

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **237/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**  
Custode Giudiziario: **Dott. MAURO BOLDRINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Giuliano Burattino  
**Codice fiscale:** BRTGLN68D08G148C  
**Studio in:** P.zza del Commercio, snc - 05018 - Orvieto  
**Telefono:** 0763-300868  
**Fax:** 0763-300868  
**Email:** geom.giulianob@yahoo.it  
**Pec:** giuliano.burattino@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Fraz. Civitella del Lago - Via Nuova, 3 (appartamento) e Via A. Bugnini, 5 (autorimessa) – BASCHI (TR) – c.a.p. 05023

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/2](comprensiva della corte) e pertinenza Autorimessa [C/6].

#### Dati Catastali:

1) Abitazione A/2

- OMISSIS nata a Orvieto il 13/12/1968 - C.F. OMISSIS - Proprietà per 1/1 - bene personale

Catasto Fabbricati del Comune di Baschi - foglio 30, particella 667, subalterno 4, indirizzo Via Nuova, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 5, consistenza 11,5 vani, superficie catastale mq 401,00- escluse aree scoperte mq 374, rendita € 801,80.

2) Autorimessa C/6

- OMISSIS nata a Orvieto il 13/12/1968 - C.F. OMISSIS - Proprietà per 1/1 - bene personale

Catasto Fabbricati del Comune di Baschi - foglio 30, particella 667, subalterno 5, indirizzo Via Annibale Bugnini, piano T, categoria C/6, classe 8, consistenza mq 36,00, superficie catastale mq 47,00, rendita € 91,10.

3) Ente Urbano

Catasto Terreni del Comune di Baschi - foglio 30, particella 667, qualità/classe ENTE URBANO, consistenza ha 00 are 04 ca 05.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Fraz. Civitella del Lago - Via Nuova, 3 (appartamento) e Via A. Bugnini, 5 (autorimessa) – BASCHI (TR) – c.a.p. 05023

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal proprietario

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Fraz. Civitella del Lago - Via Nuova, 3 (appartamento) e Via A. Bugnini, 5 (autorimessa) – BASCHI (TR) – c.a.p. 05023

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Parziale accessibilità limitata al piano terreno per l'Appartamento con accesso interno dall'Autorimessa.

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Fraz. Civitella del Lago - Via Nuova, 3 (Appartamento) e Via A. Bugnini, 5 (Autorimessa) – BASCHI (TR) – c.a.p. 05023.

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA – SIENA MORTGAGES 10-7 S.R.L.

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Fraz. Civitella del Lago - Via Nuova, 3 (Appartamento) e Via A. Bugnini, 5 (Autorimessa) – BASCHI (TR) – c.a.p. 05023.

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Regime patrimoniale:** Proprietario - OMISSIS – bene personale

**Comproprietari:** No

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Fraz. Civitella del Lago - Via Nuova, 3 (Appartamento) e Via A. Bugnini, 5 (Autorimessa) – BASCHI (TR) – c.a.p. 05023.

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non rilevate

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Fraz. Civitella del Lago - Via Nuova, 3 (Appartamento) e Via A. Bugnini, 5 (Autorimessa) – BASCHI (TR) – c.a.p. 05023.

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Fraz. Civitella del Lago - Via Nuova, 3 (Appartamento) e Via A. Bugnini, 5 (Autorimessa) – BASCHI (TR) – c.a.p. 05023.

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 381.000,00

Beni in **BASCHI (Terni)**

Località/Frazione **Fraz. Civitella del Lago - Via Nuova, 3 (Appartamento) e Via Annibale Bugnini, 5 (Autorimessa)**

**Lotto: 001**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Sì, è stato inoltre prodotto ed allegato l'atto di donazione e cessione di diritti reali a titolo oneroso del 02/08/2004 - rep. n. 57261.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Sì, come verificato dalla lettura delle visure storiche catastali e dalle ispezioni ipotecarie.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A/2] sita in BASCHI (Terni) - CAP: 05023 - frazione: Civitella del Lago, Via Nuova n. 3.**

Note: Il Corpo A comprende anche una autorimessa della superficie catastale di 47,00 mq, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Baschi al foglio n. 30, particella n. 667, sub. n. 5, con accesso diretto su Via Annibale Bugnini.

**Quota e tipologia del diritto:**

**OMISSIS - Piena proprietà per la quota di 1/1**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Nubile

Residenza: Fraz. Civitella del Lago - Via Nuova, 3 – Baschi (TR)

Eventuali comproprietari: NO – bene personale

**Identificato al catasto Fabbricati A/2 Appartamento:**

**Intestazione:**

- OMISSIS nata a Orvieto il 13/12/1968 - OMISSIS - Proprietà per 1/1 bene personale. Comune di Baschi - foglio 30, particella 667, subalterno 4, indirizzo Via Nuova, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 5, consistenza 11,5 vani, superficie catastale mq 401,00 (escluse aree scoperte mq 374,00), rendita € 801,80.

**Derivante da:**

ATTO di DONAZIONE E CESSIONE DI DIRITTI REALI del 02/08/2004 – repertorio n. 57261 – registrazione FOLIGNO al n. 100059 del 16/08/2004, Trascritto a Terni il 12/08/2004 ai nn. 6242(donazione)-6244(cessione di diritti) registro Particolare e ai nn. 9893(donazione)-9895(cessione di diritti) registro Generale.

Oltre al RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 19/05/2015 in atti dal 31/03/2017 registrato al n. 1696.2/2017.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Immobile non in Condominio

**Confini:** Stessa Proprietà, Via Nuova, Via Annibale Bugnini, Comune di Baschi particella n. 245 (scuola elementare), Valeri Carlo particella n. 773 (magazzino e area di corte adiacente al fabbricato), salvo altri.

Note: quanto rappresentato in planimetria risulta difforme allo stato dei luoghi per modifiche interne e prospettiche rispetto a quanto regolarmente concesso con

Permesso di Costruire n. 56 del 31/07/2008 ed accertato con la richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria del 24/08/2001 pratica n. 326/2011, non ancora definito. Inoltre si evidenziano difformità nella rappresentazione delle linee di confine con la particella n. 245 (scuola elementare Comune di Baschi) e con la particella n. 490 (Via Nuova) in particolare non c'è rispondenza tra l'estratto di mappa catastale, l'elaborato planimetrico, le planimetrie e lo stato dei luoghi.

**Identificato al catasto Fabbricati C/6 Autorimessa:**

Intestazione:

- OMISSIS nata a Orvieto il 13/12/1968 - C.F. OMISSIS - Proprietà per 1/1 bene personale.- Comune di Baschi - foglio 30, particella 667, subalterno 5, indirizzo via Annibale Bugnini, piano T, categoria C/6, classe 8, consistenza mq 36,00, superficie catastale mq 47,00, rendita € 91,10.

Derivante da:

ATTO di DONAZIONE E CESSIONE DI DIRITTI REALI del 02/08/2004 – repertorio n. 57261 – registrazione FOLIGNO al n. 100059 del 16/08/2004, Trascritto a Terni il 12/08/2004 ai nn. 6242(donazione)-6244(cessione di diritti) registro Particolare e ai nn. 9893(donazione)-9895(cessione di diritti) registro Generale.

Oltre al RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 19/05/2015 in atti dal 31/03/2017 registrato al n. 1696.2/2017.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Immobile non in Condominio.

Confini: Stessa proprietà, Via Annibale Bugnini, Valeri Carlo particella n. 773 (magazzino e area di corte adiacente al fabbricato), salvo altri.

Note: quanto rappresentato in planimetria risulta difforme allo stato dei luoghi per modifiche interne e prospettiche rispetto a quanto regolarmente concesso con Permesso di Costruire n. 56 del 31/07/2008 ed accertato con la richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria del 24/08/2001 pratica n. 326/2011, non ancora definito.

**Identificato al catasto Terreni Ente Urbano:**

Comune di Baschi - foglio 30, particella 667, qualità/classe Ente Urbano, superficie ha 00 are 04 ca 05.

Derivante da:

ATTO di DONAZIONE E CESSIONE DI DIRITTI REALI del 02/08/2004 – repertorio n. 57261 – registrazione FOLIGNO al n. 100059 del 16/08/2004, Trascritto a Terni il 12/08/2004 ai nn. 6242(donazione)-6244(cessione di diritti) registro Particolare e ai nn. 9893(donazione)-9895(cessione di diritti) registro Generale.

Oltre al RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 19/05/2015 in atti dal 31/03/2017 registrato al n. 1696.2/2017.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Immobile non in Condominio

Confini: Stessa Proprietà, Via Nuova, Via Annibale Bugnini, Comune di Baschi particella n. 245 (scuola elementare), Valeri Carlo particella n. 773 (magazzino e area di corte adiacente al fabbricato), salvo altri.

Note: quanto rappresentato in planimetria risulta difforme allo stato dei luoghi per modifiche interne e prospettiche rispetto a quanto regolarmente concesso con Permesso di Costruire n. 56 del 31/07/2008 ed accertato con la richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria del 24/08/2001 pratica n. 326/2011, non ancora definito.

Inoltre si evidenziano difformità nella rappresentazione delle linee di confine con la particella n. 245 (scuola elementare Comune di Baschi) e con la particella n. 490 (Via Nuova) in particolare non c'è rispondenza tra l'estratto di mappa catastale, l'elaborato planimetrico, le planimetrie e lo stato dei luoghi.

Per quanto sopra, non si dichiara la conformità catastale.

Pertanto a seguito del nuovo accatastamento, comunque necessario per completare la richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria, dovranno essere correttamente verificate anche le linee di confine con le particelle n. 245 e 490.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto del procedimento si trovano ubicati all'interno del centro abitato del paese di Civitella del Lago, frazione del Comune di Baschi, borgo caratteristico in posizione collinare e dominante il sottostante lago di Corbara.

Il paese di Civitella del Lago ha caratteristiche prettamente residenziali, composto da piccoli fabbricati per lo più monofamiliari, con la presenza limitata di piccole attività commerciali, artigianali e direzionali.

Si trova collocato ad un'altitudine di circa 500 m s.l.m., nella catena dei monti Melezzole e Croce di Serra, in direzione sud-est dal comune di Baschi da cui dista circa 10 Km e sempre in direzione sud-est dalla città di Orvieto da cui dista circa 20 Km.

La principale via d'accesso al centro abitato è garantita dalla strada Provinciale n. 90, che collega il borgo ai paesi e centri abitati limitrofi di Montecchio, Baschi, Acqualoreto.

**Caratteristiche zona:** in centro abitato residenziale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Presenza limitata dei principali servizi; negozi, ufficio postale, scuola elementare, tabaccheria, bar, area di servizio carburanti ecc..

**Caratteristiche zone limitrofe:** principalmente a destinazione agricola.

**Importanti centri limitrofi:** città di Orvieto a 20 Km direzione Nord-Ovest, città di Todi a 25 Km direzione Est, città di Perugia a 60 Km direzione Nord, città di Terni a 60 Km direzione Sud-Est, città di Roma a 80 Km direzione Sud.

**Attrazioni paesaggistiche:** Territorio circostante dominato dal monte Croce di Serra e a valle dal lago artificiale di Corbara.

**Attrazioni storiche:** Museo dell'Ovo Pinto, Santuario Madonna della Pasquarella, monumenti e siti archeologici legati principalmente alla storia del territorio della città di Orvieto e di Todi.

**Principali collegamenti pubblici:** Strada di accesso Provinciale n. 90 servizio autobus di linea, Ferrovia direttissima Milano-Napoli stazione di Orvieto scalo a circa Km 20, Autostrada del Sole A1 casello di Orvieto a circa Km 18, Strada SS3bis E45 uscita Todi a circa Km 25.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal proprietario signora OMISSIS .

Note: Dallo stato di famiglia risulta iscritta e residente nell'appartamento, oltre alla signora OMISSIS , anche OMISSIS nata a Orvieto (TR) il 13/12/2011 c.f. 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:

Si è potuto accertare, in fase di verifica urbanistica ed edilizia, l'esistenza di un contenzioso n. ruolo generale 412/2010 TRIBUNALE DI ORVIETO - tra la parte Attrice signora OMISSIS e la parte Convenuta Impresa di Costruzioni OMISSIS.

Detto contenzioso riguarda il contratto di appalto del 13/01/2007 tra la parte Attrice (committente) e la parte Convenuta (impresa appaltatrice) con cui sono stati affidati e successivamente realizzati i lavori di ristrutturazione e di ampliamento degli immobili oggetto dell'esecuzione.

Sono stati accertati vizi, difetti e difformità delle opere realizzate rispetto a quelle autorizzate e quantificati i costi delle sole opere necessarie ad eliminare gli inconvenienti riscontrati.

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

Da quanto si è potuto accertare Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Descrizione onere: non rilevato

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Da quanto si è potuto accertare Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria attiva; a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena, contro OMISSIS ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 600.000,00 a garanzia di un debito capitale € 300.000,00; gravante sull'immobile al catasto Fabbricati del Comune di Baschi foglio n. 30 particella n. 667 sub. n. 1-2-3 (soppressi) sostituiti dai sub. n. 4-5 e al catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio n. 30 particella 667; Iscritto/trascritto a TERNI in data 23/07/2007 ai nn. 9276/2345;

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SIENA MORTGAGES 10 – 7 S.R.L. con sede in Conegliano (TV) contro OMISSIS ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 20/11/2017 ai nn. 3092/2017, gravante sull'immobile al catasto Fabbricati del Comune di Baschi foglio n. 30 particella n. 667 sub. n. 4-5 (identificazione precedente sub. n. 1-2-3 soppressi) e al catasto Terreni del Comune di Baschi al foglio n. 30 particella 667 Ente Urbano; iscritto/trascritto a TERNI in data 28/11/2017 ai nn. 11922/8269;

#### 4.3 Misure Penali

Non rilevate.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Immobile non in condominio

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Immobile non in condominio

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Immobile non in condominio

**Millesimi di proprietà:** Immobile non in condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Parziale accessibilità limitata al piano terreno per l'Appartamento con accesso interno dall'Autorimessa.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Immobile non in condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Rilevato ma privo di data certa e della ricevuta di trasmissione.

**Indice di prestazione energetica:** Classe rilevata ma non certa

**Note Indice di prestazione energetica:** da redigere regolare Attestato di Prestazione Energetica

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

**Avvertenze ulteriori:** Agli atti risulta pervenuta in data 01/12/2010 al Comune di Baschi una richiesta di accesso agli atti da parte dell'arch. Omissis nominato CTU dal Giudice Relatore del TRIBUNALE DI ORVIETO in cui si evince un contenzioso civile iscritto a ruolo n. 412/2010, tra la parte Attrice signora Omissis e la parte Convenuta Impresa di Costruzioni Omissis, sugli immobili oggetto del presente procedimento.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** **OMISSIS** proprietaria per la quota di 1/3 e signori **OMISSIS** proprietari rispettivamente per la quota di 2/9 ciascuno (complessivi 2/3) in forza della denuncia di successione n. 43 vol. 313 e successione a rettifica n. 8 vol. 325 registrate a Orvieto a seguito della morte in data 28 aprile 1998 del sig. **OMISSIS** proprietario dal 02/09/1960.

**Titolare/Proprietario:** **OMISSIS** per la quota rispettivamente di 6/9 e nuda proprietà per la quota di 3/9 e **OMISSIS** per i diritti di usufrutto pari alla quota di 3/9 in forza di DONAZIONE e CESSIONE DI DIRITTI a rogito dr. Marcello Grifi notaio in Foligno repertorio n. 57261 raccolta n. 16770, registrato a Foligno il 16 Agosto 2004 n. 100059 e trascritto a Terni il 12 Agosto 2004 ai n. 6242-6244 registro Particolare e ai n. 9893-9895 registro Generale.

**Attuale/Proprietario:** **OMISSIS** per la piena proprietà 1/1 bene personale a seguito della morte, in data 19 Ottobre 2015, della madre **OMISSIS** ricongiungimento di usufrutto del 19/10/2015 protocollo n. TR0022020 in atti dal 31/03/2017.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

- 1 Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2 DEL 12/01/2006 – COMUNE DI BASCHI (TR)  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE  
Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato per civile abitazione – Fraz. Civitella del



Lago, Via Nuova n. 3.

Oggetto: ristrutturazione ed ampliamento

Rilascio in data: 12/01/2006 dal Comune di Baschi (TR).

- 2 Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 56 DEL 31/07/2008 – COMUNE DI BASCHI (TR)  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE  
Per lavori: Variante in corso d'opera al P.C. n. 2 del 12/01/2006 per ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato per civile abitazione – Fraz. Civitella del Lago, Via Nuova n. 3.  
Oggetto: 1° Variante  
Rilascio in data: 31/07/2008 dal Comune di Baschi.
  
- 3 Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N. 71 DEL 19/09/2008 – COMUNE DI BASCHI (TR)  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE  
Per lavori: Spostamento attacco fognario  
Oggetto: 2° Variante  
Rilascio in data: 19/09/2008 dal Comune di Baschi.
  
- 4 Numero pratica: RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' Prot. n. 5251 del 14/11/2008  
Intestazione: richiedente OMISSIS  
Tipo pratica: RICHIESTA AGIBILITA'  
Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato per civile abitazione – Fraz. Civitella del Lago, Via Nuova n. 3.  
Oggetto: Richiesta agibilità  
Rilascio in data: Non rilasciata in quanto la documentazione presentata risulta incompleta ed in particolare non risulta allegato il Certificato di Regolare Esecuzione del Direttore dei Lavori.
  
- 5 Numero pratica: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' pratica n. 326 presentata il 24/08/2011  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso di Costruire in sanatoria (art. 36 D.P.R. 380/2001)  
Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato per civile abitazione – Fraz. Civitella del Lago, Via Nuova n. 3.  
Oggetto: Sanatoria  
Rilascio in data: Non rilasciata per documentazione integrativa richiesta dal Comune di Baschi e non presentata.

#### **7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A/2] e Autorimessa [C/6]**

**Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.**

**Deve essere completata la pratica accertamento di conformità per il rilascio del relativo Permesso di Costruire in Sanatoria art. 36 DPR 380/2001.**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A/2] e Autorimessa [C/6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Baschi e attualmente in vigore.
In forza della delibera:	Comune di Baschi n. 2 del 28/02/2007 – n. 63 del 14/12/2007 - n. 2 del 04/03/2008; parte strutturale n. 76 del 30/12/2008; parte operativa n. 19 del 06/04/2009 e successive varianti.
Zona omogenea:	Zona B3 (d) (di trasformazione urbana)
Norme tecniche di attuazione:	Comune di Baschi - Piano Regolatore Generale - Parte Operativa
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Area vincolata D. Lgs n. 42/2004 ( D.M. 18/07/1994)</li> <li>– Parco Regionale del Fiume Tevere L.R. n. 9 del 03/03/1995.</li> </ul> L'immobile è inserito nelle Zone di Rispetto Panoramico Ambientale art. 52.B, comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGS
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A/2] e Autorimessa [C/6] di cui al punto A**

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano Terra, Primo e Interrato di un fabbricato monofamiliare ristrutturato ed ampliato con lavori eseguiti principalmente negli anni compresi dal 2006 al 2008.

Composto internamente:

- Piano terra da un ingresso, sala soggiorno, cucina, sala da pranzo, servizio igienico, locale caldaia e accesso autorimessa oltre al portico esterno d'ingresso lato via Nuova.
- Piano Primo, accessibile dalla zona giorno con una scala interna, da quattro camere da letto, due servizi igienici (interni a due camere), un ampio corridoio di disimpegno, un ripostiglio, un bagno e due terrazzi, uno completamente coperto fronte strada su via Nuova e l'altro, in parte coperto, ubicato sul retro angolo confine con altra proprietà.
- Piano Seminterrato, accessibile con una scala interna dal locale cucina, è composto da un unico vano destinato a servizio sgombero (dispensa, magazzino e cantina).

L'accesso è ubicato a piano terra su area esterna (corte esclusiva) delimitata da muro di recinzione e sovrastante ringhiera di ferro, con le vie adiacenti (via Nuova e via A. Bugnini) e la scuola elementare oltre al cancelletto di accesso pedonale su via Nuova e carraio su via A. Bugnini.

Tutti i vani sono forniti di finestra o porta finestra con affaccio su Via, area di corte o di distacco con le proprietà confinanti.

Considerando che l'intero immobile è stato ristrutturato ed ampliato di recente si mostra in buono stato di conservazione e manutenzione, oltre ad avere un buon grado di qualità sia dei materiali di costruzione che di finitura utilizzati.

L'Autorimessa, di pertinenza, è ubicata al piano terreno con accesso e deflusso veicolare indipendente su Via Annibale Bugnini, è comunicante internamente con l'appartamento attraverso un piccolo disimpegno (zona filtro) e porta di comunicazione con il locale sala da pranzo, può contenere parcheggiate n. 2 autovetture.

## - Tabella superfici e altezze interne utili

Piano terra	Superficie utile calpestabile rilevata mq	altezza utile rilevata ml
Ingresso	37,50	2,75
Soggiorno	33,75	2,75
Sala da pranzo	31,90	2,75
Cucina	24,50	2,75
Vano scala S1	5,30	2,75
Bagno	6,50	2,75
Locale caldaia	6,60	2,75
Portico esterno abitazione	40,00	
Autorimessa e disimpegno	36,50	2,70
Portico esterno autorimessa	12,50	
Corte esterna	140,00	
Piano Primo	Superficie utile calpestabile rilevata mq	altezza utile rilevata ml
Disimpegno	13,00	2,83
Bagno	13,00	2,83
Camera 1	18,20	2,83
Camera 2	20,30	2,83
Bagno camera 2	7,40	2,83
Camera 3	30,80	2,83
Bagno camera 3	5,25	2,83
Camera 4	30,40	2,83
Ripostiglio	5,50	2,83
Balcone coperto	11,50	
Terrazzo parte coperto	12,00	
Terrazzo parte scoperto	18,00	
Piano S1	Superficie utile calpestabile rilevata mq	altezza utile rilevata ml
Locale sgombero	20,00	2,05

**1. Quota e tipologia del diritto**

**OMISSIS** - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari: NO

E' posto al piano: Appartamento (Terra e 1°) - Locale sgombero (S1) - Autorimessa (Terra)

L'edificio è stato costruito nel: antecedente 1967

L'edificio è stato completamente ristrutturato ed ampliato nel: anni dal 2006 al 2008.

L'unità immobiliare (Appartamento) è identificata con il numero: subalterno n. 4, ha un'altezza utile interna di ml 2,75 piano Terra e 2,83 piano Primo, è composta da due piani fuori terra, oltre il locale sgombero al piano Interrato.

L'unità immobiliare (Autorimessa) è identificata con il numero: subalterno n. 5, ha un'altezza utile interna di

ml 2,70, è composta da unico piano piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: Buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'intero fabbricato sono buone.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai	Materiale: <b>C.A., laterizio e legno</b> condizioni: <b>buone</b> Nota: <b>da verificare la corretta realizzazione e manutenzione del solaio di copertura.</b>
Strutture verticali	materiale: <b>C.A. e muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>C.A., ferro e legno</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b> Nota: <b>necessarie opere di manutenzione e protezione dagli agenti atmosferici</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>Legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> condizioni: <b>discrete</b> Nota: <b>da verificare la corretta fornitura, posa in opera e manutenzione</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> rivestimento: <b>pietra a faccia vista</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto zona giorno piano terra e interrato, legno zona notte piano primo</b> condizioni: <b>buone</b> Nota: <b>da trattare e lucidare</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da verificare</b> Nota: <b>risulta prodotta in copia dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità del 2008</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da verificare</b> Nota: <b>risulta prodotta in copia dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità del 2008</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>buona</b> condizioni: <b>da verificare il corretto funzionamento e smaltimento delle acque reflue e meteoriche.</b>
Gas	tipologia: <b>a vista e in parte sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati da verificare</b> condizioni: <b>da verificare il corretto posizionamento e tenuta della tubazione fornita e posta in opera.</b>

Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi di materiale da verificare</b> condizioni: <b>da verificare</b> Nota: <b>risulta prodotta in copia dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità del 2008.</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>da verificare</b> Nota: <b>risulta prodotta in copia dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità del 2008.</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) ed è stata approvata dalla Commissione Tecnica il 26-03-1998.

La norma definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili sia ad uso residenziale che commerciale, direzionale, industriale e turistico.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali devono essere considerate:

- 1) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (balconi, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene eseguito con i seguenti criteri:

- a) 100% della superficie calpestabile;
- b) 100% della superficie occupata da pareti divisorie interne non portanti;
- c) 50% della superficie occupata dalle pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo della superficie scoperta devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti e per coperto si intende chiuso su tre lati;
- 35% dei patii e porticati;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedono il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

La valutazione viene eseguita considerando la media dei prezzi presenti in zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o assimilabili all'immobile oggetto di stima, si è ritenuto pertanto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo. Il procedimento di stima si basa sul confronto e per questo è richiesta

l'acquisizione dei valori di beni analoghi a quello da stimare.

I dati che vengono utilizzati per la comparazione sono ricavati dalle fonti di seguito indicate.

Nel listino dei prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria redatto dalla Bii-Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni riferito al 2° trimestre 2018, le quotazioni afferenti gli immobili siti nel Comune di Baschi ed assimilabili a quello da valutare sono comprese, per i fabbricati ad uso abitativo tra € 1.200,00 ed € 1.400,00 al mq di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione sono quelli forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che relativamente alla tipologia del bene da valutare e con epoca di riferimento 2° semestre 2017 propone prezzi di mercato variabili tra € 1.050,00 ed € 1.350,00 al mq di superficie lorda per l'abitazione con stato conservativo considerato normale.

Oltre ai prezzi forniti dalle fonti sopra indicate viene inserito il giudizio strettamente personale dello scrivente C.T.U. che tenendo in considerazione anche ulteriori quotazioni di beni simili ricadenti nella medesima zona di ubicazione e fornite da collaboratori del settore immobiliare, ritiene ragionevole adottare, verificata la collocazione, la conformazione dei locali, lo stato di manutenzione e la verifica degli impianti tecnologici esistenti e quant'altro ritenuto necessario, un valore unitario al mq di superficie commerciale pari ad € 1.200,00 per l'abitazione e € 600,00 superficie utile per l'autorimessa.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI

Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI

Uffici del registro di TERNI

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE IMMOBILIARI ORVIETO e BASCHI - LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLLE PIAZZE DELL'UMBRIA - BORSE IMMOBILIARI ITALIANE

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A/2] e pertinenza posto auto coperto [C/6]

Destinazione	Superficie commerciale equivalente	Superficie utile	Volume	Valore unitario	Valore commerciale
Abitazione A/2	370,00 mq			€ 1.200,00	€ 444.000,00
Autorimessa C/6		36,50 mq		€ 600,00	€ 21.900,00
<b>Valore complessivo</b>					<b>€ 465.900,00</b>
<b>Valore complessivo diritti e quota</b>					<b>€ 465.900,00</b>

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica, strutturale e catastale, oltre oneri di sanatoria:

€ 15.000,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oltre all'assenza di garanzia per vizi, difetti e difformità delle opere ed in particolare degli impianti tecnologici, delle murature di tamponatura e portanti, degli infissi, dei solai, delle fondazioni, della copertura e in genere di tutte le opere di finitura interne ed esterne: € 69.900,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 381.000,00

**Allegati**

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Estratto di mappa, planimetrie e visure catastali;
- 3) Ispezione ipotecaria;
- 4) Fascicolo contenente una copia degli atti autorizzati e depositati presso l'archivio del Comune di Baschi, compresa copia dei grafici richiesta sanatoria;
- 5) Copia atto di donazione e cessioni di diritti (atto di provenienza) anno 2004.
- 6) Stato di famiglia.

Data generazione:  
30-07-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Giuliano Burattino**