

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro: ++++++

N° Gen. Rep. **35/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Roberto Galeazzi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Silvia Passoni
Codice fiscale: PSSSLV79D51L117N
Partita IVA: 01320460551
Studio in: Viale Benozzo Gozzoli 2 - 05100 Terni
Telefono: 0744/59946
Fax: 0744/59946
Email: passonisilvia@libero.it
Pec: silvia.passoni@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Strada Nuova di Configni n. 9 - Acquasparta (Terni) - 05021

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

+++++ nata a Acquasparta il 27/03/1941 C.F. +++++ Usu-frutto per 1/3

+++++ nato a Todi il 06/09/1977 C.F. +++++ Nudo proprietario per 1/3

+++++ nato a Todi il 06/09/1977 C.F. +++++ Proprietario per 2/3,

foglio 31, particella 271, subalterno 2, indirizzo Frazione Configni Campagna n.114 (ora Strada Nuova di Confignin. 9), piano S1-1, comune Acquasparta, categoria A3, classe 5, consistenza 5.5, superficie 133,00 Mq, rendita € 383.47

Corpo: B

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali:

+++++ nata a Acquasparta il 27/03/1941 C.F. +++++ Usu-frutto per 1/3

+++++ nato a Todi il 06/09/1977 C.F. +++++ Nudo proprietario per 1/3

+++++ nato a Todi il 06/09/1977 C.F. +++++ Proprietario per 2/3,

foglio 31, particella 271, subalterno 3, indirizzo Frazione Configni Campagna n.114 (ora Strada Nuova di Confignin. 9), piano S1-1, comune Acquasparta, categoria C6, classe 4, superficie 55.00 Mq, rendita € 85.22

Corpo: C

Categoria: residenziale

Dati Catastali:

+++++ nata a Acquasparta il 27/03/1941 C.F. +++++ Usu-frutto per 1/3

+++++ nato a Todi il 06/09/1977 C.F. +++++ Nudo proprietario per 1/3

+++++ nato a Todi il 06/09/1977 C.F. +++++ Proprietario per 2/3 ,

sezione censuaria Acquasparta, foglio 31, particella 668, qualità sem. arb. , classe 2, superficie catastale 730 Mq., reddito dominicale: € 3.63, reddito agrario: € 2.54

Corpo: D

Categoria: residenziale

Dati Catastali:

+++++ nata a Acquasparta il 27/03/1941 C.F. +++++ Usu-frutto per 1/3

+++++ nato a Todi il 06/09/1977 C.F. +++++ Nudo proprietario per 1/3

+++++ nato a Todi il 06/09/1977 C.F. +++++ Proprietario per

2/3 ,
sezione censuaria Acquasparta, foglio 31, particella 667, qualità ENTE URBANO, classe -,
superficie catastale 204 Mq., reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

Corpo: E

Categoria: residenziale

Dati Catastali:

+++++ nata a Acquasparta il 27/03/1941 C.F. +++++ Usu-
frutto per 1/3

+++++ nato a Todi il 06/09/1977 C.F. +++++ Nudo propieta-
rio per 1/3

+++++ nato a Todi il 06/09/1977 C.F. +++++ Proprietario per
2/3 ,

sezione censuaria Acquasparta, foglio 31, particella 306, qualità ENTE URBANO, classe -,
superficie catastale 160 Mq., reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

2. Stato di possesso

Bene: Strada Nuova di Configni n. 9 - Acquasparta (Terni) - 05021

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore

Corpo: C

Possesso: Occupato dal debitore

Corpo: D

Possesso: Occupato dal debitore

Corpo: E

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Nuova di Configni n. 9 - Acquasparta (Terni) - 05021

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: E

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Creditori Iscritti

4. Bene: Strada Nuova di Configni n. 9 - Acquasparta (Terni) - 05021

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Credito Fondiario S.p.a. , UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: Credito Fondiario S.p.a. , UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA

Corpo: C

Creditori Iscritti: Credito Fondiario S.p.a. , UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA

Corpo: D

Creditori Iscritti: Credito Fondiario S.p.a. , UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA

Corpo: E

Creditori Iscritti: Credito Fondiario S.p.a. , UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA

5. Comproprietari

Beni: Strada Nuova di Configni n. 9 - Acquasparta (Terni) - 05021

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: ++++++

Corpo: B

Comproprietari: ++++++

Corpo: C

Comproprietari: ++++++

Corpo: D

Comproprietari: ++++++

Corpo: E

Comproprietari: ++++++

6. Misure Penali

Beni: Strada Nuova di Configni n. 9 - Acquasparta (Terni) - 05021

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Corpo: D

Misure Penali: NO

Corpo: E

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Nuova di Configni n. 9 - Acquasparta (Terni) - 05021

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Strada Nuova di Configni n. 9 - Acquasparta (Terni) - 05021

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 106.471,76

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Acquasparta (Terni)**
Strada Nuova di Configni n. 9

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 economico [A3] sito in Acquasparta (Terni) CAP: 05021, Strada Nuova di Configni n. 9

Quota e tipologia del diritto

2/3 di ++++++ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ++++++ - Residenza: Acquasparta - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

+++++ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Quota e tipologia del diritto

1/3 di ++++++ Nuda proprietà

Cod. Fiscale: ++++++ - Residenza: Acquasparta - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

+++++ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

+++++ nata a Acquasparta il 27/03/1941 C.F. ++++++ Usufrutto per 1/3

+++++ nato a Todi il 06/09/1977 C.F. ++++++ Nudo proprietario per 1/3

+++++ nato a Todi il 06/09/1977 C.F. ++++++ Proprietario per 2/3, foglio 31, particella 271, subalterno 2, indirizzo Frazione Configni Campagna n.114 (ora Strada Nuova di Configni n. 9), piano S1-1, comune Acquasparta, categoria A3, classe 5, consistenza 5.5, superficie 133,00 Mq, rendita € 383.47

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

Confini: Nord con Strada comunale, Sud Landi Zeno e Figlio, Est Cimini-Ficola, Ovest Zoppetti Samuele

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Il vano indicato come soffitta è utilizzato come camera;
- Il piccolo vano all'interno della soffitta non identificato è un bagno;

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare:

- Il vano indicato come soffitta è utilizzato come camera;
- Il piccolo vano all'interno della soffitta non identificato è un bagno;

Denuncia di variazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Note:

In fase di presentazione della denuncia di variazione andrà rettificato l'elaborato planimetrico

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Acquasparta (Terni) CAP: 05021, Strada Nuova di Configni n. 9

Quota e tipologia del diritto

2/3 di ++++++ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ++++++ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

+++++ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Quota e tipologia del diritto

1/3 di ++++++ Nuda proprietà

Cod. Fiscale: ++++++ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

+++++ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

+++++ nata a Acquasparta il 27/03/1941 C.F. ++++++ Usufrutto per 1/3

+++++ nato a Todi il 06/09/1977 C.F. ++++++ Nudo proprietario per 1/3

+++++ nato a Todi il 06/09/1977 C.F. ++++++ Proprietario per 2/3, foglio 31, particella 271, subalterno 3, indirizzo Frazione Configni Campagna n.114 (ora Strada Nuova di Configni n. 9), piano S1-1, comune Acquasparta, categoria C6, classe 4, superficie 55.00 Mq, rendita € 85.22

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

Confini: Nord con Strada comunale, Sud Landi Zeno e Figlio, Est Cimini-Ficola, Ovest Zoppetti Samuele

Conformità catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

residenziale sito in Acquasparta (Terni) CAP: 05021, Strada Nuova di Configni n. 9

Quota e tipologia del diritto

2/3 di ++++++ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ++++++ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

+++++ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Quota e tipologia del diritto

1/3 di ++++++ Nuda proprietà

Cod. Fiscale: ++++++ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

+++++ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

+++++ nata a Acquasparta il 27/03/1941 C.F. +++++ Usufrutto per 1/3

+++++ nato a Todi il 06/09/1977 C.F. +++++ Nudo proprietario per 1/3

+++++ nato a Todi il 06/09/1977 C.F. +++++ Proprietario per 2/3 ,
sezione censuaria Acquasparta, foglio 31, particella 668, qualità sem. arb. , classe 2, superficie
catastale 730 Mq., reddito dominicale: € 3.63, reddito agrario: € 2.54

Derivante da: Frazionamento del 14/07/2006 n. 48364

Confini: Nord Strada Comunale, Est e Ovest stessa ditta, Sud Landi Zeno e Figlio

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- La particella di terreno deve essere censita al Catasto Fabbricati come corte pertinenziale
del'unità immobiliare residenziale, deve essere presentato tipo mappale e successiva variazio-
ne catastale.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale e successiva denuncia di variazione catastale

Tipo mappale oneri e spese : € 800,00

Denuncia di variazione catastale oneri e spese: € 600,00

Oneri Totali: **€ 1.400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

residenziale sito in Acquasparta (Terni) CAP: 05021, Strada Nuova di Configni n.

9

Quota e tipologia del diritto

2/3 di +++++- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: +++++ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

+++++ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Quota e tipologia del diritto

1/3 di +++++- **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: +++++ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

+++++ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

+++++ nata a Acquasparta il 27/03/1941 C.F. PPTGLI41C67A045C Usufrutto per 1/3

+++++ nato a Todi il 06/09/1977 C.F. ZPPFNC77P06L118S Nudo proprietario per 1/3

+++++ nato a Todi il 06/09/1977 C.F. ZPPFNC77P06L118S Proprietario per 2/3 ,

sezione censuaria Acquasparta, foglio 31, particella 667, qualità ENTE URBANO, classe -, superficie catastale 204 Mq., reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

Derivante da: Frazionamento del 14/07/2006 n. 48364

Confini: Nord Strada Comunale, Est e Ovest stessa ditta, Sud Landi Zeno e Figlio

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-La particella di terreno deve essere censita al Catasto Fabbricati come corte pertinenziale dell'unità immobiliare residenziale, deve essere presentato tipo mappale e successiva variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale e successiva denuncia di variazione catastale

Note: Le spese sono già quantificate nel corpo C

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E.

residenziale sito in Acquasparta (Terni) CAP: 05021, Strada Nuova di Configni n.

9

Quota e tipologia del diritto

2/3 di ++++++ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ++++++ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

+++++ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Quota e tipologia del diritto

1/3 di ++++++ - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: ++++++ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

+++++ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

+++++ nata a Acquasparta il 27/03/1941 C.F. ++++++ Usufrutto per 1/3

+++++ nato a Todi il 06/09/1977 C.F. ++++++ Nudo proprietario per 1/3

+++++ nato a Todi il 06/09/1977 C.F. ++++++ Proprietario per 2/3 , sezione censuaria Acquasparta, foglio 31, particella 306, qualità ENTE URBANO, classe -, superficie catastale 160 Mq., reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

Derivante da: Frazionamento del 14/07/2006 n. 48364

Confini: Nord Strada Comunale, Est e Ovest stessa ditta, Sud Landi Zeno e Figlio

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-La particella di terreno deve essere censita al Catasto Fabbricati come corte pertinenziale dell'unità immobiliare residenziale, deve essere presentato tipo mappale e successiva variazione catastale.

Note: Le spese sono già quantificate nel corpo C

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di una villetta bifamiliare, sita nella zona agricola parzialmente urbanizzata, nelle vicinanze del centro abitato di Acquasparta.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Acquasparta, Terni, Spoleto, Todi.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Campagne umbre, Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Todi, Spoleto, Borghi medioevali nelle vicinanze.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 1.5 km, Superstrada 2 km, Autobus 500 m

Servizi offerti dalla zona: Scuole primarie e secondarie (Buona), Scuole superiori (sufficienti), Impianti sportivi (Buone), Centri commerciali (Sufficienti)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Acquasparta (Terni), Strada Nuova di Configni n. 9

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Acquasparta (Terni), Strada Nuova di Configni n. 9

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: C

residenziale sito in Acquasparta (Terni), Strada Nuova di Configni n. 9

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: D

residenziale sito in Acquasparta (Terni), Strada Nuova di Configni n. 9

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: E

residenziale sito in Acquasparta (Terni), Strada Nuova di Configni n. 9

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Credito Fondiario S.p.a. contro
 ++++++, ++++++;
 Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
 Importo ipoteca: € 300.000,00;
 Importo capitale: € 150.000,00 ;
 A rogito di Notaio Marco Ciotola in data 31/01/2008 ai nn. 348/256;
 Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri di Terni in data 01/02/2008 Reg.part. 241
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di UNICREDIT SPA contro ++++++;
 Derivante da: Decreto Ingiuntivo;
 Importo ipoteca: € 20.000,00;
 Importo capitale: € 11.650.63 ;
 A rogito di Tribunale Civile di Terni in data 29/01/2014 ai nn. 169/2014;
 Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri di Terni in data 19/09/2014 ai Reg.part. 860
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Credito Fondiario S.p.a. contro
 ++++++, ++++++;
 Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
 Importo ipoteca: € 300.000,00;
 Importo capitale: € 150.000,00 ;
 A rogito di Notaio Marco Ciotola in data 31/01/2008 ai nn. 348/256; Iscritto/trascritto a
 Conservatoria dei Registri di Terni in data 01/02/2008 ai Reg.part. 241
Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di UNICREDIT contro ++++++;
 Derivante da: Decreto Ingiuntivo;
 Importo ipoteca: € 20.000,00;
 Importo capitale: € 11.650.63 ;
 A rogito di Tribunale Civile di Terni in data 29/01/2014 ai nn. 169/2014; Iscritto/trascritto a
 Conservatoria dei Registri di Terni in data 19/09/2014 ai Reg.part. 860
Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Credito Fondiario S.p.a. contro
 ++++++, ++++++;
 Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
 Importo ipoteca: € 300.000,00;
 Importo capitale: € 150.000,00 ;
 A rogito di Notaio Marco Ciotola in data 31/01/2008 ai nn. 348/256; Iscritto/trascritto a
 Conservatoria dei Registri di Terni in data 01/02/2008 ai Reg.part. 241
Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di UNICREDIT SPA contro ++++++;
 Derivante da: Decreto Ingiuntivo;
 Importo ipoteca: € 20.000,00;
 Importo capitale: € 11.650.63 ;
 A rogito di Tribunale civile di Terni in data 29/01/2014 ai nn. 169/2014; Iscritto/trascritto a
 Conservatoria dei Registri di Terni in data 19/09/2014 ai Reg.part. 860
Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di UNICREDIT SPA contro ++++++ ;
Derivante da: Decreto Ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 20.000,00;
Importo capitale: € 11.650.63 ; A rogito di Tribunale civile di Terni in data 29/01/2014 ai nn. 169/2014; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri di Terni in data 19/09/2014 ai Reg.part. 860

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di UNICREDIT SPA contro ++++++ ;
Derivante da: Decreto Ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 20.000,00;
Importo capitale: € 11.650.63 ;
A rogito di Tribunale civile di Terni in data 29/01/2014 ai nn. 169/2014; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri di Terni in data 19/09/2014 ai Reg.part. 860

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro ++++++ ;
Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili;
A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni in data 06/02/2015 ai nn. 317/2015 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri di Terni in data 20/02/2015 ai Reg.part. 1075;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro ++++++ ;
Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili;
A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni in data 06/02/2015 ai nn. 317/2015 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri di Terni in data 20/02/2015 ai Reg.part. 1075;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di UNICREDIT BANK SPA contro ++++++ ;
Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili;
A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni in data 06/02/2015 ai nn. 317/2015 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri di Terni in data 20/02/2015 ai Reg.part. 1075;

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro ++++++ ;
Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili;
A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni in data 06/02/2015 ai nn. 317/2015 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri di Terni in data 20/02/2015 ai Reg.part. 1075;

Dati precedenti relativi ai corpi: D

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro ++++++ ;
Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili;
A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni in data 06/02/2015 ai nn. 317/2015 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri di Terni in data 20/02/2015 ai Reg.part. 1075;

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

sito in Acquasparta (Terni), Strada Nuova di Configni n. 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: In base all'art. 1117 del Codice Civile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'unità immobiliare non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89, trovandosi al piano primo senza ascensore ne servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: L'unità immobiliare rientra in classe energetica G

Note Indice di prestazione energetica: Ai sensi dell'art. 6 comm. 5 del D.L. n°63/2013 convertito con modificazioni in legge n. 90 /2013, l'attestato di prestazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dal decreto del 16 aprile 2013, concernente i criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo manutenzione e ispezione degli impianti termici nonché i requisiti professionali per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli ispettori. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. Il libretto di impianto dell'unità immobiliare in oggetto non risulta regolare nelle verifiche della manutenzione ordinaria ovvero l'attestazione di certificazione energetica rilasciata in data odierna scadrebbe il 31/12/2017.

Prima del decreto di trasferimento sarà redatto opportuno certificato attestante la prestazione energetica.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

sito in Acquasparta (Terni), Strada Nuova di Configni n. 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: In base all'art. 1117 del Codice Civile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'unità immobiliare non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89, la pampa non rispetta le pendenze imposte dalle leggi.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente in quanto non dovuta

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

residenziale sito in Acquasparta (Terni), Strada Nuova di Configni n. 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente in quanto non dovuta

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D

residenziale sito in Acquasparta (Terni), Strada Nuova di Configni n. 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente in quanto non dovuta

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E

residenziale sito in Acquasparta (Terni), Strada Nuova di Configni n. 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente in quanto non dovuta

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ++++++ nato ad Acquasparta il 08/12/1938 nudo proprietario per 1/1

proprietario ante ventennio (03/07/1971) al 25/11/1987.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Alessandro Colizzi in data 03/07/1971 ai nn. 45467/630

- trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 06/10/1971 Reg.part 4745.

Titolare/Proprietario:

+++++ nata ad Acquasparta il 27/03/1941 proprietaria per 1/3

+++++ nato a Terni il 20/03/1969 proprietario per 1/3

+++++ nato Terni il 06/09/1977 proprietario per 1/3

Proprietari ante ventennio 25/11/1987 al 18/09/2006.

In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO,

- registrato a Terni in data 05/09/1988 ai nn. n. 35 vol.646

- trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 17/09/1988 Reg.part 5449.

Note: La presente è stata successivamente integrata con denuncia di successione registrata a Terni il 28/08/2006 al n. 45 vol.981 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 28/10/2006 Reg.part 8877.

Titolare/Proprietario:

+++++ nata ad Acquasparta il 27/03/1941 usufruttuaria per 1/3

+++++ nato a Terni il 20/03/1969 nudo proprietario per 1/3

+++++ nato a Terni il 20/03/1969 proprietario per 1/3

+++++ nato Terni il 06/09/1977 nudo proprietario per 1/3

+++++ nato a Terni il 20/03/1969 proprietario per 1/3

Proprietari dal 18/09/2006 al 18/09/2006.

In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Marco Ciotola in data 18/09/2006 ai nn. 17

- trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 29/09/2006 Reg.part. 7941.

Titolare/Proprietario:

+++++ nata ad Acquasparta il 27/03/1941 usufruttuaria per 1/3

+++++ nato Terni il 06/09/1977 nudo proprietario per 1/3

+++++ nato Terni il 06/09/1977 nudo proprietario per 2/3

dal 18/09/2006 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Marco Ciotola in data 18/09/2006 ai nn. 17

- trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 29/09/2006 Reg.part. 7942.

Note: Nell'atto di divisione la particella 271 viene assegnata in proprietà a+++++ comprensiva dell'area di sedime del fabbricato ove risulta censita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario:

+++++ nato ad Acquasparta il 08/12/1938 nudo proprietario per 1/1

+++++ nato ad Acquasparta il 01/04/1908 usufruttuario per 1/1

Proprietari ante ventennio (16/10/1976) al 25/11/1987.

In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Generoso Palermo in data 16/10/1976 ai nn. 305

- trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 26/10/1976 Reg.part. 5398.

Note: Il sig. Zopetti Elpidio è deceduto ma agli atti catastali non risulta registrata la voltura per riunione di usufrutto

Titolare/Proprietario:

+++++ nata ad Acquasparta il 27/03/1941 proprietaria per 1/3

+++++ nato a Terni il 20/03/1969 proprietario per 1/3

+++++ nato Terni il 06/09/1977 proprietario per 1/3

Proprietari ante ventennio (25/11/1987) al 18/09/2006.

In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO,

- registrato a Terni in data 05/09/1988 ai nn. n. 35 vol.646 - trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 17/09/1988 Reg.part. 5449.

Note: La presente è stata successivamente integrata con denuncia di successione registrata a Terni il 28/08/2006 aln. 45 vol.981 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 28/10/2006 numero RG 8877.

Titolare/Proprietario:

+++++ nata ad Acquasparta il 27/03/1941 usufruttuaria per 1/3
+++++ nato a Terni il 20/03/1969 nudo proprietario per 1/3
+++++ nato a Terni il 20/03/1969 proprietario per 1/3
+++++ nato Terni il 06/09/1977 nudo proprietario per 1/3
+++++ nato a Terni il 20/03/1969 proprietario per 1/3

dal 18/09/2006 al 18/09/2006.

In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Marco Ciotola in data 18/09/2006 ai nn. 17
- trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 29/09/2006 Reg.part. 7941.

Titolare/Proprietario:

+++++ nata ad Acquasparta il 27/03/1941 usufruttuaria per 1/3
+++++ nato Terni il 06/09/1977 nudo proprietario per 1/3
+++++ nato Terni il 06/09/1977 nudo proprietario per 2/3

dal 18/09/2006 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Marco Ciotola in data 18/09/2006 ai nn. 17
- trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 29/09/2006 Reg.part. 7942.

Note: Nell'atto di divisione la particella 271 viene assegnata in proprietà a ++++++, comprensiva dell'area di sedime del fabbricato ove risulta censita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario:

+++++ nato ad Acquasparta il 08/12/1938 nudo proprietario per 1/1
+++++ nato ad Acquasparta il 01/04/1908 usufruttuario per 1/1

Proprietari ante ventennio al 25/11/1987.

In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Generoso Palermo in data 16/10/1976 ai nn. 305
- trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 26/10/1976 Reg.part. 5398.

Titolare/Proprietario:

+++++ nata ad Acquasparta il 27/03/1941 proprietaria per 1/3
+++++ nato a Terni il 20/03/1969 proprietario per 1/3
+++++ nato Terni il 06/09/1977 proprietario per 1/3

Proprietari ante ventennio 25/11/1987 al 18/09/2006.

In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO,

- registrato a Terni in data 05/09/1988 ai nn. n. 35 vol.646 - trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 17/09/1988 Reg.part. 5449.

Note: La presente è stata successivamente integrata con denuncia di successione registrata a Terni il 28/08/2006 aln. 45 vol.981 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 28/10/2006 numero RG 8877.

Titolare/Proprietario:

+++++ nata ad Acquasparta il 27/03/1941 usufruttuaria per 1/3
+++++ nato a Terni il 20/03/1969 nudo proprietario per 1/3
+++++ nato a Terni il 20/03/1969 proprietario per 1/3

+++++ nato Terni il 06/09/1977 nudo proprietario per 1/3

+++++ nato a Terni il 20/03/1969 proprietario per 1/3

dal 18/09/2006 al 18/09/2006.

In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Marco Ciotola in data 18/09/2006 ai nn. 17
- trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 29/09/2006 Reg.part. 7941.

Titolare/Proprietario:

+++++ nata ad Acquasparta il 27/03/1941 usufruttuaria per 1/3

+++++ nato Terni il 06/09/1977 nudo proprietario per 1/3

+++++ nato Terni il 06/09/1977 nudo proprietario per 2/3

dal 18/09/2006 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Marco Ciotola in data 18/09/2006 ai nn. 17
- trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 29/09/2006 ai Reg.part. 7942.

Note: Nell'atto di divisione la particella 271 viene assegnata in proprietà a +++++, comprensiva dell'area di sedime del fabbricato ove risulta censita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario:

+++++ nato ad Acquasparta il 08/12/1938 nudo proprietario per 1/1

+++++ nato ad Acquasparta il 01/04/1908 usufruttuario per 1/1

Proprietari ante ventennio al 25/11/1987.

In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Generoso Palermo in data 16/10/1976 ai nn. 305
- trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 26/10/1976 Reg.part. 5398.

Titolare/Proprietario:

+++++ nata ad Acquasparta il 27/03/1941 proprietaria per 1/3

+++++ nato a Terni il 20/03/1969 proprietario per 1/3

+++++ nato Terni il 06/09/1977 proprietario per 1/3

Proprietari ante ventennio 25/11/1987 al 18/09/2006.

In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO,

- registrato a Terni in data 05/09/1988 ai nn. n. 35 vol.646 - trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 17/09/1988 Reg.part. 5449.

Note: La presente è stata successivamente integrata con denuncia di successione registrata a Terni il 28/08/2006 aln. 45 vol.981 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 28/10/2006 numero RG 8877.

Titolare/Proprietario:

+++++ nata ad Acquasparta il 27/03/1941 usufruttuaria per 1/3

+++++ nato a Terni il 20/03/1969 nudo proprietario per 1/3

+++++ nato a Terni il 20/03/1969 proprietario per 1/3

+++++ nato Terni il 06/09/1977 nudo proprietario per 1/3

+++++ nato a Terni il 20/03/1969 proprietario per 1/3

dal 18/09/2006 al 18/09/2006.

In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Marco Ciotola in data 18/09/2006 ai nn. 17
- trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 29/09/2006 Reg.part. 7941.

Titolare/Proprietario:

+++++ nata ad Acquasparta il 27/03/1941 usufruttuaria per 1/3

+++++ nato Terni il 06/09/1977 nudo proprietario per 1/3

+++++ nato Terni il 06/09/1977 nudo proprietario per 2/3

dal 18/09/2006 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Marco Ciotola in data 18/09/2006 ai nn. 17
- trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 29/09/2006 Reg.part. 7942.
Note: Nell'atto di divisione la particella 271 viene assegnata in proprietà a ++++++,
comprensiva dell'area di sedime del fabbricato ove risulta censita l'unità immobiliare oggetto di
esecuzione immobiliare

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Titolare/Proprietario:

+++++ nato ad Acquasparta il 08/12/1938 nudo proprietario per 1/1
+++++ nato ad Acquasparta il 01/04/1908 usufruttuario per 1/1

Proprietari ante ventennio al 25/11/1987.

In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Generoso Palermo in data 16/10/1976 ai nn. 305
- trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 26/10/1976 Reg.part. 5398.

Titolare/Proprietario:

+++++ nata ad Acquasparta il 27/03/1941 proprietaria per 1/3
+++++ nato a Terni il 20/03/1969 proprietario per 1/3
+++++ nato Terni il 06/09/1977 proprietario per 1/3

Proprietari ante ventennio 25/11/1987 al 18/09/2006.

In forza di denuncia di successione
- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO,
- registrato a Terni in data 05/09/1988 ai nn. n. 35 vol.646 - trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 17/09/1988 Reg.part. 5449.

Note: La presente è stata successivamente integrata con denuncia di successione registrata a Terni il 28/08/2006 aln. 45 vol.981 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 28/10/2006 numero RG 8877.

Per la particella 306 non è stato possibile risalire all'atto di provenienza precedente alla dichiarazione di successione

Titolare/Proprietario:

+++++ nata ad Acquasparta il 27/03/1941 usufruttuaria per 1/3
+++++ nato a Terni il 20/03/1969 nudo proprietario per 1/3
+++++ nato a Terni il 20/03/1969 proprietario per 1/3
+++++ nato Terni il 06/09/1977 nudo proprietario per 1/3
+++++ nato a Terni il 20/03/1969 proprietario per 1/3

dal 18/09/2006 al 18/09/2006.

In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Marco Ciotola in data 18/09/2006 ai nn. 17
- trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 29/09/2006 Reg.part. 7941.

Titolare/Proprietario:

+++++ nata ad Acquasparta il 27/03/1941 usufruttuaria per 1/3
+++++ nato Terni il 06/09/1977 nudo proprietario per 1/3
+++++ nato Terni il 06/09/1977 nudo proprietario per 2/3

dal 18/09/2006 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Marco Ciotola in data 18/09/2006 ai nn. 17
- trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 29/09/2006 Reg.part. 7942.
Note: Nell'atto di divisione la particella 271 viene assegnata in proprietà a ++++++,
comprensiva dell'area di sedime del fabbricato ove risulta censita l'unità immobiliare oggetto di
esecuzione immobiliare

Per la particella 306 non è stato reperito l'atto di provenienza prima della denuncia di successione
trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 28/10/2006 numero RG 8877.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Acquasparta (Terni) CAP: 05021, Strada Nuova di Con-
figni n. 9**

Intestazione: ++++++

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/07/1965 al n. di prot. --

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Acquasparta (Terni) CAP: 05021, Strada Nuova di Con-
figni n. 9**

Intestazione: ++++++

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione cantina

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/11/1970 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Acquasparta (Terni) CAP: 05021, Strada Nuova di Con-
figni n. 9**

Intestazione: ++++++

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento Fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/12/1978 al n. di prot. 2751

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Acquasparta (Terni) CAP: 05021, Strada Nuova di Con-
figni n. 9**

Intestazione: ++++++

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Ampliamento Fabbricato in difformità della Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Rilascio in data 27/03/1986 al n. di prot. 1962

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Acquasparta (Terni) CAP: 05021, Strada Nuova
di Configni n. 9**

Intestazione: ++++++

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/07/1965 al n. di prot. --

Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Acquasparta (Terni) CAP: 05021, Strada Nuova
di Configni n. 9**

Intestazione: ++++++

Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione cantina
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 23/11/1970 al n. di prot.--
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Acquasparta (Terni) CAP: 05021, Strada Nuova di Configni n. 9

Intestazione: ++++++
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento Fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 26/12/1978 al n. di prot. 2751
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Acquasparta (Terni) CAP: 05021, Strada Nuova di Configni n. 9

Intestazione: ++++++
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: Ampliamento Fabbricato in difformità della Concessione Edilizia
Oggetto: variante
Rilascio in data 27/03/1986 al n. di prot. 1962
Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Il vano che nella planimetria catastale è indicato come soffitta al momento del sopralluogo è utilizzato come camera con bagno interno
Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Cambio di destinazione d'uso art.118 comma 2 lettera d) L.R. 1/15
Sanzioni: € 1.000,00
Oneri professionali: € 1.000,00
Agibilità: € 800,00
Oneri Totali: **€ 2.800,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

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

Area residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: C

Area residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: D

Area residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: E

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. N. 4 DEL 18/02/2011 E SUCCESSIVE VARIANTI
Zona omogenea:	B2 Zone di mantenimento e trasformazione dei volumi esistenti
Norme tecniche di attuazione:	ART.18 N.T.A. Sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni in base ai seguenti parametri edilizio urbanisti: Iuf IF = Indice di utilizzazione fabbricabilità fondiaria, 0.35 mq/mq; SP = Superficie Permeabile, pari o superiore al 25% della Superficie Fondiaria e comunque nel rispetto della L.R. n°17 del 18 novembre 2008 e s.m.i.; H = altezza massima consentita, ml. 7,50; 2. Sono ammessi, per i lotti che hanno già utilizzato la capacità edificatoria alla data di approvazione della presente variante tematica del PRG sulle zone B di Completamento denominata "Variante Giugno 2012", ampliamenti della Superficie Utile Coperta pari al 20% della S.U.C. esistente;
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:	0.35 mq/mq
Rapporto di copertura:	Superficie Permeabile, pari o superiore al 25% della Superficie Fondiaria e comunque nel rispetto della L.R. n°17 del 18 novembre 2008 e s.m.i.
Altezza massima ammessa:	7.50 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Il fabbricato ricade in zona soggetta a protocollo di intesa tra Comune di Acquasparta e la Regione dell'Umbria finalizzato alla tutela del bacino idrominerario Amerino.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:Nessuna.

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. N. 4 DEL 18/02/2011 E SUCCESSIVE VARIANTI
Zona omogenea:	B2 Zone di mantenimento e trasformazione dei volumi esistenti
Norme tecniche di attuazione:	ART.18 N.T.A. Sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni in base ai seguenti parametri edilizio urbanisti: Iuf IF = Indice di utilizzazione fabbricabile fondiaria, 0.35 mq/mq; SP = Superficie Permeabile, pari o superiore al 25% della Superficie Fondiaria e comunque nel rispetto della L.R. n°17 del 18 novembre 2008 e s.m.i.; H = altezza massima consentita, ml. 7,50; 2. Sono ammessi, per i lotti che hanno già utilizzato la capacità edificatoria alla data di approvazione della presente variante tematica del PRG sulle zone B di Completamento denominata "Variante Giugno 2012", ampliamenti della Superficie Utile Coperta pari al 20% della S.U.C. esistente;
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:	0.35 mq/mq
Rapporto di copertura:	Superficie Permeabile, pari o superiore al 25% della Superficie Fondiaria e comunque nel rispetto della L.R. n°17 del 18 novembre 2008 e s.m.i.
Altezza massima ammessa:	7.50 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Il fabbricato ricade in zona soggetta a protocollo di intesa tra Comune di Acquasparta e la Regione dell'Umbria finalizzato alla tutela del bacino idrominerario Amerino.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Area Residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. N. 4 DEL 18/02/2011 E SUCCESSIVE VARIANTI
Zona omogenea:	B2 Zone di mantenimento e trasformazione dei volumi esistenti
Norme tecniche di attuazione:	ART.18 N.T.A. Sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni in base ai seguenti parametri edilizio urbanisti: Iuf IF = Indice di utilizzazione fabbricabilità fondiaria, 0.35 mq/mq; SP = Superficie Permeabile, pari o superiore al 25% della Superficie Fondiaria e comunque nel rispetto della L.R. n°17 del 18 novembre 2008 e s.m.i.; H = altezza massima consentita, ml. 7,50; 2. Sono ammessi, per i lotti che hanno già utilizzato la capacità edificatoria alla data di approvazione della presente variante tematica del PRG sulle zone B di Completamento denominata "Variante Giugno 2012", ampliamenti della Superficie Utile Coperta pari al 20% della S.U.C. esistente;
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:	0.35 mq/mq
Rapporto di copertura:	Superficie Permeabile, pari o superiore al 25% della Superficie Fondiaria e comunque nel rispetto della L.R. n°17 del 18 novembre 2008 e s.m.i.
Altezza massima ammessa:	7.50 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Il fabbricato ricade in zona soggetta a protocollo di intesa tra Comune di Acquasparta e la Regione dell'Umbria finalizzato alla tutela del bacino idrominerario Amerino.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:Nessuna.**Note sulla conformità:** Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Area residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. N. 4 DEL 18/02/2011 E SUCCESSIVE VARIANTI
Zona omogenea:	B2 Zone di mantenimento e trasformazione dei volumi esistenti
Norme tecniche di attuazione:	ART.18 N.T.A. Sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni in base ai seguenti parametri edilizio urbanisti: Iuf IF = Indice di utilizzazione fabbricabilità fondiaria, 0.35 mq/mq; SP = Superficie Permeabile, pari o superiore al 25% della Superficie Fondiaria e comunque nel rispetto della L.R. n°17 del 18 novembre 2008 e s.m.i.; H = altezza massima consentita, ml. 7,50; 2. Sono ammessi, per i lotti che hanno già utilizzato la capacità edificatoria alla data di approvazione della presente variante tematica del PRG sulle zone B di Completamento denominata "Variante Giugno 2012", ampliamenti della Superficie Utile Coperta pari al 20% della S.U.C. esistente;
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:	0.35 mq/mq
Rapporto di copertura:	Superficie Permeabile, pari o superiore al 25% della Superficie Fondiaria e comunque nel rispetto della L.R. n°17 del 18 novembre 2008 e s.m.i.
Altezza massima ammessa:	7.50 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Il fabbricato ricade in zona soggetta a protocollo di intesa tra Comune di Acquasparta e la Regione dell'Umbria finalizzato alla tutela del bacino idrominerario Amerino.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:Nessuna.

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Area Residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. N. 4 DEL 18/02/2011 E SUCCESSIVE VARIANTI
Zona omogenea:	B2 Zone di mantenimento e trasformazione dei volumi esistenti
Norme tecniche di attuazione:	ART.18 N.T.A. Sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni in base ai seguenti parametri edilizio urbanisti: Iuf IF = Indice di utilizzazione fabbricabilità fondiaria, 0.35 mq/mq; SP = Superficie Permeabile, pari o superiore al 25% della Superficie Fondiaria e comunque nel rispetto della L.R. n°17 del 18 novembre 2008 e s.m.i.; H = altezza massima consentita, ml. 7,50; 2. Sono ammessi, per i lotti che hanno già utilizzato la capacità edificatoria alla data di approvazione della presente variante tematica del PRG sulle zone B di Completamento denominata "Variante Giugno 2012", ampliamenti della Superficie Utile Coperta pari al 20% della S.U.C. esistente;
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:	0.35 mq/mq
Rapporto di copertura:	Superficie Permeabile, pari o superiore al 25% della Superficie Fondiaria e comunque nel rispetto della L.R. n°17 del 18 novembre 2008 e s.m.i.
Altezza massima ammessa:	7.50 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Il fabbricato ricade in zona soggetta a protocollo di intesa tra Comune di Acquasparta e la Regione dell'Umbria finalizzato alla tutela del bacino idrominerario Amerino.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:Nessuna.

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo di un fabbricato bifamiliare con cantina pertinenziale al piano interrato sito nelle immediate vicinanze del centro storico di Acquasparta, Strada Nuova di Configni n. 9.

All'appartamento si accede da una scala privata ed è composto da: disimpegno, un ampio soggiorno, cucina con camino, tre camere di cui una con bagno interno e tre terrazzi e cantina al piano interrato.

Il fabbricato è di epoca remota ma ristrutturato ed ampliato alla fine degli anni '70 in base all'epoca di costruzione l'unità immobiliare si trova in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è in campagna e risulta mediamente servita dalle infrastrutture ed dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione come per legge.

1. Quota e tipologia del diritto

2/3 di ++++++ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ++++++ - Residenza: Acquasparta - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

+++++ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ++++++ - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: ++++++ - Residenza: Acquasparta - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

+++++ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **171,50**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9 di Strada Nuova di CConfigni; ha un'altezza interna di circa: 2.80

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

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

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: cemento e mattoncini condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Come parametro verrà adottato il mq. Commerciale, (Norme UNI 10750/2005) che si ricava applicando alle diverse destinazioni delle superfici, delle percentuali di riduzione o di maggiorazioni ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SALA	sup lorda di pavimento	23,90	1,00	23,90

CUCINA	sup lorda di pavimento	16,90	1,00	16,90
LETTO	sup lorda di pavimento	20,60	1,00	20,60
BAGNO	sup lorda di pavimento	8,90	1,00	8,90
LETTO	sup lorda di pavimento	20,20	1,00	20,20
LETTO	sup lorda di pavimento	16,60	1,00	16,60
BAGNO	sup lorda di pavimento	2,20	1,00	2,20
DISIPEGNO	sup lorda di pavimento	7,40	1,00	7,40
BALCONE	sup lorda di pavimento	5,20	0,25	1,30
BALCONE	sup lorda di pavimento	12,90	0,25	3,23
BALCONE	sup lorda di pavimento	13,20	0,25	3,30
CANTINA	sup lorda di pavimento	23,50	0,40	9,40
171,50			133,93	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2015

Zona: Acquasparta

Tipologia: Residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 850.00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1300.00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Trattasi di una unità immobiliare un'ampia autorimessa posta al piano seminterrato di un fabbricato bifamiliare sito nelle immediate vicinanze del centro storico di Acquasparta, Strada Nuova di Configni n. 9. All'unità immobiliare si accede da una rampa unica con modesta pendenza.

Il fabbricato è di epoca remota ma ristrutturato ed ampliato alla fine degli anni '70 in base all'epoca di costruzione l'unità immobiliare si trova in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, è in campagna e risulta mediamente servita dalle infrastrutture ed dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione come per legge.

1. Quota e tipologia del diritto**2/3 di ++++++ Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ++++++ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

+++++ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

2. Quota e tipologia del diritto**1/3 di ++++++ Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: ++++++ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

+++++ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **58,10**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9 di Strada Nuova di CConfigni; ha un'altezza interna di circa: 2.50

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

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: suffi-cienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente ri-vestimento: cemento e mattoncini condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato con-dizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: suffi-cienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: da collau-dare
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: da collau-dare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Come parametro verrà adottato il mq. Commerciale, (Norme UNI 10750/2005) che si ricava applicando alle

diverse destinazioni delle superfici, delle percentuali di riduzione o di maggiorazioni ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup lorda di pavimento	58,10	0,50	29,05
		58,10		29,05

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2015

Zona: Acquasparta

Tipologia: Residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 850.00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1300.00

Descrizione: **residenziale** di cui al punto C

Trattasi di piccola rata di terreno utilizzata come giardino pertinenziale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.

1. Quota e tipologia del diritto

2/3 di ++++++ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ++++++ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

+++++ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ++++++ Nuda proprietà

Cod. Fiscale: ++++++ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

+++++ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **703,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente -

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1978
 Sistemazioni agrarie Giardino
 Sistemi irrigui presenti nessuna
 Colture erbacee incolto
 Colture arboree alberi misti
 Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Come parametro verrà adottato il mq. Commerciale, (Norme UNI 10750/2005) che si ricava applicando alle diverse destinazioni delle superfici, delle percentuali di riduzione o di maggiorazioni ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato, tenuto presente che il terreno è porzione del giardino pertinenziale dell'abitazione si applica la percentuale del 1%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
giardino	sup lorda di pavimento	703,00	0,01	7,03
		703,00		7,03

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2015
 Zona: Acquasparta
 Tipologia: Residenziale
 Valore di mercato min (€/mq): 850.00
 Superficie di riferimento: Lorda
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato max(€/mq): 1300.00

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **D**

Trattasi di piccola rata di terreno utilizzata come giardino pertinenziale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.

1. Quota e tipologia del diritto

2/3 di ++++++ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ++++++ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

+++++ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

2. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ++++++ Nuda proprietà

Cod. Fiscale: ++++++ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

+++++ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **204,00**
 il terreno risulta di forma regolare ed orografia Pianeggiante
 Tessitura prevalente -
 L'edificio è stato ristrutturato nel: 1978
 Sistemazioni agrarie Giardino
 Sistemi irrigui presenti nessuna
 Colture erbacee incolto
 Colture arboree alberi misti
 Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Come parametro verrà adottato il mq. Commerciale, (Norme UNI 10750/2005) che si ricava applicando alle diverse destinazioni delle superfici, delle percentuali di riduzione o di maggiorazioni ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato, tenuto presente che il terreno è porzione del giardino pertinenziale dell'abitazione si applica la percentuale del 1%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
giardino	sup lorda di pavimento	204,00	0,01	2,04
		204,00		2,04

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2015
 Zona: Acquasparta
 Tipologia: Residenziale
 Valore di mercato min (€/mq): 850.00
 Superficie di riferimento: Lorda
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato max(€/mq): 1300.00

Descrizione: **residenziale** di cui al punto E

Trattasi di piccola rata di terreno utilizzata come giardino pertinenziale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.

1. Quota e tipologia del diritto

2/3 di ++++++ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ++++++ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

+++++ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

2. Quota e tipologia del diritto**1/3 di ++++++ Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: ++++++ - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

+++++ - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

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

il terreno risulta di forma regolare ed orografia Pianeggiante

Tessitura prevalente -

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1978

Sistemazioni agrarie Giardino

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee incolto

Colture arboree alberi misti

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Come parametro verrà adottato il mq. Commerciale, (Norme UNI 10750/2005) che si ricava applicando alle diverse destinazioni delle superfici, delle percentuali di riduzione o di maggiorazioni ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato, tenuto presente che il terreno è porzione del giardino pertinenziale dell'abitazione si applica la percentuale del 1%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
giardino	sup lorda di pavimento	160,00	0,01	1,60
		160,00		1,60

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2015

Zona: Acquasparta

Tipologia: Residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 850.00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1300.00

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

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato".

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla

scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Come parametro verrà adottato il mq. Commerciale, (Norme UNI 10750/2005) e si ricava applicando alle diverse destinazioni delle superfici, delle percentuali di riduzione o di maggiorazioni ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato.

Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo.

Le anzidette indagini sono state attinte da fonti certe quali, atti di compravendita depositati alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, bollettini ufficiali editi dalla Regione dell'Umbria, da Agenzie immobiliari, bollettini statistici della Camera di Commercio.

L'immobile oggetto di stima nel caso in oggetto è costituito da una unità immobiliare posta al piano primo di un edificio bifamiliare e ampio garage al piano seminterrato con giardino pertinenziale.

Tale zona risulta essere provvista di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria.

Sulla base dei dati acquisiti tenuto conto di quanto sopra esposto e della forbice di mercato fra un minimo ed un massimo di cui l'immobile fa parte (€ 600.00 e € 1300.00) e quant'altro ritenuto utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato si è rilevato un valore di € 850.00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Spoleto;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Acquasparta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili edito dalla Camera di Commercio, Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia del Territorio (OMI), Osservatorio quotazioni immobiliari;

OMI Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) = min. 850,00€/mq - max 1300,00€/mq

Listino dei prezzi degli immobili edito dalla Camera di Commercio = min. 600,00€/mq - max 800,00€/mq

Osservatorio quotazioni immobiliari = fascia media 940.00€/mq.

8.3 Valutazione corpi:**A. 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>
SALA	23,90	€ 850,00	€ 20.315,00
CUCINA	16,90	€ 850,00	€ 14.365,00
LETTO	20,60	€ 850,00	€ 17.510,00
BAGNO	8,90	€ 850,00	€ 7.565,00
LETTO	20,20	€ 850,00	€ 17.170,00
LETTO	16,60	€ 850,00	€ 14.110,00
BAGNO	2,20	€ 850,00	€ 1.870,00
DISIPEGNO	7,40	€ 850,00	€ 6.290,00
BALCONE	1,30	€ 850,00	€ 1.105,00
BALCONE	3,23	€ 850,00	€ 2.741,25
BALCONE	3,30	€ 800,00	€ 2.640,00
CANTINA	9,40	€ 800,00	€ 7.520,00
Valore corpo			€ 113.201,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 113.201,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.994,44

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	29,05	€ 850,00	€ 24.692,50
Valore corpo			€ 24.692,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.692,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.811,71

C. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
giardino	7,03	€ 850,00	€ 5.975,50
Valore corpo			€ 5.975,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.975,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.278,36

D. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

giardino	2,04	€ 850,00	€ 1.734,00
Valore corpo			€ 1.734,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.734,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.531,70

E. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
giardino	1,60	€ 850,00	€ 1.360,00
Valore corpo			€ 1.360,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.201,33

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 economico [A3]	133,93	€ 113.201,25	€ 99.994,44
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	29,05	€ 24.692,50	€ 21.811,71
C	residenziale	7,03	€ 5.975,50	€ 5.278,36
D	residenziale	2,04	€ 1.734,00	€ 1.531,70
E	residenziale	1,60	€ 1.360,00	€ 1.201,33

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%)	€ 16.900,77
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.645,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 106.471,76
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

allegato "A" – Estratto di mappa
allegato "B" – Planimetrie catastali Agenzia del Territorio
allegato "C" – Visure catastali storiche
allegato "D" – Atto di provenienza
allegato "E" – Titoli edilizi rilasciati
allegato "F" – Certificato di destinazione urbanistica
allegato "G" – Visure ipotecarie
allegato "H" – Certificato residenza stato civile e di famiglia
allegato "I" – Richiesta cause pendenti
allegato "L" – Quotazioni rilevate sul mercato
allegato "M" – Documentazione fotografica
allegato "N" – Ricevute raccomandate

Data generazione:
09-02-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Silvia Passoni



N=85200

E=6400

1 Particella: 271

6-Ott-2015 19:44
 Prot. n. T313288/2015
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 Comune: ACQUASPARTA
 Foglio: 31

MODULARIO
F. - ng. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

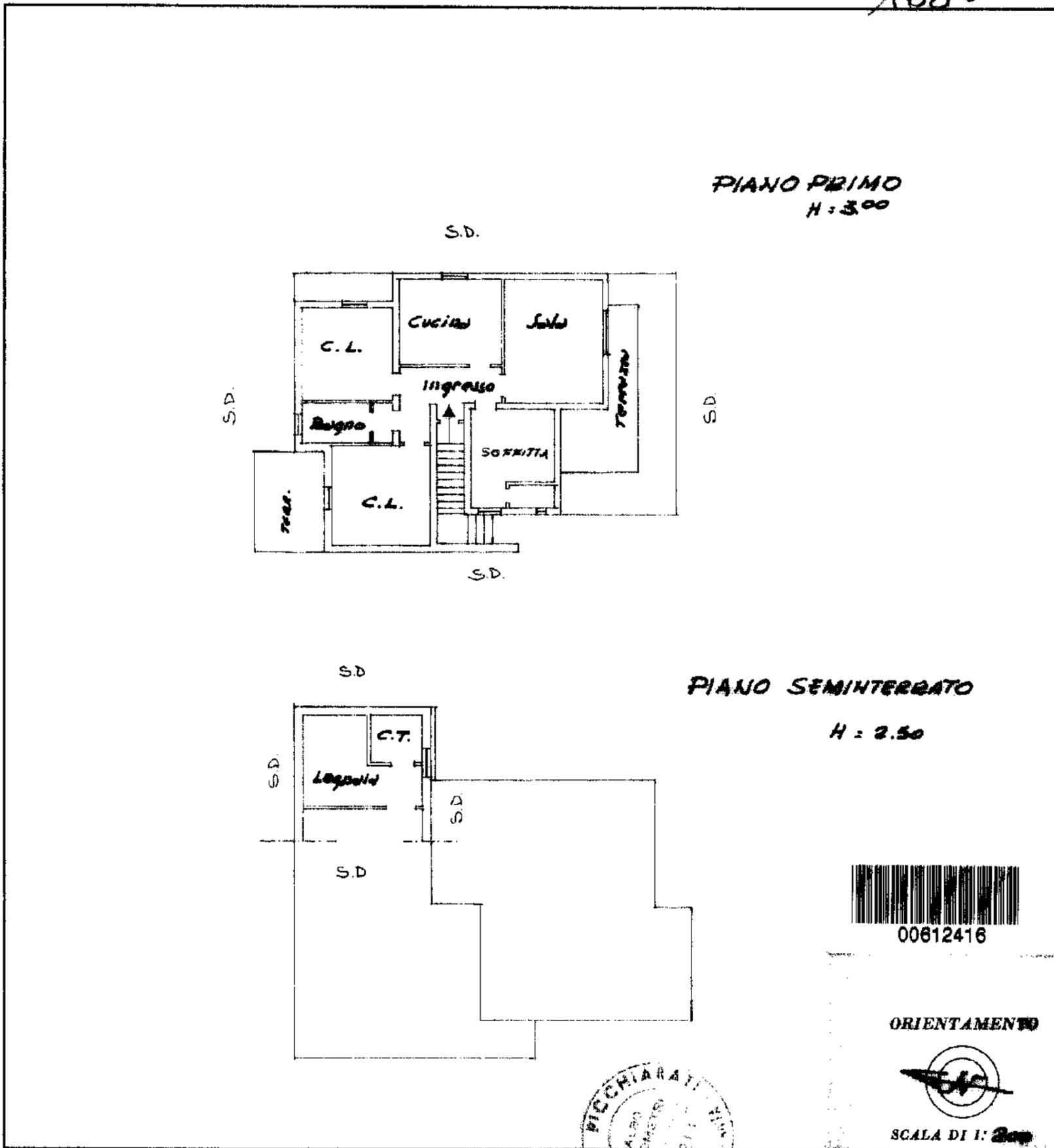
Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 653)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ACQUASPARTA Via ST. COMUNALE PER CONFIGNI, HA
Ditta ZOPPETTI FRANCESCO p. 1/3 ; ZOPPETTI SAMUELE p. 1/3 ; PAPA ITALIANI GIULIA p. 1/3
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

1682



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

PER AMPLIA MENTRE DEL FO. 31 N. 277

DATA
PROT. N°

7

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio 31

Num. 271 / 2

Compilata dal GEOMETRA
FRANCO PICCHIARATI
(T. n. 1000 - n. 10000 del territorio)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TERNI

DATA 10.3.89

Firma: Picchiarati Franco

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2016 - Comune di ACQUASPARTA (A045) - < Foglio: 31 - Particella: 271 - Subalterno: 2 >
OPERAZIONE CONFIGNI CAMPAGNA n. 114 piano: S1-I;

10 metri

* Scala originale non disponibile. *

MODULARIO
F. - fig. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1939, N. 662)

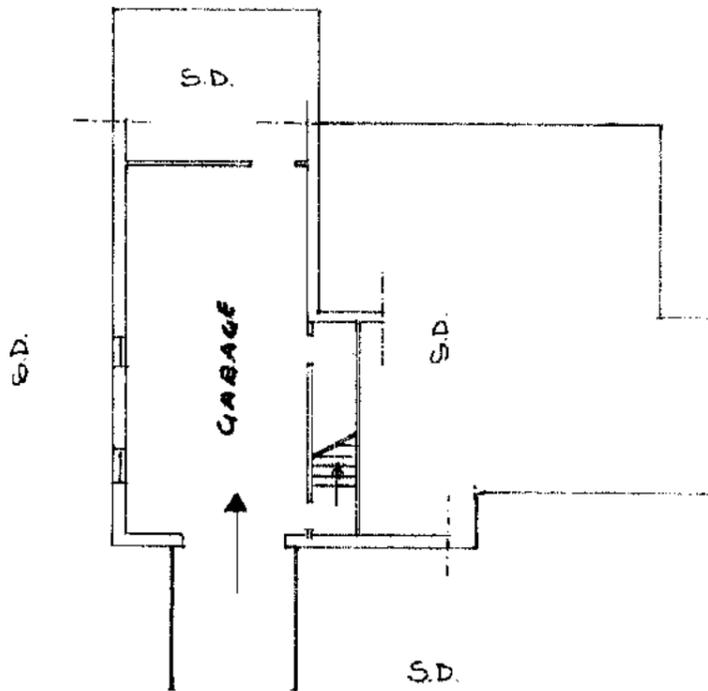
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ACQUASPARTA Vic. ST. COMUNALE per GONFIGNI HA

Ditta ZORPETTI SAMUELE p. 1/3; ZORPETTI FRANCESCO p. 1/3; PARDI ITALIANI GIULIA p. 1/3

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI 1682

PIANO SEMINTERRATO

H = 2.50



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

NUOVO CATASTO
EDILIZIO URBANO
Foglio 31
Num. 271 / 3



Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
FRANCO PICCIAIARATI

iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TERNI

DATA 10.3.89
Firma: Picciaiardi franco

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2016 - Comune di ACQUASPARTA (A045) - < Foglio: 31 - Particella: 271 - Subalterno: 3 >
OPERAZIONE CONFIGNI CAMPAGNA n. 114 piano: S1;



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4 (CUCINA)



FOTO 5 (DISIMPEGNO-SOFGGIORNO)



FOTO 6 (CAMERA)



FOTO 7 (CAMERA)



FOTO 8 (BAGNO)



FOTO 9 (BAGNO)

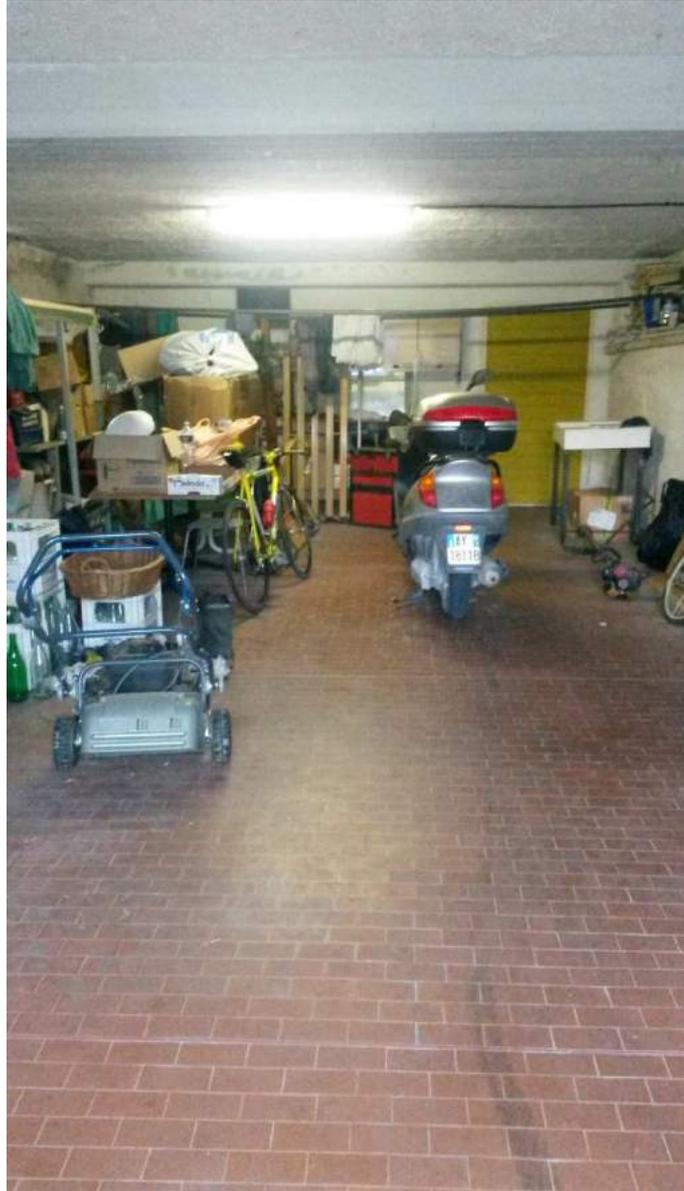


FOTO 10 (GARAGE)



FOTO 11 (CANTINA)



FOTO 12 (TERRENO)