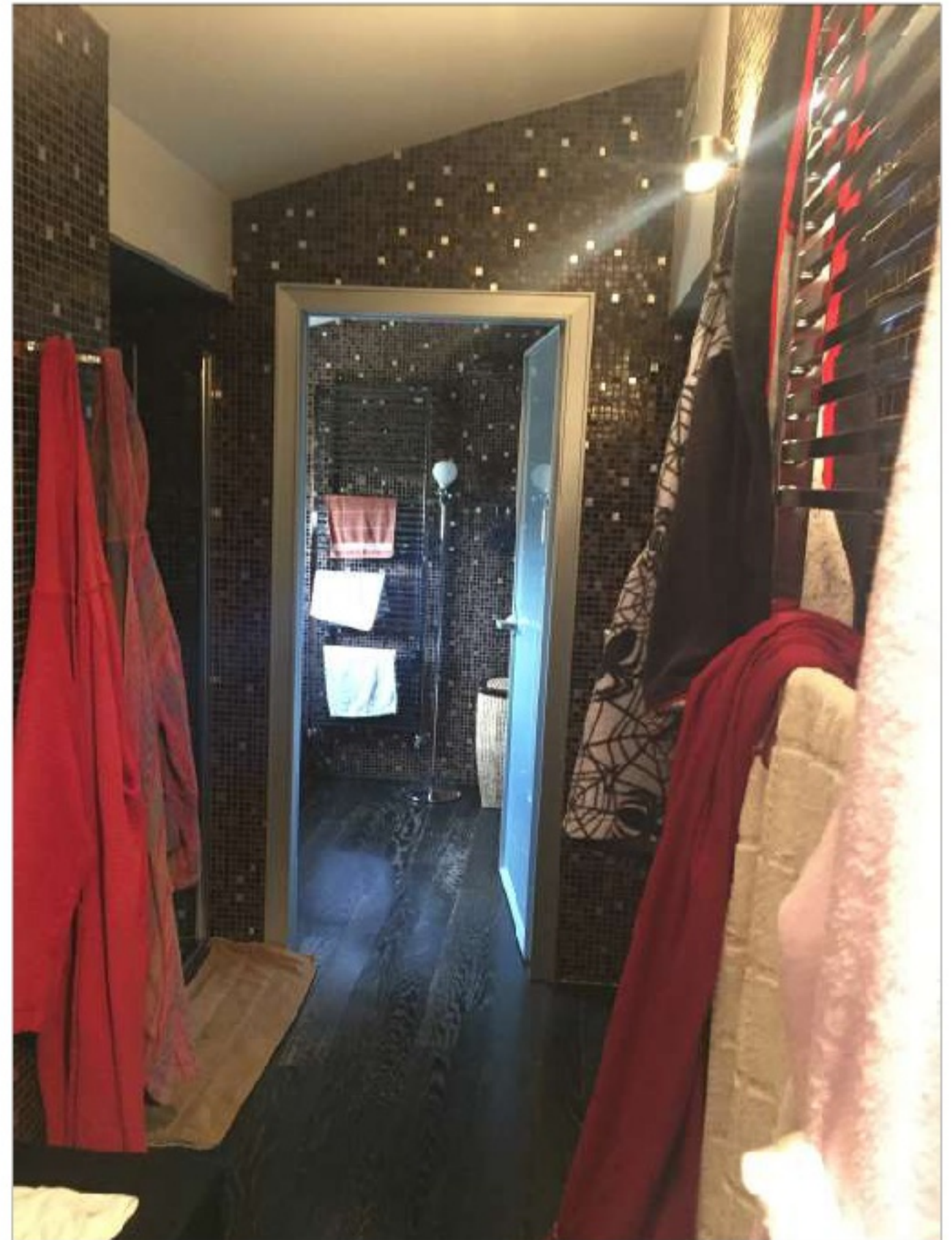
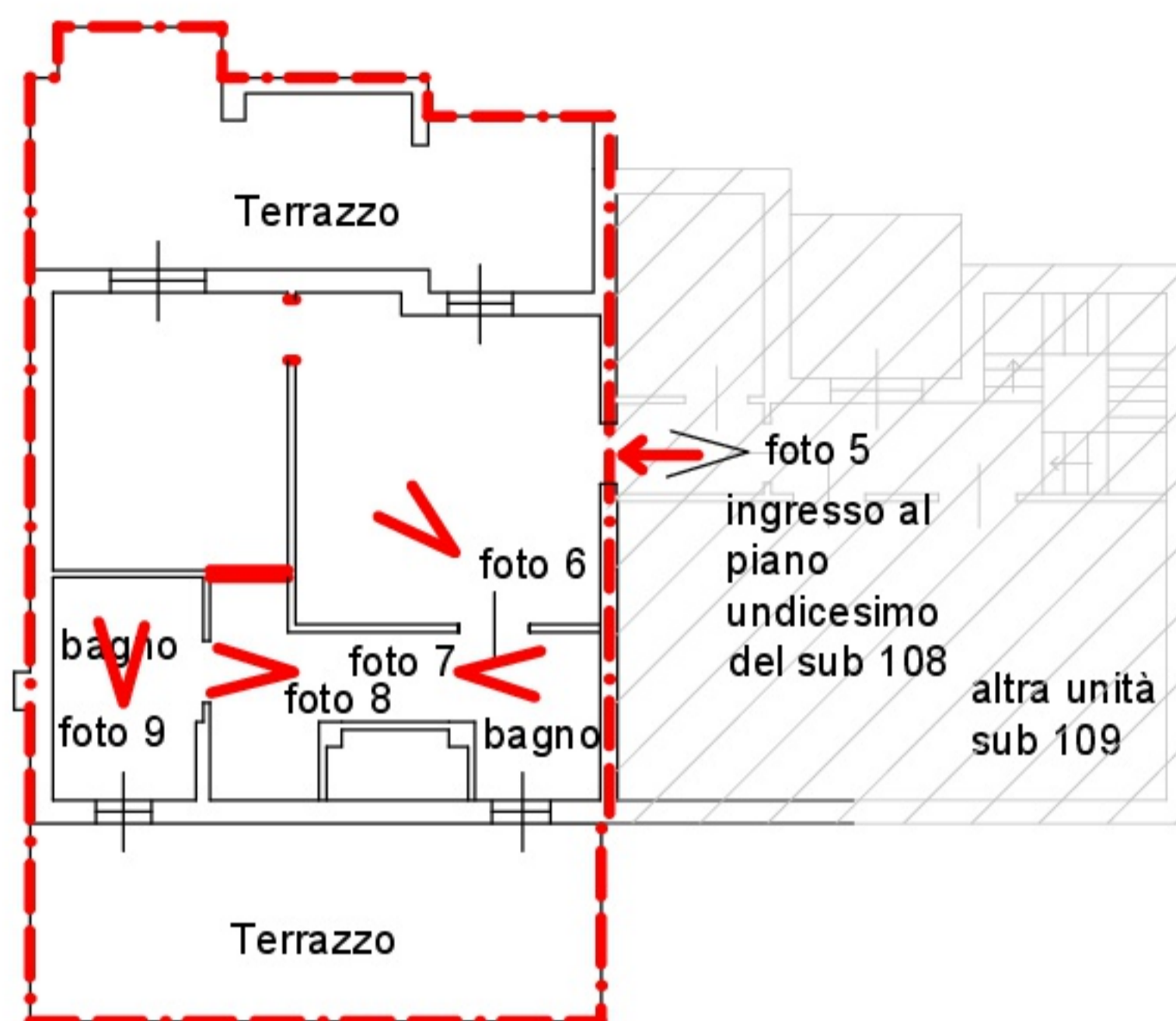




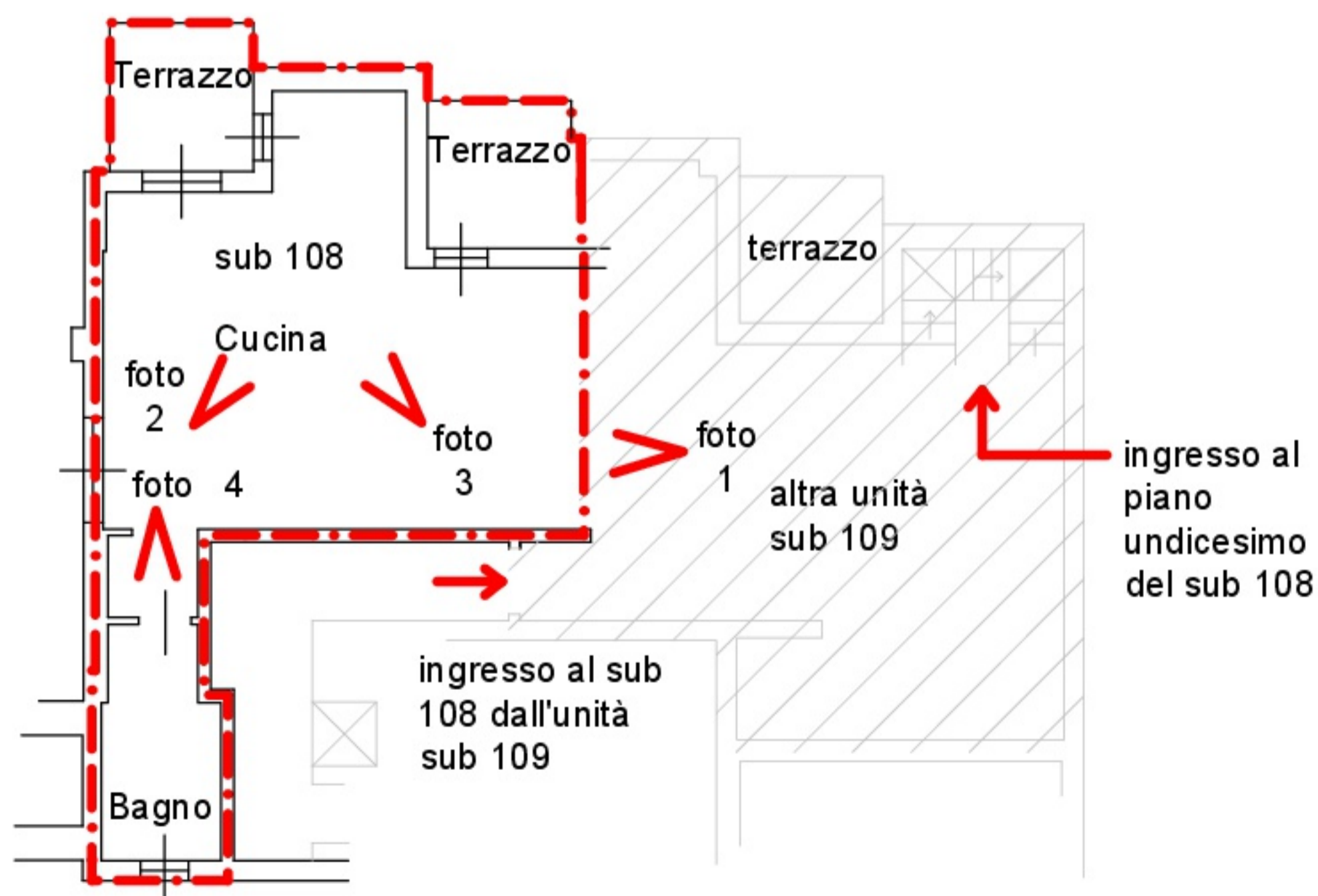
foto 7 – piano undicesimo

foto 8 – piano undicesimo





PIANO UNDICESIMO
REFERENZIAZIONE FOTOGRAFICA



PIANO DECIMO
REFERENZIAZIONE FOTOGRAFICA

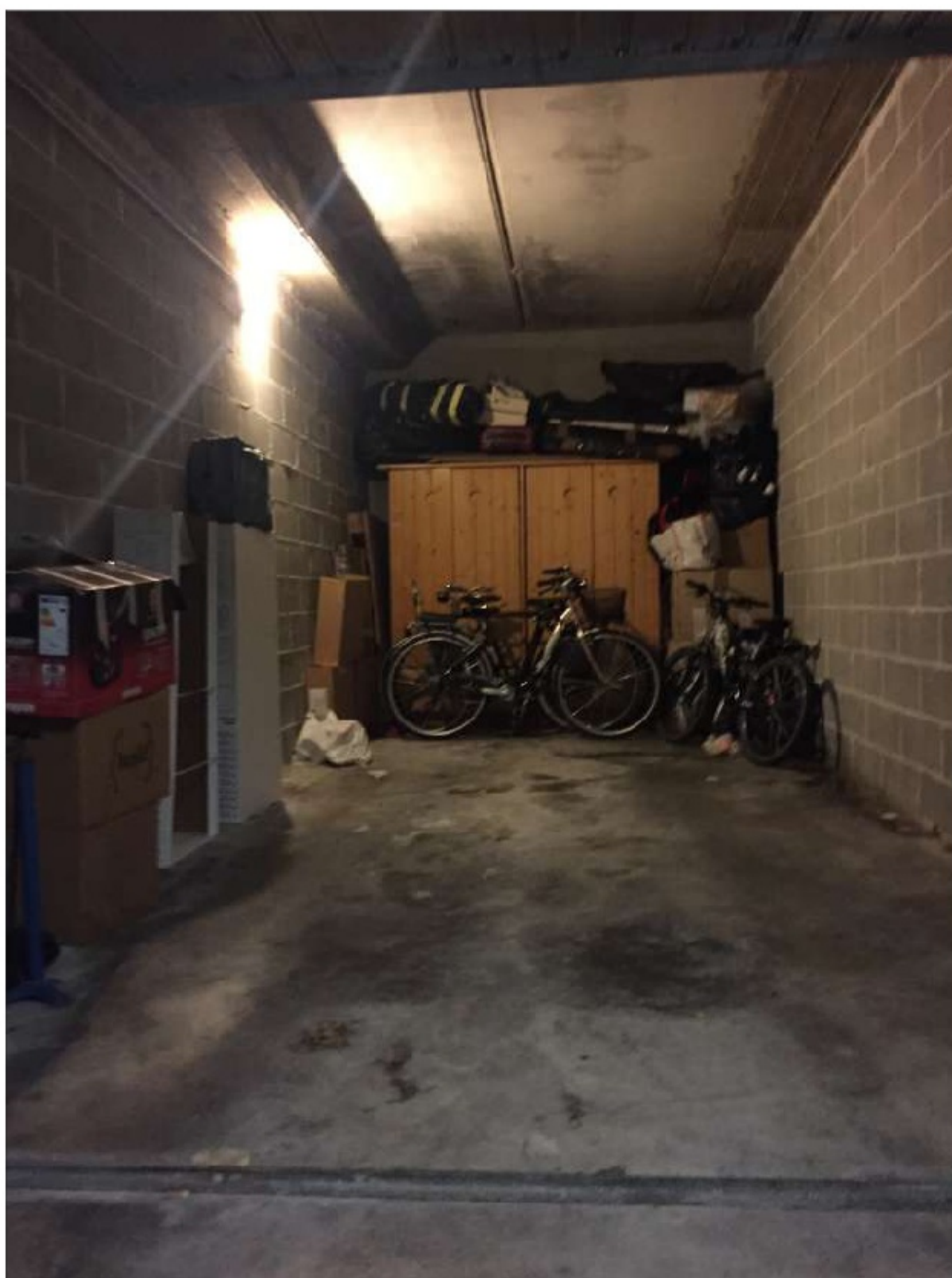


foto 11 – piano interrato