

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **75/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Andrea Antonucci**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001 002**

Esperto alla stima: **Arch. Stefano Picchioni**
Codice fiscale: PCCSFN58C30L117J
Partita IVA:
Studio in: Via Castello 27 - 05100 Terni
Telefono: 0744-403050 335-6245300
Fax: 0744-448159
Email: studio@stefanopicchioni.it
Pec: studio@pec.stefanopicchioni.it

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Terni**
Vocabolo Pentima Bassa n.8

Lotto: 001

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 05100 frazione: Terni,
Vocabolo Pentima Bassa n.8**

Quota e tipologia del diritto: piena proprietà per 50/100

Eventuali comproprietari:

Rosati Lidia 50/100 piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a TERNI il 19/05/1961 - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

ROSATI Lidia nata a TERNI il 03/10/1963 RSTLDI63R43L117C- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Identificativi catastali: foglio 142, particella 42, subalterno 13;

Indirizzo STRADA DI PENTIMA n. 8, piano T-S1, sezione censuaria 2, categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, rendita € 185,92;

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2014 n.70059.1/2014 in atti dal 06/11/2014 (protocollo n. TR0129651).

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere su cui insistono i beni oggetto della stima è localizzato nel Comune di Terni, adiacente l'insediamento industriale delle Acciaierie e dista dal centro della città circa 2 km; l'area circostante il fabbricato, risulta interessata da traffico locale ad alta densità con scarsa presenza di aree destinate alla sosta. Le caratteristiche edificatorie del luogo mostrano corpi di fabbrica di modesta dimensione ed altezza, di norma attestata su un massimo di tre livelli fuori terra. L'evoluzione del luogo è riflesso di una urbanizzazione industriale caratterizzata da scarsa presenza di aree verdi e barriere, confermate anche dalla particolare rumorosità dell'area. Il compendio oggetto della stima si compone di un'unità immobiliare ad uso residenziale, con annessa cantina, sita in voc. Pentima Bassa n° 8. Gli immobili descritti sono parte di un fabbricato a destinazione residenziale composto di tre livelli fuori terra, tutti destinati a civile abitazione ed un piano sottostrada destinato a cantina. Oltre le superfici descritte, l'immobile in cui il bene oggetto della stima insiste è corredato da corte esterna esclusiva di pertinenza.

Caratteristiche zona: periferica degradata.

Area urbanistica: Zone di rispetto per stabilimenti a rischio di incidente rilevante a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Adiacente alla facoltà di ingegneria dei materiali dell'Università degli studi di Perugia.

Caratteristiche zone limitrofe: Urbane e industriali.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore;

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Linea Bus Pubblico, fermata ad una distanza inferiore a 50 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro OMISSIS + altri 1 Rosati Lidia derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 61164,51 - Importo capitale: € 47593,49

iscritto/trascritto a TERNI in data 19/12/2013 ai nn. 12411 1363

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA IN A.S. contro OMISSIS + altri 1 Rosati Lidia derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 60000 - Importo capitale: € 30022,87

iscritto/trascritto a TERNI in data 13/01/2014 ai nn. 210 16

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Abitazione: a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro OMISSIS + altri 1 Rosati Lidia derivante da Verbale di pignoramento immobili

iscritto/trascritto a TERNI in data 14/04/2014 ai nn. 3310 2564.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 0,00

Millesimi di proprietà: Condominio non costituito.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Abitazione accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna.

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no.

Avvertenze ulteriori: nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Cresta Luciana proprietaria per 1/1 dal **al 18/05/1993 (ante ventennio)** In forza di atto di assegnazione a rogito Notaio Pierluigi Jorio al n. 55549 registrato Terni in data 18/05/1993, trascritto a Terni in data 16/06/1993 al n. 3782.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario per 1/2 dal **18/05/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pierluigi Jorio al n. 55549 registrato Terni in data 18/05/1993, trascritto a Terni in data 16/06/1993 al n. 3782.

Titolare/Proprietario: Rosati Lidia proprietaria per 1/2 dal **18/05/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pierluigi Jorio al n. 55549 registrato Terni in data 18/05/1993, trascritto a Terni in data 16/06/1993 al n. 3782.

7. PRATICHE EDILIZIE: Edificato ante Legge n.1150/1942.

NOTE: Non si rilevano titoli inerenti Abitabilità/Agibilità.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DCC. n. 307 del 15/12/2008 Approvazione
Zona omogenea:	BV Verde Privato
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.61 Zone a verde privato (BV) 1. Nelle zone a verde privato devono essere conservate le caratteristiche naturali esistenti. 2. E' ammesso l'intervento edilizio diretto. 3. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici ma è ammesso un

	<p>ampliamento dei fabbricati esistenti ad uso abitazione con le modalità previste dal c.2.3 dell'art.99, per tutte le altre prescrizioni si rinvia all'art.55 delle presenti norme; è inoltre consentito recuperare volumi destinati a servizi (garage) con l'obiettivo di migliorarne l'aspetto architettonico e la funzionalità. 4. Parcheggi privati inerenti gli ampliamenti dei fabbricati ad uso abitazione esistenti: 10 mq/100mc. 5. Nelle aree con tale destinazione distinte al f.70, p.lle 202 e 203 ed al f.69, p.lle 244, 245 e 246, l'ampliamento previsto al precedente c.3 può essere realizzato esclusivamente per sopraelevare gli edifici ad un piano esistenti senza incremento del sedime degli stessi.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato**
accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico

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

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di
distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **da**
collaudare

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in ferro diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**
conformità: **da collaudare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	superf. esterna lorda	19,90	0,50	9,95
Abitazione	superf. esterna lorda	78,76	1,00	78,76
		98,66		88,71

Accessori:

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

Alla luce dell'analisi relativa alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto della stima, si ritiene corretto formulare il relativo giudizio attraverso il criterio economico basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato dello stesso, meglio definito come metodo sintetico-comparativo. A tal fine il sottoscritto si è avvalso di tutte le conoscenze in proprio possesso, acquisite attraverso lo studio del mercato immobiliare locale e delle sue possibili oscillazioni, al fine di collocare la specifica valutazione del compendio all'interno di valori congrui alla situazione economica contingente. Sulla scorta quindi delle caratteristiche complessive dei corpi oggetto della stima, per quanto in precedenza descritto, sono state opportunamente ed accuratamente svolte indagini di comparazione con elementi analoghi per tipologia, dimensione, caratteristiche, ubicazione, fruibilità e quanto altro utile ad una corretta ed oggettiva comprensione della collocazione sul mercato degli stessi. Per quanto sopra, il sottoscritto ritiene di poter formulare oggettivo giudizio di stima attraverso la quotazione di seguito riportata, da intendersi comprensiva anche di beni comuni e parti condominiali, alla luce delle attuali condizioni di mercato immobiliare ed economico in genere, definibili in fase di potenziale incremento di domanda. Dall'analisi svolta sulle quotazioni relative alle compravendite di immobili riferibili a quelli oggetto della stima, per caratteristiche specifiche e ubicazione, quindi per potenziale valore di collocazione nel libero mercato, si evidenzia una forbice compresa tra € 650,00 e € 850,00 per abitazioni per mq di superficie lorda, comprensibilmente variabili in funzione dello stato di manutenzione e conservazione del bene trattato ed in generale delle condizioni del fabbricato su cui lo stesso insiste. Per quanto sopra, alla luce delle positive caratteristiche del compendio oggetto della stima, ampiamente verificate tramite sopralluoghi in sito ed opportunamente documentate, è ipotizzabile l'adozione di un valore da porre a base di calcolo pari a € 750,00 sia per l'abitazione che per la cantina, per mq di superficie lorda, corrispondente peraltro al valore medio fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Terni, riferite al 1° semestre 2014, di norma collocato nella fascia più bassa della forbice effettiva relativa alle vendite. Quanto assunto si suppone corretto, anche alla luce della prospettiva credibile, nel breve periodo, di una possibile crescita della domanda.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio Tecnico di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Osservatorio del mercato immobiliare; Borsino immobiliare; Camera di Commercio di Perugia e Terni; Destinazione: Residenziale - Abitazioni civili - Stato di conservazione: Scadente Quotazioni medie: min. euro 650,00 - max. euro 850,00 per mq di superficie Lorda.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		88,71	98,66	66.532,50	33.266,25

Si adotta il prezzo di € 750,00 per mq di superficie lorda.

66.532,50

33.266,25

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%)	€ 4.989,94
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 28.276,31
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 28.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita:

Soggetto ad imposta di registro.

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Terni**
Via Liutprando 26/E interno n.3

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? Si

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Terni, Via Liutprando 26/E interno n.3

Quota e tipologia del diritto: piena proprietà per 1/9

Eventuali comproprietari:

ANTONINI Romelia 6/9 piena Proprietà

TRABALZA Daniela 1/9 piena Proprietà

TRABALZA Lorella 1/9 piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

ANTONINI Romelia nata a CALVI DELL'UMBRIA il 21/03/1933 NTNRM33C61B446Z.
Proprietà per 6/9

TRABALZA Daniela nata a TERNI il 10/02/1963 TRBDNL63B50L117O. Proprietà per 1/9

TRABALZA Lorella nata a TERNI il 24/01/1961 TRBLLL61A64L117O. Proprietà per 1/9

OMISSIS Proprietà per 1/9

Identificativi catastali: foglio 122, particella 300, subalterno 24

indirizzo VIA LIUTPRANDO n. 26/E , interno 3, piano T-S1, sezione censuaria Urbana, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € Euro 503,55.

Derivante da: Compravendita.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

10.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere su cui insistono i beni oggetto della stima è localizzato nel Comune di Terni e dista dal centro della città circa 2 km; l'area circostante il fabbricato, risulta interessata da traffico locale a bassa densità con sufficiente presenza di aree destinate alla sosta. Le caratteristiche edificatorie del luogo mostrano corpi di fabbrica di media dimensione ed altezza, caratterizzata da un numero di piani compreso da 3 a 7. L'evoluzione del luogo è riflesso di una urbanizzazione residenziale, caratterizzata da sufficiente presenza di aree verdi e barriere, confermate anche dalla scarsa rumorosità dell'area. Il compendio oggetto della stima si compone di un'unità immobiliare ad uso residenziale, con annessa cantina, sita in via Liutprando n° 26/E. Gli immobili descritti sono parte di un fabbricato a destinazione residenziale composto di sette livelli fuori terra, tutti destinati a civile abitazione, oltre il piano interrato destinato a cantina. Oltre le superfici descritte, l'immobile in cui il bene oggetto della stima insiste, è adiacente, nel fronte principale, la viabilità pubblica locale ed è corredato da corte esterna esclusiva di pertinenza sugli altri lati.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Terni Centro Storico.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Basilica di San Valentino.

Principali collegamenti pubblici: Linea Bus Pubblico distanza inferiore a ml 50

Servizi offerti dalla zona: Scuola elementare e media, Centro commerciale (mt 400), Palazzetto dello sport (mt 400).

11. STATO DI POSSESSO: piena proprietà per 1/9.

Occupato da ANTONINI Romelia - Proprietaria per 6/9, in qualità di proprietario dell'immobile.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: TRASCRIZIONE A FAVORE - ATTO PER CAUSA DI MORTE-
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

iscritto/trascritto a TERNI in data 28/10/2006 ai nn. 14083 8885

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA Equitalia Spa contro Rosati Lidia, ANTONINI Romelia, TRABALZA Daniela, TRABALZA Lorella derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 61164,51 - Importo capitale: € 47593,49

iscritto/trascritto a TERNI in data 19/12/2013 ai nn. 12411 1363.

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA UMBRIA SPA contro ANTONINI Romelia, TRABALZA Daniela, TRABALZA Lorella derivante da 0300 (300) Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 D.LGS 46/99 - Importo ipoteca: € 33801,08 - Importo capitale: € 16900,54

iscritto/trascritto a TERNI in data 28/02/2011 ai nn. 2479 386

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO SPA contro ANTONINI Romelia, TRABALZA Daniela, TRABALZA Lorella derivante da 0300 RUOLO (art. 77 DPR 602 del 1973). - Importo ipoteca: € 153524,82 - Importo capitale: € 76762,41

iscritto/trascritto a TERNI in data 03/10/2013 ai nn. 9798 1065

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA IN A.S. contro OMISSIS + altri 1 Rosati Lidia, ANTONINI Romelia, TRABALZA Daniela, TRABALZA Lorella derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 60000 - Importo capitale: € 30022,87

iscritto/trascritto a TERNI in data 13/01/2014 ai nn. 210 16

12.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

12.2.3 Altre trascrizioni:

- Abitazione a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA contro OMISSIS + altri 1 Rosati Lidia, ANTONINI Romelia, TRABALZA Daniela, TRABALZA Lorella derivante da Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a TERNI in data 14/04/2014 ai nn. 3310 2564

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Istituto per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Terni (I.E.R.P.) dal **al 23/09/1996 (ante ventennio)** In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: Trabalza Carlo proprietario per 1000/1000 dal **23/09/1996 al 02/02/2006 (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita a rogito I.E.R.P.

Titolare/Proprietario: Antonini Romelia proprietaria per 6/9 dal **02/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: registrato Terni in data 02/02/2006 ai nn. 4717.1/2006

Titolare/Proprietario: Trabalza Daniela proprietaria per 1/9 dal **02/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: registrato Terni in data 02/02/2006 ai nn. 4717.1/2006

Titolare/Proprietario: Trabalza Lorella proprietaria per 1/9 dal **02/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: registrato Terni in data 02/02/2006 ai nn. 4717.1/2006

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario per 1/9 dal **02/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: registrato Terni in data 02/02/2006 ai nn. 4717.1/2006

15. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: Istituto per L'Edilizia Residenziale Pubblica di Terni (I.E.R.P.)

NOTE: Non si rilevano titoli inerenti Abitabilità/Agibilità.

15.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DCC. n307 del 15/12/2008 Approvazione
Zona omogenea:	Zone A e B di conservazione e completamento (B12.34a)
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (B12.34a) 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), 15% (c) e 25% (d). Processo di attuazione 4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica. B) Intervento edilizio diretto 5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978. 5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano. 5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standard urbanistici relativi. 5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "I" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la</p>

	demolizione. 5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1. 5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2. ...omissis...
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Solai	tipologia: solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: mattone paramano condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: graniglia di marmo condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: gres condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: da collaudare
Ascensore	tipologia: idrico con autoclave condizioni: buone conformità: da collaudare

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: buone conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: da collaudare
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. esterna lorda	102,52	1,00	102,52
Cantina	Sup. esterna lorda	10,74	0,50	5,37
		113,26		107,89

Accessori:

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criterio di stima:**

Alla luce dell'analisi relativa alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto della stima, si ritiene corretto formulare il relativo giudizio attraverso il criterio economico basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato dello stesso, meglio definito come metodo sintetico-comparativo. A tal fine il sottoscritto si è avvalso di tutte le conoscenze in proprio possesso, acquisite attraverso lo studio del mercato immobiliare locale e delle sue possibili oscillazioni, al fine di collocare la specifica valutazione del compendio all'interno di valori congrui alla situazione economica contingente. Sulla scorta quindi delle caratteristiche complessive dei corpi oggetto della stima, per quanto in precedenza descritto, sono state opportunamente ed accuratamente svolte indagini di comparazione con elementi analoghi per tipologia, dimensione, caratteristiche, ubicazione, fruibilità e quanto altro utile ad una corretta ed oggettiva comprensione della collocazione sul mercato degli stessi. Per quanto sopra, il sottoscritto ritiene di poter formulare oggettivo giudizio di stima attraverso la quotazione di seguito riportata, da intendersi comprensiva anche di beni comuni e parti condominiali, alla luce delle attuali condizioni di mercato immobiliare ed economico in genere, definibili in fase di potenziale incremento di domanda. Dall'analisi svolta sulle quotazioni relative alle compravendite di immobili riferibili a quelli oggetto della stima, per caratteristiche specifiche e ubicazione, quindi per potenziale valore di collocazione nel libero mercato, si evidenzia una forbice compresa tra € 900,00 e € 1.300,00 per abitazioni per mq di superficie lorda, comprensibilmente variabili in funzione dello stato di manutenzione e conservazione del bene trattato ed in generale delle condizioni del fabbricato su cui lo stesso insiste. Per quanto sopra, alla luce delle positive caratteristiche del compendio oggetto della stima, ampiamente verificate tramite sopralluoghi in sito ed opportunamente documentate, è ipotizzabile l'adozione di un valore da porre a base di calcolo pari a € 1.100,00 sia per l'abitazione che per la cantina, per mq di superficie lorda, corrispondente peraltro al valore medio fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Terni, riferite al 1° semestre 2014, di norma collocato nella fascia più bassa della forbice effettiva relativa alle vendite. Quanto assunto si suppone corretto, anche alla luce della prospettiva credibile, nel breve periodo, di una possibile crescita della domanda.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari; Osservatorio del mercato immobiliare; Borsino immobiliare; Camera di Commercio di Perugia e Terni; banca dati OMI. , Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Destinazione: Residenziale - Abitazioni civili - Stato di conservazione: Scadente Quotazioni medie: min. euro 900,00 - max. euro 1.300,00 per mq di superficie Lorda.

16.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		107,89	113,26	118.679,00	13.186,56

Si adotta il prezzo di € 1.100,00 per mq si superficie lorda.

118.679,00

13.186,56

16.4 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%)	€ 1.977,98
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.208,57
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 11.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

16.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad imposta di registro.

Allegati:**LOTTO 001**

1. Documentazione fotografica;
2. Mappa catastale;
3. Planimetria catastale;
4. Visura catastale.

LOTTO 002

1. Documentazione fotografica
2. Mappa catastale;
3. Planimetria catastale;
4. Visura catastale.

Data generazione:
25-04-2015

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Picchioni

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



























DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA













