

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

Omissis

contro

Omissis

N° Gen. Rep. **210/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-09-2018

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

Custode Giudiziario: **Dr. Francesco Angeli**

Rapporto di valutazione

Tecnico incaricato: **Dott. Roberto Andreutti**

CODICE FISCALE: NDRRRT66L11L117A

PARTITA IVA: 00059508887

con studio in Sangemini - Via Collerotondo, 20

Telefono e fax: 0744630413

Cellulare: 3409865887

email: robertoandreutti@alice.it

pec: r.andreutti@epap.conafpec.it

Beni in Terni (TR)
Quartiere Borgo Bovio
 Via Monti Martani, 6 e 8 (ex Strada di Santa Giusta, 4).

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? Non risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità relativamente alle successioni con formalità n. 7723 del 0/11/1997 e n. 2431 del 30/03/1998.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni - CAP: 05100 frazione Borgo Bovio, Via Monti Martani, 8

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: nell'atto notarile con formalità n. 5986 del 09/09/1998, in cui il Sig. Omissis acquistava dalla sorella Omissis gli immobili individuati nella presente perizia con i lotti 1 e 2, lo stesso Sig. Omissis dichiarava quanto segue. " di effettuare il presente acquisto con il ricavato della vendita di beni personali e che pertanto quanto acquistato è bene personale e quindi escluso dalla comunione legale dei beni con la moglie Sig.ra Omissis che presta ogni necessario consenso confermando la natura di bene personale di quanto acquistato dal marito".

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis, foglio 88, particella 336, subalterno 1, indirizzo Via Monti Martani, 8, piano S1 - T, comune Terni, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 108 mq, rendita € 123,95

Derivante da: variazione toponomastica del 10/08/2018 protocollo n. TR0055599 in atti dal 10/08/2018 variazione di toponomastica (n. 20613.1/2018).

Confini: stessa ditta, Omissis.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria depositata non corrisponde allo stato di fatto.

- La finestra del bagno che da planimetria risulta aperta sul lato corto (sud) è nella realtà risulta aperta sul lato lungo (ovest). Questa difformità è da ricondurre probabilmente al fatto che nell'atto notarile del 19/10/1963 con formalità n. 4797 si afferma che " i venditori, allorché edificeranno sul terreno uso corte rimasto di loro proprietà, altra porzione di fabbricato in aderenza a quella esistente, potranno chiudere l'attuale finestra del gabinetto facente parte della porzione di fabbricato in questione, creandone a loro spese una nuova che si affacci sul terreno di proprietà degli acquirenti.

- La seconda finestra lungo il corridoio nella planimetria è riportata adiacente all'ingresso del bagno mentre nello stato di fatto risulta essere più distante (3,80 mt) dall'ingresso del bagno, di fronte all'ingresso della camera matrimoniale.

- Non è riportato nella planimetria il ballatoio che serve la camera posta alla fine del corridoio.

- E' stato abbattuto il fondello, ancora riportato in planimetria, che delimitava l'attuale sala da pranzo.

- E' stato abbattuto il fondello, ancora riportato in planimetria, che delimitava i due locali della cantina.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione catastale.

Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'unità immobiliare con metodologie tradizionali (cordella metrica - Disto).

Restituzione grafica in formato digitale.

Accesso catastale per visure ed acquisizione planimetrie.

Predisposizione pratica DOCFA.

Invio telematico.

Imponibile 400,00 euro oltre oneri per un totale di 497,76 euro. Spese vive per presentazione pratica 50,00. Oneri Totali: € 547,76

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nel quartiere popoloso di Borgo Bovio, Terni est; la zona è residenziale con edilizia prevalentemente popolare; la strada principale che attraversa il quartiere, Via Tre Venezie, è caratterizzata da un traffico in genere piuttosto sostenuto. L'immobile, ubicato in Via Monti Martani n.8, traversa di Via Tre Venezie, è costituito da un appartamento al piano rialzato con ingresso autonomo ed una cantina al piano seminterrato, quest'ultima presenta un ingresso comune con la cantina del lotto 2.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola, chiesa, farmacia.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Spoleto.

Attrazioni paesaggistiche: Gole della Val Serra.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 0,1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla Sig.ra OmissisAlessia a titolo gratuito in qualità di figlia del Sig. Omissis.

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:

Procedimento 1847/2009 iscritto in data 01/06/2009 assegnato alla sezione 01.

Ufficio: Tribunale di Terni

Tipo di procedimento: contenzioso relativo alla causa tra le parti con attore principale

Omissis, convenuto principale Omissis, altri convenuti Omissis, Omissis, Omissis .

Ruolo: generale degli affari civili contenziosi

Materia: altri istituti e leggi speciali (tutela dei diritti)

Oggetto: azione revocatoria ordinaria ex art. 2901 c.c.

Stato: procedimento definito

Giudice istruttore: Dr. Montanaro Mario

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* nessuna

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Omissis contro OMISSIS, Omissis (debitore non datore di ipoteca); derivante da concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 175.000; importo capitale: € 70.000 ; a rogito di Dr. Federici Filippo in data 07/09/1998 ai nn. 51057; iscritto a TERNI in data 09/09/1998 ai nn. 7952/1323.

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di Omissis contro OMISSIS; derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 194.000; importo capitale: € 97.000 ; a rogito di Dr. Pasqualini Gianluca in data 21/01/2004 ai nn. 36406/5105; iscritto a TERNI in data 23/01/2004 ai nn. 964/196.

- Ipoteca legale attiva; a favore di Omissis contro OMISSIS; derivante da ipoteca legale esattoriale; importo ipoteca: € 30.411,14; importo capitale: € 12.605,36 ; A rogito di Omissis in data 09/11/2004 ai nn. 2936; iscritto a TERNI in data 17/11/2004 ai nn. 13786/3328 . Note: annotazioni successive - annotazione a iscrizione: restrizione dei beni RG 7232 RP 1246 del

17-06-2009 con atto giudiziario num. rep. 5017 del 23-01-2009. - Annotazione a iscrizione: restrizione dei beni RG 13626 RP 2644 del 16-11-2010 con atto giudiziario num. rep. 1025/2 del 27-04-2010.

- Ipoteca legale attiva; a favore di Omissis contro OMISSIS; derivante da: Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).; importo ipoteca: € 578.344,30; importo capitale: € 289.172,15 ; a rogito di Omissis in data 11/11/2014 ai nn. 401/10914; iscritto a TERNI in data 18/11/2014 ai nn. 9737/1109.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Omissis contro OMISSIS; derivante da verbale di pignoramento immobili ; a rogito di Tribunale di Terni in data 23/08/2007 ai nn. 455/2007 trascritto a TERNI in data 07/09/2007 ai nn. 11425/7249. Note:annotazioni successive - annotazione a iscrizione: restrizione dei beni RG 7231 RP 1245 del 17-06-2009 con atto giudiziario num. rep. 5017 del 23-01-2009. - annotazione a iscrizione: restrizione dei beni RG 13625 RP 2643 del 16-11-2010 con atto giudiziario num. rep. 1025/1 del 27-04-2010.

- Pignoramento a favore di Omissis contro OMISSIS; derivante da verbale di pignoramento immobili ; a rogito di ufficiale giudiziario in data 27/10/2017 ai nn. 2833/2017 trascritto a TERNI in data 17/11/2017 ai nn. 11632/8052.

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno

4.3 Misure Penali: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

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: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

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

Avvertenze ulteriori: non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OmissisUlisse 1/2 Troiani Anna 1/2 (Precedenti proprietari Omissis). **proprietari ante ventennio al 11/11/1995** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Paolo Cappello, in data 13/09/1963, ai nn. ; trascritto a Terni, in data 19/10/1963, ai nn. /4797.

Note: il presente atto riporta alcuni punti salienti, quali:

- " I venditori hanno costituito a favore degli acquirenti loro eredi ed aventi causa, e quindi con carattere reale, diritto di passaggio anche carrabile sul terreno uso corte rimasto di loro proprietà, per tutta la estensione che costeggia il fabbricato di proprietà degli acquirenti, con manutenzione e spese comuni". Il riferimento in questione è presumibilmente relativo alla particella 292 del foglio 88.

-" I venditori, allorché edificeranno sul terreno uso corte rimasto di loro proprietà, altra porzione di fabbricato in aderenza a quella esistente, potranno chiudere l'attuale finestra del gabinetto facente parte della porzione di fabbricato in questione, creandone a loro spese una nuova che si affacci sul terreno di proprietà degli acquirenti."

Titolare/Proprietario: Omissis 4/6 Omissis 1/6 Omissis 1/6 **proprietari ante ventennio al 13/08/1997** . In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.
Data di morte 11-11-1995 a rogito di Ufficio del Registro di Terni, in data 30/06/1997, ai nn. 42/793;
trascritto a TERNI, in data 10/11/1997, ai nn. 10374/7723.

Titolare/Proprietario: Omissis 1/2 Omissis 1/2 **proprietari ante ventennio al 07/09/1998** . In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.
Data di morte 13-08-1997 - a rogito di Ufficio del Registro di Terni, in data 11/02/1998, ai nn. 44/825;
trascritto a TERNI, in data 30/03/1998, ai nn. 2970/2431.

Titolare/Proprietario: Omissis dal 07/09/1998 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr.Filippo Federici, in data 07/09/1998, ai nn. 51056; trascritto a TERNI, in data 09/09/1998, ai nn. 7951/5986.

Note: Nell'atto notarile con formalità n. 5986 del 09/09/1998, in cui il Sig. Omissis acquistava dalla sorella Omissis gli immobili individuati nella presente perizia con i lotti 1 e 2, lo stesso Sig. Omissis dichiarava quanto segue. " di effettuare il presente acquisto con il ricavato della vendita di beni personali e che pertanto quanto acquistato è bene personale e quindi escluso dalla comunione legale dei beni con la moglie Sig.ra Omissis che presta ogni necessario consenso confermando la natura di bene personale di quanto acquistato dal marito".

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 31219 del 23-12-54

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: concessione edilizia

Per lavori: ampliamento e sopraelevazione del fabbricato.

Rilascio in data 23/12/1954 al n. di prot. 31219

Abitabilità/agibilità al n. di prot. 33206/56 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: è stata effettuata una ricerca relativa alle pratiche edilizie del fabbricato oggetto di stima, è stata trovata una nota nella quale, a seguito di richiesta di abitabilità, veniva rilasciato un parere contrario in quanto riscontrate difformità. Successivamente in data 18-01-61, con nota protocollo 1648, il Sig. Omissis ripresentava apposita richiesta di abitabilità ma successivamente alla stessa non è stato reperito nessun documento riguardante il rilascio da parte del Comune di Terni.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Rispetto alla concessione edilizia prot. n. 31219 del 23-12-54 (unico titolo edilizio rilevato presso gli uffici del Comune) sono rappresentate le seguenti difformità:

- la finestra del bagno che da planimetria risulta aperta sul lato corto (sud) è nella realtà risulta aperta sul lato lungo (ovest). Questa difformità è da ricondurre probabilmente al fatto che nell'atto notarile del 19/10/1963 con formalità n. 4797 si afferma che " i venditori, allorché edificarono sul terreno uso corte rimasto di loro proprietà, altra porzione di fabbricato in aderenza a quella esistente, potranno chiudere l'attuale finestra del gabinetto facente parte della porzione di fabbricato in questione, creandone a loro spese una nuova che si affacci sul terreno di proprietà degli acquirenti.

- la seconda finestra lungo il corridoio nella planimetria è riportata adiacente all'ingresso del bagno mentre nello stato di fatto risulta essere più distante (3,80 mt) dall'ingresso del bagno, di fronte all'ingresso della camera matrimoniale.

- non è riportato nella planimetria il ballatoio che serve la camera posta alla fine del corridoio.

- è stato abbattuto il fondello, ancora riportato in planimetria, che delimitava l'attuale sala da pranzo. Tali difformità erano emerse anche dal parere del Geometra comunale capo reparto edilizia che aveva dato parere contrario con nota n. 33206 del 17-05-57. Nella nota si riscontrano infatti parte delle difformità sopra riportate.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare

Opere in facciata: - ballatoio con relativo ingresso (prospetto nord) - finestra del bagno -finestra corridoio

Opere interne - tramezzature piano rialzato e cantina.

Predisposizione degli atti amministrativi e tecnici relativi alla S.C.I.A. a sanatoria. : € 1.700,00

Oneri totali: € 1.700,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Il fabbricato è privo di agibilità.

Regolarizzabili mediante: richiesta nuovo certificato di agibilità.

Descrizione delle opere da sanare: agibilità.

Redazione delle dichiarazioni di rispondenza (DI.RI.) relativi ad impianti idrico, sanitario, elettrico, termico. : € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera	del Consiglio Comunale n. 307 del 15-12-2008
Zona omogenea:	Bc6
Norme tecniche di attuazione:	<p>Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc) 1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF 0.2 mc/mq; Bc1 IF 0.4 mc/mq; Bc2 IF 0.9 mc/mq; Bc3 IF 1.0 mc/mq; Bc4 IF 1.2 mc/mq; Bc5 IF 1.8 mc/mq; Bc6 IF 3.0 mc/mq; Bc7 2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. 4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20. 6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni: 6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti inedificati. 6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55. 6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500. 6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. 6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni: a) il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona "Aa" (Casa Lina); b) altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50; c) l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
--------------	--

Note sulla conformità: nessuna.

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

L'appartamento è costituito da un ingresso dal quale si sviluppa un corridoio, sulla sinistra si trova la cucina, una sala, due camere da letto di cui l'ultima presenta un piccolo ballatoio con scale che scendono nella strada adiacente; il corridoio termina con il bagno. Nella parte semi interrata è presente una cantina che, uscendo dallo stabile, è raggiungibile attraverso delle scalette esterne.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: nell'atto notarile con formalità n. 5986 del 09/09/1998, in cui il Sig. Omissis acquistava dalla sorella Omissis gli immobili individuati nella presente perizia con i lotti 1 e 2, lo stesso Sig. Omissis dichiarava quanto segue. " di effettuare il presente acquisto con il ricavato della vendita di beni personali e che pertanto quanto acquistato è bene personale e quindi escluso dalla comunione legale dei beni con la moglie Sig.ra Omissis che presta ogni necessario consenso confermando la natura di bene personale di quanto acquistato dal marito".

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **81,18**

E' posto al piano: piano rialzato

L'edificio è stato costruito alla fine degli anni 40 inizio anni 50

L'edificio è stato ristrutturato all'inizio degli anni 90

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8 di Via Monti Martani; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,05

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani: seminterrato, piano rialzato e primo piano piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile è in un buono stato di manutenzione interna ed in uno stato discreto per la parte esterna.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: non viste
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane cienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in pietre e tufi rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone

Scale

posizione: **a rampe parallele** condizioni: **buone****Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	primi anni 90
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non esiste ne dichiarazione di conformità ne dichiarazione di rispondenza (DI.RI.), pertanto non essendo possibile verificare metodologie e tipologie realizzative dello stesso sarà necessario procedere alla redazione della cosiddetta dichiarazione di rispondenza redatta da un professionista abilitato o da un'impresa certificata. Vedi nota riportata nella sezione edilizia.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento autonomo alimentato a metano.
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	primi anni 90
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non esiste ne dichiarazione di conformità ne dichiarazione di rispondenza (DI.RI.), pertanto non essendo possibile verificare metodologie e tipologie realizzative dello stesso sarà necessario procedere alla redazione della cosiddetta dichiarazione di rispondenza redatta da un professionista abilitato o da un'impresa certificata. Vedi nota riportata nella sezione edilizia.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della presente perizia si effettua sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di mercato stimato e riferito alla superficie commerciale del 15% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta, in considerazione della tipologia di costruzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	superf. interna netta	2,46	1,00	2,46
Corridoio	superf. interna netta	15,55	1,00	15,55
Tinello ed angolo cottura	superf. interna netta	15,68	1,00	15,68
Sala	superf. interna netta	16,00	1,00	16,00
Camera matrimoniale	superf. interna netta	15,04	1,00	15,04
Camera	superf. interna netta	11,76	1,00	11,76
Bagno	superf. interna netta	3,28	1,00	3,28
Ballatoio	sup reale netta	1,41	0,25	0,35
		81,18		80,12

Accessori**1. Cantina**

Posto al piano seminterrato

Composto da un vano

Sviluppa una superficie complessiva di 27.39 mq

Valore a corpo: **€ 5670**

Note: E' stato applicato un coefficiente di destinazione pari allo 0,30 rispetto alla superficie netta calpestabile. Oltre alla cantina accessorio dell'appartamento è stato conteggiato anche il 50% dell'ingresso alle cantine delle due unità immobiliari.

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 1, oggetto di pignoramento, costituito da un appartamento di civile abitazione, posto al piano rialzato, con annessa cantina censito nel Comune di Terni al N.C.E.U. al foglio 88 particella 336 sub.1 in Via Monti Martani, 8. Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare; in particolare per gli appartamenti, ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione.

Corpo A - Le indicazioni di mercato, per quanto riguarda l'appartamento, sono state reperite da diverse fonti, quali:

- osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, secondo semestre 2017, che riporta per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 700,00 e 1000,00 €/mq.

- listino dei prezzi degli immobili secondo trimestre 2018, a cura delle CCIAA di Perugia e Terni, che segnala per immobili simili ed abitabili, valori compresi tra 700,00 e 900,00 €/mq.

L'immobile si presenta internamente in buone condizioni mentre esternamente avrebbe bisogno di un intervento delle facciate; per quanto riguarda il tetto non sembrano essere presenti evidenti problemi. La struttura, per quanto è stato possibile osservare, è in muratura, in parte in pietra ed in parte in tufo.

L'ingresso si affaccia direttamente sulla strada principale, i posto auto sono adiacenti all'immobile anche se piuttosto scomodi. In base a quanto descritto, si ritiene opportuno attribuire all'immobile il valore medio delle due forbici sopra riportate, ne scaturisce un valore di 825,00 euro/mq.

Il calcolo della presente perizia si effettua sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 825,00 €/mq del 15% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta,

in considerazione della tipologia di costruzione. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 948,75 €/mq. Tale valore non tiene conto degli scomodi che presenta l'immobile quali la vicinanza con la strada a percorrenza sostenuta a causa del forte sviluppo edilizio nella zona attigua di Vocabolo Tuillo; la vicinanza alla ferrovia e la carenza di parcheggi. Tali scomodi incidono negativamente sull'appetibilità dell'immobile stesso che il sottoscritto reputa valutabile essere pari ad una detrazione del 20% rispetto agli 948,75 €/mq stimati; si ottiene quindi un più probabile valore di mercato pari a 759,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;
 Ufficio tecnico di Comune di Terni;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino dei prezzi degli immobili a cura delle CCIAA di Perugia e Terni.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.811,08.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	2,46	€ 759,00	€ 1.867,14
Corridoio	15,55	€ 759,00	€ 11.802,45
Tinello ed angolo cottura	15,68	€ 759,00	€ 11.901,12
Sala	16,00	€ 759,00	€ 12.144,00
Camera matrimoniale	15,04	€ 759,00	€ 11.415,36
Camera	11,76	€ 759,00	€ 8.925,84
Bagno	3,28	€ 759,00	€ 2.489,52
Ballatoio	0,35	€ 759,00	€ 265,65
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.811,08
Valore corpo			€ 60.811,08
Valore Accessori			€ 5.670,00
Valore complessivo intero			€ 66.481,08
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.481,08

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] con annesso Cantina	80,12	€ 66.481,08	€ 66.481,08

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%)	€ 9.972,16
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.747,76
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:	€ 52.761,16
---	--------------------

Lotto: 002

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Non risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità relativamente alle successioni con formalità n. 7723 del 0/11/1997 e n. 2431 del 30/03/1998.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni - CAP: 05100 frazione: Borgo Bovio, Via Monti Martani, 6

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei - Ulteriori informazioni sul debitore: Nell'atto notarile con formalità n. 5986 del 09/09/1998, in cui il Sig. Omissis acquistava dalla sorella Omissis gli immobili individuati nella presente perizia con i lotti 1 e 2, lo stesso Sig. Omissis dichiarava quanto segue. " di effettuare il presente acquisto con il ricavato della vendita di beni personali e che pertanto quanto acquistato è bene personale e quindi escluso dalla comunione legale dei beni con la moglie Sig.ra Omissis che presta ogni necessario consenso confermando la natura di bene personale di quanto acquistato dal marito".

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis, foglio 88, particella 336, subalterno 2, indirizzo Via Monti Martani, 6, piano S1 - 1, comune Terni, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 105 mq, rendita € 123,95.

Derivante da: variazione toponomastica del 10/08/2018 protocollo n. TR0055599 in atti dal 10/08/2018 variazione di toponomastica (n. 20613.1/2018).

Confini: stessa ditta, Omissis

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria depositata non corrisponde allo stato di fatto.

- La finestra del bagno che da planimetria risulta aperta sul lato corto (sud) mentre nella realtà risulta aperta sul lato lungo (ovest). Questa difformità è da ricondurre probabilmente al fatto che nell'atto notarile del 14/03/1963 con formalità n. 1083 si afferma che " i venditori, qualora costituiscano un nuovo corpo di fabbrica in aderenza a quello esistente, potranno farlo senza corrispondere alcuna indennità di appoggio e potranno chiudere l'attuale finestra del gabinetto facente parte della porzione venduta; detta facoltà è limitata ai soli venditori e non ha carattere reale".

- Il balcone più a sud è stato riportato graficamente in modo errato infatti anziché interessare la cameretta adiacente il bagno, come risulta dallo stato di fatto, interessa la camera da letto.

- La seconda finestra lungo il corridoio nella planimetria è riportata adiacente all'ingresso del bagno mentre nello stato di fatto risulta essere più distante (3,80 mt) dall'ingresso del bagno, di fronte all'ingresso della camera matrimoniale.

- E' stato abbattuto il fondello, ancora riportato in planimetria, che delimitava l'attuale sala da pranzo.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione catastale.

Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'unità immobiliare con metodologie tradizionali (cordella metrica - Disto).

Restituzione grafica in formato digitale.

Accesso catastale per visure ed acquisizione planimetrie.

Predisposizione pratica DOCFA.

Invio telematico.

Imponibile 400,00 euro oltre oneri per un totale di 497,76 euro. Spese vive per presentazione pratica 50,00 euro. Oneri Totali: **€ 547,76**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nel quartiere popoloso di Borgo Bovio, Terni est; la zona è residenziale con edilizia prevalentemente popolare; la strada principale che attraversa il quartiere, Via Tre Venezie, è caratterizzata da un traffico in genere piuttosto sostenuto. L'immobile, ubicato in Via Monti Martani n.6, traversa di Via Tre Venezie, è costituito da un appartamento al primo piano con ingresso autonomo ed una cantina al piano seminterrato, quest'ultima presenta un ingresso comune con la cantina del lotto 1.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola, chiesa, farmacia

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Spoleto.

Attrazioni paesaggistiche: Gole della Val Serra.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 0,1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. Omissis e Sig.ra Omissis, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Procedimento 1847/2009 iscritto in data 01/06/2009 assegnato alla sezione 01.

Ufficio: Tribunale di Terni

Tipo di procedimento: contenzioso relativo alla causa tra le parti con attore principale Omissis, convenuto principale Omissis, altri convenuti Omissis, Omissis, Omissis .

Ruolo: generale degli affari civili contenziosi

Materia: altri istituti e leggi speciali (tutela dei diritti)

Oggetto: azione revocatoria ordinaria ex art. 2901 c.c.

Stato: procedimento definito

Giudice istruttore: Dr. Montanaro Mario

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Omissis contro OMISSIS, Omissis (debitore non datore di ipoteca); derivante da concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 175.000; importo capitale: € 70.000 ; a rogito di Dr. Federici Filippo in data 07/09/1998 ai nn. 51057; iscritto a TERNI in data 09/09/1998 ai nn. 7952/1323.

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di Omissis contro OMISSIS; derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 194.000; importo capitale: € 97.000 ; a rogito di Dr. Pasqualini Gianluca in data 21/01/2004 ai nn. 36406/5105; iscritto a TERNI in data 23/01/2004 ai nn. 964/196.

- Ipoteca legale attiva; a favore di Omissis contro OMISSIS; derivante da ipoteca legale esattoriale; importo ipoteca: € 30.411,14; importo capitale: € 12.605,36 ; A rogito di SE.RI.T SPA in data 09/11/2004 ai nn. 2936; iscritto a TERNI in data 17/11/2004 ai nn. 13786/3328 . Note: annotazioni successive - annotazione a iscrizione: restrizione dei beni RG 7232 RP 1246 del 17-06-2009 con atto giudiziario num. rep. 5017 del 23-01-2009. - Annotazione a iscrizione: restrizione dei beni RG 13626 RP 2644 del 16-11-2010 con atto giudiziario num. rep. 1025/2 del 27-04-2010.

- Ipoteca legale attiva; a favore di Omissis contro OMISSIS; derivante da: Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).; importo ipoteca: € 578.344,30; importo capitale: € 289.172,15 ; a rogito di Omissis in data 11/11/2014

ai nn. 401/10914; iscritto a TERNI in data 18/11/2014 ai nn. 9737/1109.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Omissis contro OMISSIS; derivante da verbale di pignoramento immobili ; a rogito di Tribunale di Terni in data 23/08/2007 ai nn. 455/2007 trascritto a TERNI in data 07/09/2007 ai nn. 11425/7249. Note:annotazioni successive - annotazione a iscrizione: restrizione dei beni RG 7231 RP 1245 del 17-06-2009 con atto giudiziario num. rep. 5017 del 23-01-2009. - annotazione a iscrizione: restrizione dei beni RG 13625 RP 2643 del 16-11-2010 con atto giudiziario num. rep. 1025/1 del 27-04-2010.

- Pignoramento a favore di Omissis contro OMISSIS; derivante da verbale di pignoramento immobili ; a rogito di ufficiale giudiziario in data 27/10/2017 ai nn. 2833/2017 trascritto a TERNI in data 17/11/2017 ai nn. 11632/8052.

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno

4 Misure Penali: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

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: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

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

Avvertenze ulteriori: non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis 1/2 Omissis 1/2 (Precedenti proprietari Omissis). **proprietarii ante ventennio al 11/11/1995** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Paolo Cappello, in data 25/02/1963, ai nn. 30584; trascritto a Terni, in data 14/03/1963, ai nn. /1083.

Note: Il presente atto riporta alcuni punti salienti, quali:

- I signori Omissis e Omissis acquistavano pro indiviso e a parti uguali tra loro, una porzione di fabbricato....., nonché una rata di orto attiguo, di mq 56, posto sul lato destro dell'ingresso del fabbricato; il tutto costituisce un unico corpo. La rata di orto si distingue a partita 1 del vigente catasto rustico, F. 88 n. 292/b di Ha 0.00.56, senza reddito." Il riferimento in questione è presumibilmente relativo alla attuale particella 342 del foglio 88 Con qualità Ente Urbano della superficie di 56 mq.

- La finestra del bagno che da planimetria risulta aperta sul lato corto (sud) mentre nella realtà risulta aperta sul lato lungo (ovest). Questa difformità è da ricondurre probabilmente al fatto che nell'atto notarile del 14/03/1963 con formalità n. 1083 si afferma che " i venditori, qualora costituiscano un nuovo corpo di fabbrica in aderenza a quello esistente, potranno farlo senza corrispondere alcuna indennità di appoggio e potranno chiudere l'attuale finestra del gabinetto facente parte della porzione venduta; detta facoltà è limitata ai soli venditori e non ha carattere reale".

Titolare/Proprietario: Omissis 4/6 Omissis 1/6 Omissis 1/6 **proprietarii ante ventennio al 13/08/1997** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Data di morte 11-11-1995 - a rogito di Ufficio del Registro di Terni, in data 30/06/1997, ai nn. 42/793;

trascritto a TERNI, in data 10/11/1997, ai nn. 10374/7723.

Titolare/Proprietario: Omissis 1/2 Omissis 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 07/09/1998** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Data di morte 13-08-1997 - a rogito di Ufficio del Registro di Terni, in data 11/02/1998, ai nn. 44/825; trascritto a TERNI, in data 30/03/1998, ai nn. 2970/2431.

Titolare/Proprietario: Omissis 1/1 dal 07/09/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr.Filippo Federici, in data 07/09/1998, ai nn. 51056; trascritto a TERNI, in data 09/09/1998, ai nn. 7951/5986.

Note: Nell'atto notarile con formalità n. 5986 del 09/09/1998, in cui il Sig. Omissis acquistava dalla sorella Omissis gli immobili individuati nella presente perizia con i lotti 1 e 2, lo stesso Sig. Omissis dichiarava quanto segue. " di effettuare il presente acquisto con il ricavato della vendita di beni personali e che pertanto quanto acquistato è bene personale e quindi escluso dalla comunione legale dei beni con la moglie Sig.ra Omissis che presta ogni necessario consenso confermando la natura di bene personale di quanto acquistato dal marito".

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 31219 del 23-12-54

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento e sopraelevazione del fabbricato.

Rilascio in data 23/12/1954 al n. di prot. 31219

Abitabilità/agibilità al n. di prot. 33206/56 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: è stata effettuata una ricerca relativa alle pratiche edilizie del fabbricato oggetto di stima, è stata trovata una nota nella quale, a seguito di richiesta di abitabilità, veniva rilasciato un parere contrario in quanto riscontrate difformità. Successivamente in data 18-01-61, con nota protocollo 1648, il Omissis ripresentava apposita richiesta di abitabilità ma successivamente alla stessa non è stato reperito nessun documento riguardante il rilascio da parte del Comune di Terni.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Rispetto alla concessione edilizia prot. n. 31219 del 23-12-54 (unico titolo edilizio rilevato presso gli uffici del Comune) sono rappresentate le seguenti difformità:

- la finestra del bagno che da planimetria risulta aperta sul lato corto (sud) è nella realtà risulta aperta sul lato lungo (ovest). Questa difformità è da ricondurre probabilmente al fatto che nell'atto notarile del 19/10/1963 con formalità n. 4797 si afferma che " i venditori, allorché edificarono sul terreno uso corte rimasto di loro proprietà, altra porzione di fabbricato in aderenza a quella esistente, potranno chiudere l'attuale finestra del gabinetto facente parte della porzione di fabbricato in questione, creandone a loro spese una nuova che si affacci sul terreno di proprietà degli acquirenti.

- la seconda finestra lungo il corridoio nella planimetria è riportata adiacente all'ingresso del bagno mentre nello stato di fatto risulta essere più distante (3,80 mt) dall'ingresso del bagno, di fronte all'ingresso della camera matrimoniale.

- non è riportato nella planimetria il ballatoio che serve la camera posta alla fine del corridoio.

- e' stato abbattuto il fondello, ancora riportato in planimetria, che delimitava l'attuale sala da pranzo.

Tali difformità erano emerse anche dal parere del Geometra comunale capo reparto edilizia che aveva dato parere contrario con nota n. 33206 del 17-05-57. Nella nota si riscontrano infatti parte delle difformità sopra riportate.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare

Opere in facciata: - terrazzi - finestra del bagno -finestra corridoio

Opere interne - tramezzature piano rialzato

Predisposizione degli atti amministrativi e tecnici relativi alla S.C.I.A. a sanatoria. : € 1.700,00

Oneri Totali: € 1.700,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il fabbricato è privo di agibilità.

Regolarizzabili mediante: richiesta nuovo certificato di agibilità.

Descrizione delle opere da sanare: agibilità.

Redazione delle dichiarazioni di rispondenza (DI.RI.) relativi a: impianti idrico, sanitario, elettrico, termico.

: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Bc6
Norme tecniche di attuazione:	<p>Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc) 1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF 0.2 mc/mq: Bc1 IF 0.4 mc/mq: Bc2 IF 0.9 mc/mq: Bc3 IF 1.0 mc/mq: Bc4 IF 1.2 mc/mq: Bc5 IF 1.8 mc/mq: Bc6 IF 3.0 mc/mq: Bc7 2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. 4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20. 6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni: 6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti ineditati. 6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55. 6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500. 6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. 6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni: a) il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona "Aa" (Casa Lina); b) altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50; c) l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: nessuna

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

L'appartamento, raggiungibile attraverso delle scale interne che terminano con un pianerottolo dotato di balcone, è costituito da un ingresso dal quale si sviluppa un corridoio, sulla sinistra si trova la cucina con balcone, una sala, due camere da letto di cui una con balcone; il corridoio termina con il bagno. Nella parte semi interrata è presente una cantina che, uscendo dallo stabile, è raggiungibile attraverso delle scalette esterne.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Omissis - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei - Ulteriori informazioni sul debitore: nell'atto notarile con formalità n. 5986 del 09/09/1998, in cui il Sig. Omissis acquistava dalla sorella Omissis gli immobili individuati nella presente perizia con i lotti 1 e 2, lo stesso Sig. Omissis dichiarava quanto segue. " di effettuare il presente acquisto con il ricavato della vendita di beni personali e che pertanto quanto acquistato è bene personale e quindi escluso dalla comunione legale dei beni con la moglie Sig.ra Omissis che presta ogni necessario consenso confermando la natura di bene personale di quanto acquistato dal marito".

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **82,59**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito alla fine degli anni 40 inizio anni 50

L'edificio è stato ristrutturato all' inizio degli anni 70

L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 di Via Monti Martani; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,05

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani: seminterrato, piano rialzato e primo piano piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in un buono stato di manutenzione interna ed in uno stato discreto per la parte esterna.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: non viste
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in pietre e tufi rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele condizioni: buone

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	primi anni 70
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non esiste ne dichiarazione di conformità ne dichiarazione di rispondenza (DI.RI.), pertanto non essendo possibile verificare metodologie e tipologie realizzative dello stesso sarà necessario procedere alla redazione della cosiddetta dichiarazione di rispondenza redatta da un professionista abilitato o da un'impresa certificata. Vedi nota riportata nella sezione edilizia.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento autonomo alimentato a metano.
Stato impianto	normale
Potenza nominale	primi anni 70
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non esiste ne dichiarazione di conformità ne dichiarazione di rispondenza (DI.RI.), pertanto non essendo possibile verificare metodologie e tipologie realizzative dello stesso sarà necessario procedere alla redazione della cosiddetta dichiarazione di rispondenza redatta da un professionista abilitato o da un'impresa certificata. Vedi nota riportata nella sezione edilizia.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della presente perizia si effettua sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di mercato stimato e riferito alla superficie commerciale del 15% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta, in considerazione della tipologia di costruzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	superf. interna netta	2,46	1,00	2,46
Corridoio	superf. interna netta	15,55	1,00	15,55
Tinello ed angolo cottura	superf. interna netta	15,68	1,00	15,68
Sala	superf. interna netta	16,00	1,00	16,00
Camera matrimoniale	superf. interna netta	15,04	1,00	15,04
Camera	superf. interna netta	11,76	1,00	11,76
Bagno	superf. interna netta	3,28	1,00	3,28
Balcone	sup reale netta	1,41	0,25	0,35
Balcone	sup reale netta	1,41	0,25	0,35
		82,59		80,48

Accessori

A

1. Cantina

Posto al piano seminterrato
Composto da un vano
Sviluppa una superficie complessiva di 25.80 mq
Valore a corpo: € 5340

Note: E' stato applicato un coefficiente di destinazione pari allo 0,30 rispetto alla superficie netta calpestabile. Oltre alla cantina accessorio dell'appartamento è stato conteggiato anche il 50% dell'ingresso alle cantine delle due unità immobiliari.

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

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 2, oggetto di pignoramento, costituito da un appartamento di civile abitazione, posto al primo piano, con annessa cantina censito nel Comune di Terni al N.C.E.U. al foglio 88 particella 336 sub.2 in Via Monti Martani, 6. Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare; in particolare per gli appartamenti, ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione.

Corpo A - Le indicazioni di mercato, per quanto riguarda l'appartamento, sono state reperite da diverse fonti, quali:

- osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, secondo semestre 2017, che riporta per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 700,00 e 1000,00 €/mq.
- listino dei prezzi degli immobili secondo trimestre 2018, a cura delle CCIAA di Perugia e Terni, che

segnala per immobili simili ed abitabili, valori compresi tra 700,00 e 900,00 €/mq.

L'immobile si presenta internamente in buone condizioni mentre esternamente avrebbe bisogno di un intervento delle facciate; per quanto riguarda il tetto non sembrano essere presenti evidenti problemi. La struttura, per quanto è stato possibile osservare, è in muratura, in parte in pietra ed in parte in tufo.

L'ingresso si affaccia direttamente sulla strada principale, i posto auto sono adiacenti all'immobile anche se piuttosto scomodi. In base a quanto descritto, si ritiene opportuno attribuire all'immobile il valore medio delle due forbici sopra riportate, ne scaturisce un valore di 825,00 euro/mq.

Il calcolo della presente perizia si effettua sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 825,00 €/mq del 15% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta, in considerazione della tipologia di costruzione. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 948,75 €/mq. Tale valore non tiene conto degli scomodi che presenta l'immobile quali la vicinanza con la strada a percorrenza sostenuta a causa del forte sviluppo edilizio nella zona attigua di Vocabolo Tuillo; la vicinanza alla ferrovia e la carenza di parcheggi. Tali scomodi incidono negativamente sull'appetibilità dell'immobile stesso che il sottoscritto reputa valutabile essere pari ad una detrazione del 20% rispetto agli 948,75 €/mq stimati; si ottiene quindi un più probabile valore di mercato pari a 759,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino dei prezzi degli immobili a cura delle CCIAA di Perugia e Terni.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.076,73.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso	2,46	€ 759,00	€ 1.867,14
Corridoio	15,55	€ 759,00	€ 11.802,45
Tinello ed angolo cottura	15,68	€ 759,00	€ 11.901,12
Sala	16,00	€ 759,00	€ 12.144,00
Camera matrimoniale	15,04	€ 759,00	€ 11.415,36
Camera	11,76	€ 759,00	€ 8.925,84
Bagno	3,28	€ 759,00	€ 2.489,52
Balcone	0,35	€ 759,00	€ 265,65
Balcone	0,35	€ 759,00	€ 265,65
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.076,73
Valore corpo			€ 61.076,73
Valore Accessori			€ 5.340,00
Valore complessivo intero			€ 66.416,73
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.416,73

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] con annesso	80,48	€ 66.416,73	€ 66.416,73

	Cantina			
--	---------	--	--	--

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%)	€ 9.962,51
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.747,76
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

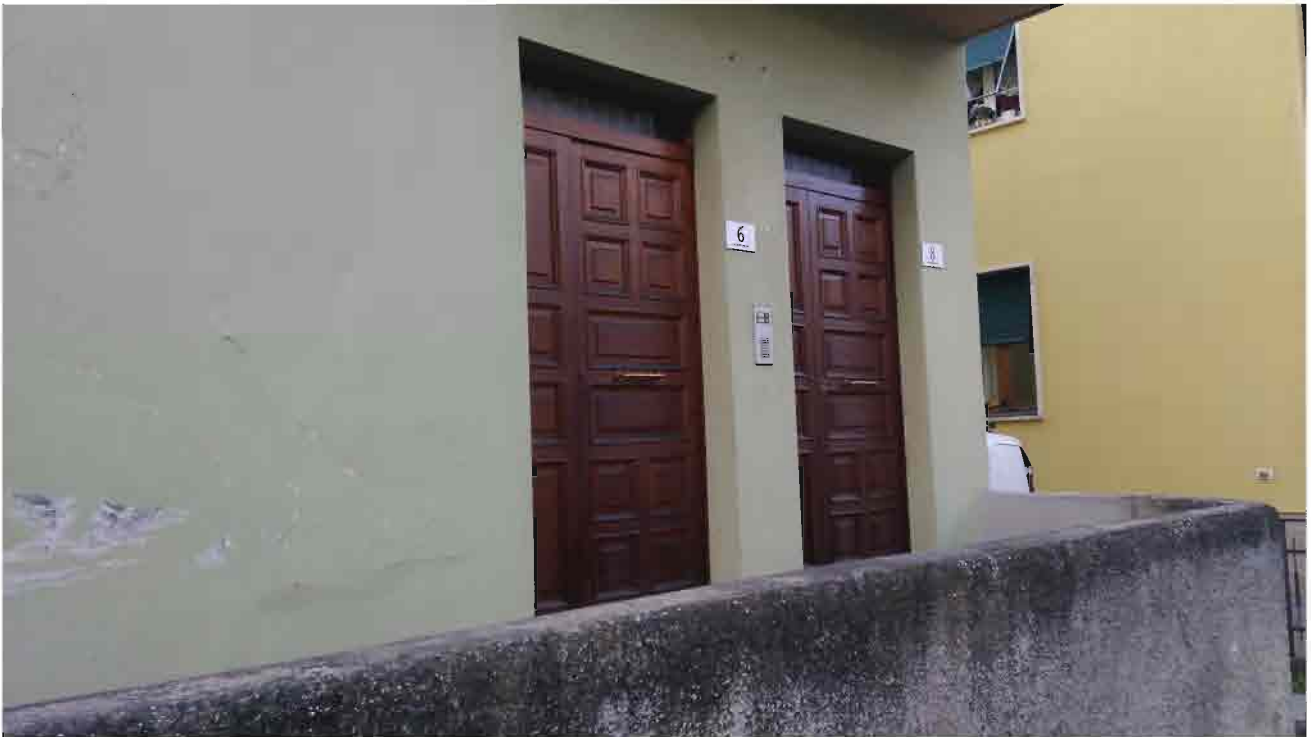
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 52.706,46
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
27-08-2018

L'Esperto alla stima

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 210/17

Lotti 1 e 2



Foglio 88 particella 336 sub.1 (lotto 1 - numero civico 8) e sub.2 (lotto 2 - numero civico 6)



lato est

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 210/17



ingresso comune alle cantine.



parte comune alle cantine

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 210/17



lato ovest



particolare del tetto

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 210/17

Lotto 1 - Foglio 88 particella 336 sub.1



corridoio



cucina

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 210/17



sala



camera matrimoniale



camera singola

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 210/17



bagno



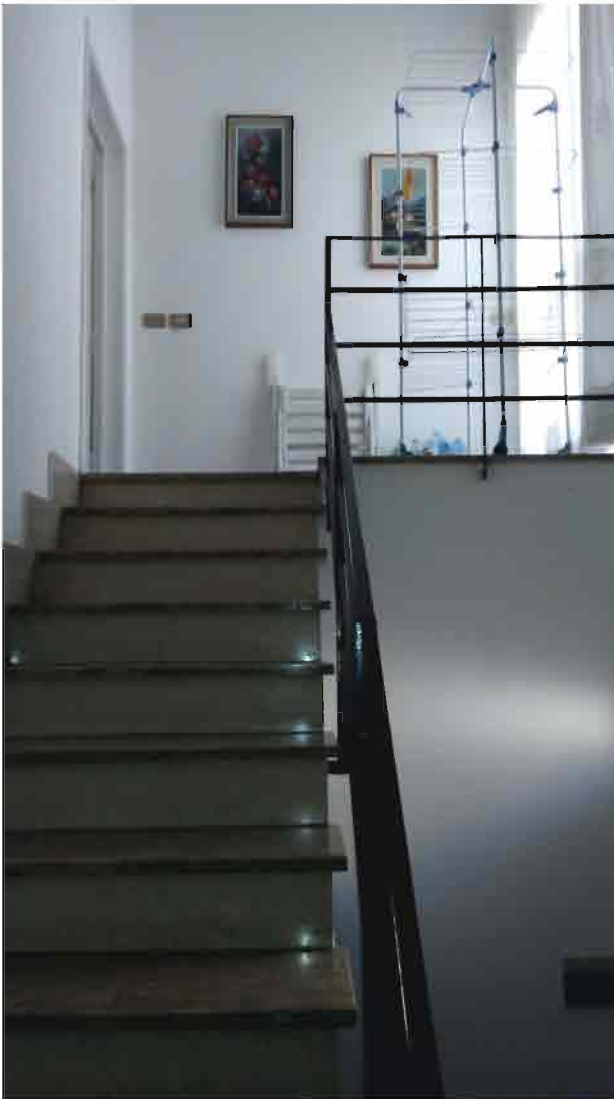
caldaia



cantina

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 210/17

Lotto 2 - Foglio 88 particella 336 sub.2



Scale di accesso al primo piano



corridoio

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 210/17



cucina



caldaia



sala

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 210/17



camera matrimoniale



camera singola

STUDIO TECNICO DR. AGR. ROBERTO ANDREUTTI
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PROCEDURA N. 210/17



parte terminale del corridoio



bagno



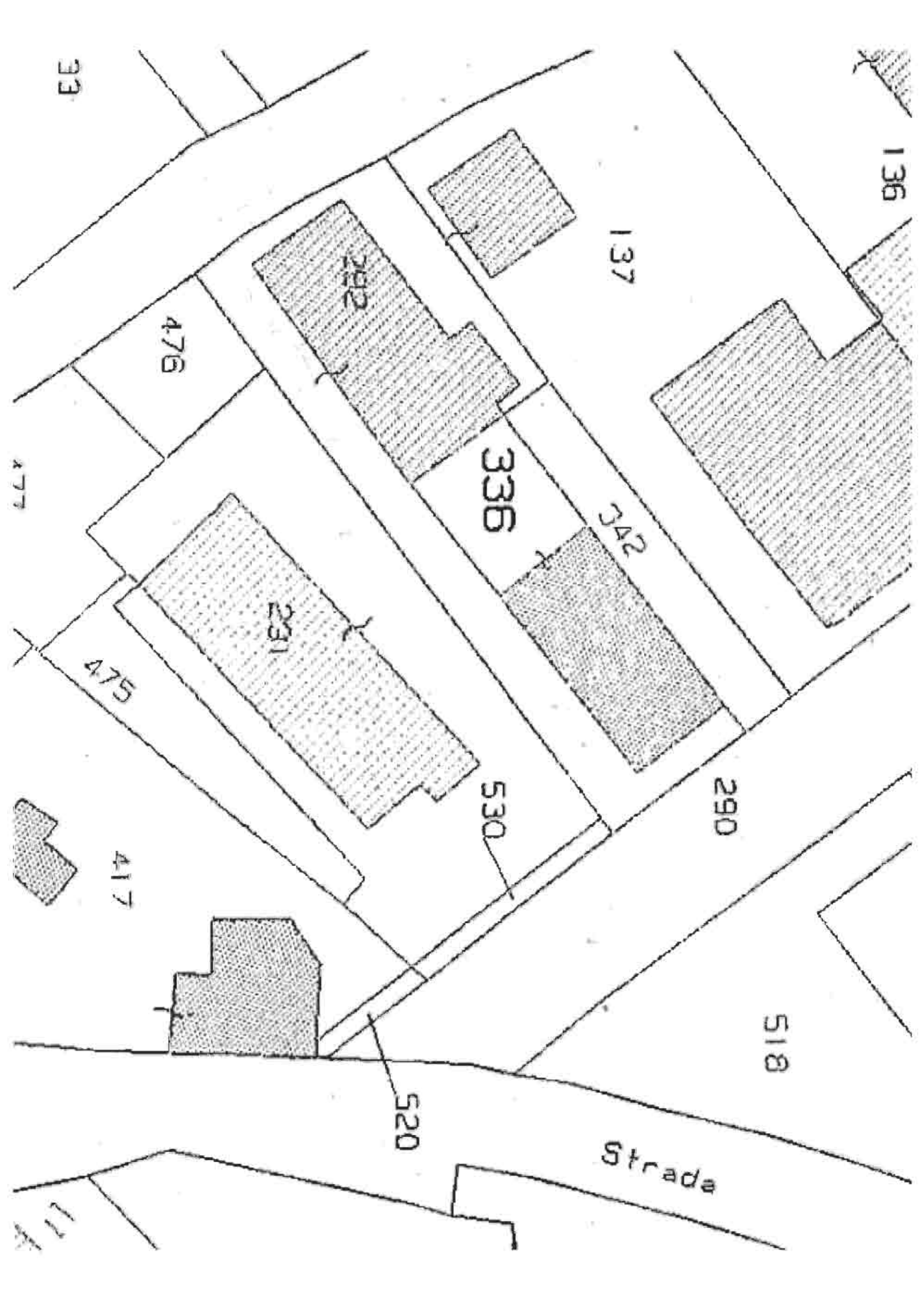
cantina



N=72000

E=17700

I Particella: 336



136

137

33

476

336

342

231

475

530

290

417

518

520

Strada

114

MODULARIO
F. - Cas. S. T. - 316



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 26 APRILE 1956, N. 633)

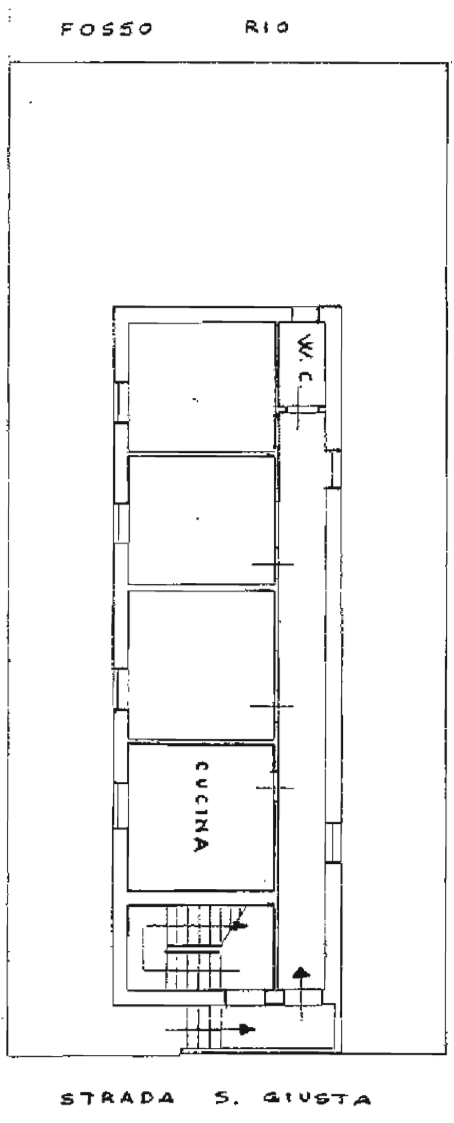
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Via

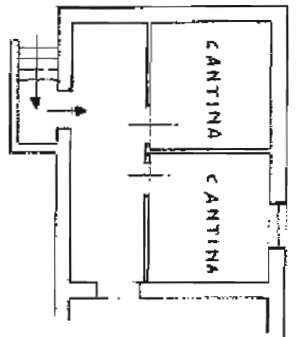
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

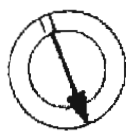
P. R.

336





ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



00991281

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	
1994	

UFFICIO REGISTRAZIONE DELLO STATO

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 639)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Via

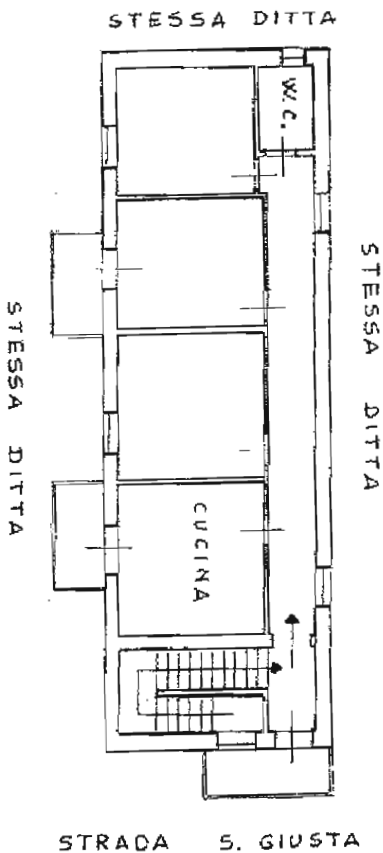
Ditta

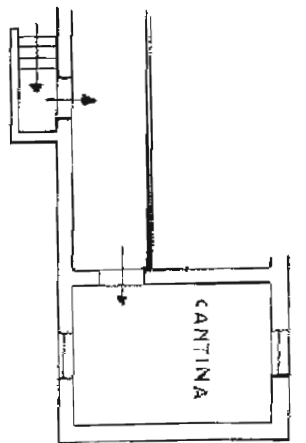
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI scheda n. 004228644 I

Lire
20

1976

P. 1





ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	PROT. N°
08/03/2018	829214

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO