

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA**

Contro:

**+++++**

**+++++**

N. Gen. Rep. **22/2012**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-05-2013

Giudice: **Dott.ssa Vella Paola**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Patrizia Cianchini**

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato: Geom. **Passoni Silvia**

CODICE FISCALE: PSSSLV79D51L117N

PARTITA IVA: 01320460551

Con studio in: V.le B. Gozzoli n. 2 - Terni -

telefono: cell. 329-7939050

tel/fax: 0744/59945

email: [passonisilvia@libero.it](mailto:passonisilvia@libero.it)

---

Beni in **Guardea (Terni) Località Guardea**  
Via delle Forme n.2

**Lotto: 001**

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

**A. Guardea (Terni) Località Guardea Via delle Forme n.2**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Guardea (Terni) Località Guardea Via delle Forme n. 2.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ++++++ nato a ++++++ il ++++++ proprietà per 4/6  
+++++ nata a ++++++ il ++++++ proprietà per 2/6,  
foglio 13, particella 68, subalterno 1, categoria A2, classe 4 consistenza 7, superficie - piano T rendita € 464.81,

Derivante da: Costituzione del 13/03/1998 n. A00584.1/1998

Coerenze: Nord stessa ditta - ovest fabbricato in aderenza prop. ++++++ - sud e est strada comunale.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Montecchio, Alviano, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi di Alviano, il Parco Aiola.

Attrazioni storiche: La Chiesa di San Pietro e San Cesareo, il borgo fortificato di Guardea Vecchia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria e materna, Municipio.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da ++++++ nata a ++++++ il ++++++.

Attualmente, per motivi di salute la signora non risulta domiciliata nell'unità immobiliare.

**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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro  
+++++  
+++++ derivante da Contratto di mutuo fondiario iscritto alla Conservatoria di Terni in  
data 28/06/1996 ai nn. reg. part. 777

Importo ipoteca: **L. 450.000.000.**

Importo capitale: **L. 150.000.000.**

Annotazione ad iscrizione rep. 785 del 29/09/1998 (Atto Not. Angelo Alcini rep. 101495 del 13/07/1998) : Frazionamento in quota

- Unità negoziale 1: Fog. 13 p.lla 68 sub. 1 quota ipoteca pari a L. 90.000.000 di cui capitale L. 30.000.000;

- Unità negoziale 2: Fog. 13 p.lla 68 sub. 2 quota ipoteca pari a L. 150.000.000 di cui capitale L. 50.000.000;

- Unità negoziale 3: Fog. 13 p.lla 68 sub. 4 quota ipoteca pari a L. 150.000.000 di cui capitale L. 50.000.000;

- Unità negoziale 4: Fog. 13 p.lla 68 sub. 5 quota ipoteca pari a L. 60.000.000 di cui capitale L. 20.000.000.

**n.b.** Si precisa che gli unici ed esclusivi proprietari degli immobili sono ++++++++e  
+++++++

- Ipoteca legale attiva a favore di **SE.RI.T. Terni S.p.a.** contro ++++++++ derivante da Ipoteca legale esattoriale iscritta alla Conservatoria di Terni in data 29/08/2006 ai nn. reg. part. 24847

Importo ipoteca: **€ 2.447,92.**

Importo capitale: **€ 839,80.**

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro ++++++++ derivante da Verbale pignoramento immobili trascritto a Conservatoria di Terni in data 09/05/2012 ai nn. reg. part.3735

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### Titolare/Proprietario:

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nata a ++++++ l'+++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà 1/6

+++++++ nata a +il ++++++++ proprietà 1/6

+++++++ nato a ++++++ il ++++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nato a ++++++ il ++++++++ usufruttuario parziale

dal **13/11/1957 ante ventennio** al **05/07/1968** In forza di denuncia di successione in morte di ++++++++ registrata Ufficio del Registro di Amelia ai nn. n. 51 vol. 125 trascritto a Conservatoria di Spoleto in data 13/06/1958 ai nn. reg. part. 2180

**n.b.** Nella presente denuncia di successione non sono presenti le unità immobiliari distinte in Catasto al Foglio 13 p.lla 71 e 72 .

#### Titolare/Proprietario:

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nata a ++++++ l'+++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà 1/6

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà 1/6

+++++++ nato a ++++++ il ++++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà per 1/6

dal **05/07/1968 ante ventennio** al **21/12/1974** In forza di Riunione di usufrutto in morte di  
 ++++++

**Titolare/Proprietario:**

+++++ nato a +++++ il +++++ proprietà 1/2  
 +++++ nato a +++++ il +++++ proprietà 1/2  
 dal **21/12/1974 ante ventennio** al **28/07/2004** In forza di atto di divisione trascritto alla  
 Conservatoria di Terni in data 17/01/1975 ai nn. reg. part. 347

**Titolare/Proprietario:**

+++++ nato a +++++ il +++++ proprietà per 13/24  
 +++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 2/6  
 +++++ nata a +++++ il 0++++ proprietà per 1/24  
 +++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/24  
 +++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/72  
 +++++ +++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/72  
 +++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/72  
 dal **28/07/2004** al **08/08/2012** In forza di denuncia di successione in morte di  
 +++++ registrato Terni in data 25/07/2005 ai nn. n. 7 vol. 963 trascritto a  
 Conservatoria di Terni in data 06/10/2005 ai nn. reg. part. 7239

**n.b.** La presente dichiarazione di successione è stata sostituita per intervenute rinunce all'eredità.

**Titolare/Proprietario:**

+++++ nato a +++++ il +++++ proprietà per 3/4  
 +++++ a Guardea il 18/11/1944 proprietà per 1/4  
 dal **28/07/2004 ed attuale proprietario** In forza di denuncia di successione in morte di ++++  
 +++++ registrato Terni in data 17/05/2012 ai nn. n. 798 vol. 9990 trascritto a Conservatoria di  
 Terni in data 08/08/2012 ai nn. reg. part. 6334

**n.b.** La presente è sostitutiva della denuncia di successione n. 7/963 per intervenute rinunce  
 all'eredità da parte di due sorelle e dei nipoti (Atto Notaio Gianluca Pasqualini registrato a Terni rep.  
 1174 del 09/02/2012 e Atto Notaio Marone registrato a Modena rep. 1028 del 20/01/2012)

Nella presente dichiarazione di successione risultano errate le quote di diritto spettanti agli eredi:  
 Al coniuge spettano 2/3 della quota di 1/2 di +++++ (nella successione è indicato  
 erroneamente 3/4)

Al Fratello spetta 1/3 della quota di 1/2 di +++++ (nella successione è indicato  
 erroneamente 1/4)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:** C.E. 34/91

Intestazione:+++++, +++++

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Sopraelevazione di edificio ad uso abitativo

Rilascio in data 16/05/1991 al n. di prot. 093/x

**Identificativo:**C.E. 29/94

Intestazione:+++++, +++++

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Variante alla C.E. 34/91

Rilascio in data 22/02/1994 al n. di prot. 3121/10

**Identificativo:**C.E. 121/94

Intestazione:+++++, +++++

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Completamento lavori edili

Rilascio in data 19/10/1994 al n. di prot. 3910/10

**Identificativo:**C.E. 08/97

Intestazione:+++++, +++++

tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Completamento lavori edili  
 Rilascio in data 05/03/1997 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 05/06/1998 al n. di prot. 1196

**Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
 Preso atto del titolo abilitativo (C.E. 34/91 e successive) con cui è stato realizzato l'ampliamento del fabbricato si riscontra:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- piccole variazioni nelle bucatore esterne;
- una maggior superficie rispetto a quella autorizzata nei titoli abilitativi;

Ad oggi l'unità immobiliare risulta eseguita in difformità della disciplina urbanistica ed edilizia vigente, ma non essendo possibile il ripristino dei luoghi data il tipo di abuso eseguito l'Amministrazione Comunale prevede la sanabilità dell'opera con irrogata dal Dirigente o dal responsabile del competente ufficio una sanzione pecuniaria (art. 7 comma 2 capo III L. 21/04 smi) variabile in ragione della gravità dell'abuso che va da 1.5 a 2.5 volte l'importo del costo di costruzione determinato ai sensi dell'art. 25 L. 1/04 smi, ove non sia possibile stabilire tale costo la sanzione e' calcolata in relazione all'importo delle opere eseguite in base all'elenco prezzi regionale. La sanzione comunque non sarà inferiore a € 1500,00, e nel caso in oggetto può essere quantificata solo in modo indicativo dopo un confronto con l'Amministrazione Comunale.

E' inoltre necessario per il rilascio della sanatoria edilizia atto di asservimento sulle distanze in quanto la cubatura realizzata in più rispetto a quella assentita si trova in aderenza con il fabbricato confinante.

Successivamente andrà richiesto nuovo Certificato di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47)

Oneri di urbanizzazione + Costo di costruzione : **€ 600,00**

Sanzione : **€ 15.000,00**

Diritti di segreteria per sanatoria edilizia : **€ 200,00**

Atto asservimento : **€ 1.000,00**

Parcella professionale per Deposito in Provincia : **€ 3.000,00**

Diritti di segreteria per deposito Provincia : **€ 300,00**

Parcella professionale per sanatoria edilizia : **€ 3.000,00**

Parcella professionale per nuova Agibilità : **€ 1.500,00**

Diritti segreteria per Agibilità : **€ 80,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 24.680,00**

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un fabbricato quadrifamiliare sito nel Comune di Guardea, Via delle Forme n. 2, ed è costituita da un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra con piccola corte pertinenziale.

La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, si può ritenere semicentrale e risulta servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare è composta da: k- soggiorno, piccolo disimpegno, tre camere di cui una con piccolo terrazzo, un bagno ed un w.c.

La porzione immobiliare all'interno trovasi in discreto stato di conservazione e manutenzione presenta delle macchie di umidità nella parete a nord nella camera disposta a sinistra e macchie nella cucina, la

facciata esterna posta a nord è priva di intonaco e di tinteggiatura.

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

Ai sensi del D.lgs del 19/08/2005 n. 192 - come modificato dal D.Lgs 29/12/2006 n. 311- emanato in attuazione della direttiva 2002/91/Ce del Parlamento europeo e del Consiglio del 16/12/2002, in tema di rendimento energetico nell'edilizia l'unità immobiliare è sprovvista di certificazione energetica, di superficie inferiore 1000 mq rientra in classe energetica G, e i costi per la gestione energetica sono elevati.

Superficie complessiva di circa mq **140.7**

E' posto al piano Terra

L'edificio è stato costruito nel 1994 ristrutturato nel -

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di Via delle Forme, ha un'altezza interna di circa 2.95m

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>al rustico</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> , condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>klinker</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> , materiale: <b>klinker</b> , condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , conformità: <b>da collaudare</b>

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera n. 666 del 20/09/1994 è identificato nella zona B1 Ristrutturazione

Norme tecniche ed indici: Estratto art. 41

Nella zona è prevista la conservazione dei volumi edilizi esistenti e la loro ristrutturazione ai fini della riqualificazione architettonica, e l'intervento edilizio diretto nelle aree interne residue.

Sono ammessi restauri e ripristini, risanamenti igienici e strutturali, riqualificazione architettonica anche con demolizioni parziali delle masse murarie di edifici architettonicamente non compiuti. E' consentito l'incremento dei volumi esistenti nella misura massima del 10%, esclusivamente per interventi che abbiano per scopo la realizzazione ed il miglioramento dei servizi igienici, copertura scale, chiusura portici architettonicamente estranei al conteso edilizio e sopraelevazioni per portare l'altezza dei piani abitati a m. 2.70 secondo le prescrizioni di cui al D.M. Sanità del 05/07/1975. Tali interventi sono consentiti anche se con l'attuazione dei medesimi risultino superati i limiti imposti dalla tipologia della zona.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, commerciali, professionali, alberghiere, direzionali ed artigianali purché quest'ultime non nocive e non moleste e che comunque l'eventuale laboratorio sia parte di un più ampio fabbricato destinato prevalentemente ad abitazione.

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non sono state riscontrate difformità

Regolarizzabili mediante:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
LETTO	sup reale lorda	14,50	1,00	14,50
LETTO	sup reale lorda	17,20	1,00	17,20
K-SOGGIORNO	sup reale lorda	38,10	1,00	38,10
LETTO	sup reale lorda	13,50	1,00	13,50
BAGNO	sup reale lorda	6,50	1,00	6,50
DISIMPEGNO	sup reale lorda	3,30	1,00	3,30
BALCONE	sup reale lorda	5,40	0,25	1,35
CORTE	sup reale lorda	40,00	0,10	4,00
W.C.	sup reale lorda	2,20	1,00	2,20
		<b>140,70</b>		<b>100,65</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

+++++ nato a +++++ il +++++ proprietà per 4/6  
+++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 2/6,  
foglio 13, particella 68, subalterno 1, categoria A2, classe 4 consistenza 7, superficie piano T rendita € 464.81,

Derivante da: Costituzione del 13/03/1998 n. A00584.1/1998

Coerenze: Nord stessa ditta - ovest fabbricato in aderenza prop. +++++ - sud e est strada comunale.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

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

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

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

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

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

L'immobile oggetto di stima nel caso in oggetto è costituito da una unità immobiliare ad uso residenziale con cantina pertinenziale facente parte di un edificio quadrifamiliare, ubicato nella zona semicentrale del Comune di Guardea. Tale zona risulta essere provvista di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria.

Sulla base dei dati acquisiti tenuto conto di quanto sopra esposto e della forbice di mercato fra un minimo ed un massimo di cui l'immobile fa parte e quant'altro ritenuto utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato si riporta di seguito valore relativo.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Spoleto, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Guardea, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato Immobiliare, Bollettino regionale Camera di Commercio, Agenzie immobiliari, Anagrafe

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	140,70	90.585,00	90.585,00
			<b>90.585,00</b>	<b>90.585,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€13.587,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€24.680,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€52.317,25**



**Lotto: 002****9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Guardea (Terni) Località Guardea Via delle Forme n.2**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Guardea (Terni) Località Guardea Via delle Forme n.2 .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

+++++++ nato a ++++++ il ++++++ proprietà per 4/6  
 ++++++ nata a ++++++ il ++++++ proprietà per 2/6,  
 foglio 13, particella 68, subalterno 2, categoria A2, classe 4 consistenza 7, superficie piano T-S1 rendita  
 € 542.28,

Derivante da: Costituzione del 13/03/1998 n. A00584.1/1998

Coerenze: Nord, ovest stessa ditta - sud, est strada comunale.

**10. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole.

Importanti centri limitrofi: Montecchio, Alviano, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi di Alviano, il Parco Aiola.

Attrazioni storiche: La Chiesa di San Pietro e San Cesareo, il borgo fortificato di Guardea Vecchia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria e materna, Municipio

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da ++++++ nato a ++++++ il ++++++ in qualità di proprietario dell'immobile

Nell'unità immobiliare vive anche il coniuge del Sig. ++++++, ++++++ nata a  
 ++++++ il ++++++

**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:*

*12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*12.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**12.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***12.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro

+++++  
 ++++++ derivante da Contratto di mutuo fondiario iscritto alla Conservatoria di Terni in  
 data 28/06/1996 ai nn. reg. part. 777

Importo ipoteca: **L. 450.000.000.**

Importo capitale: **L. 150.000.000.**

Annotazione ad iscrizione rep. 785 del 29/09/1998 (Atto Not. Angelo Alcini rep. 101495 del 13/07/1998) : Frazionamento in quota

- Unità negoziale 1: Fog. 13 p.lla 68 sub. 1 quota ipoteca pari a L. 90.000.000 di cui capitale L. 30.000.000;

- Unità negoziale 2: Fog. 13 p.lla 68 sub. 2 quota ipoteca pari a L. 150.000.000 di cui capitale L. 50.000.000;

- Unità negoziale 3: Fog. 13 p.lla 68 sub. 4 quota ipoteca pari a L. 150.000.000 di cui capitale L. 50.000.000;

- Unità negoziale 4: Fog. 13 p.lla 68 sub. 5 quota ipoteca pari a L. 60.000.000 di cui capitale L. 20.000.000.

**n.b.** Si precisa che gli unici ed esclusivi proprietari degli immobili sono Sabbi Settimio e Sabbi Innocenzo

- Ipoteca legale attiva a favore di **SE.RI.T. Terni S.p.a.** contro ++++++ derivante da Ipoteca legale esattoriale iscritta alla Conservatoria di Terni in data 29/08/2006 ai nn. reg. part. 24847

Importo ipoteca: **€ 2.447,92.**

Importo capitale: **€ 839,80.**

#### 12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro ++++++ derivante da Verbale pignoramento immobili trascritto a Conservatoria di Terni in data 09/05/2012 ai nn. reg. part.3735

#### 12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 12.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### Titolare/Proprietario:

+++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/6

+++++ nata a +++++ l'+++++ proprietà per 1/6

+++++ nata a +++++ il +++++ proprietà 1/6

+++++ nata a +++++ il +++++ proprietà 1/6

+++++ nato a +++++ il +++++ proprietà per 1/6

+++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/6

+++++ nato a +++++ il +++++ usufruttuario parziale

dal **13/11/1957 ante ventennio** al **05/07/1968** In forza di denuncia di successione in morte di +++++ registrata Ufficio del Registro di Amelia ai nn. n. 51 vol. 125 trascritto a Conservatoria di Spoleto in data 13/06/1958 ai nn. reg. part. 2180

**n.b.** Nella presente denuncia di successione non sono presenti le unità immobiliari distinte in Catasto al Foglio 13 p.lla 71 e 72 .

#### Titolare/Proprietario:

+++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/6

+++++ nata a +++++ l'+++++ proprietà per 1/6

+++++ nata a +++++ il +++++ proprietà 1/6

+++++ nata a +++++ il +++++ proprietà 1/6

+++++ nato a +++++ il +++++ proprietà per 1/6

+++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/6

dal **05/07/1968 ante ventennio** al **21/12/1974** In forza di Riunione di usufrutto in morte di

+++++

**Titolare/Proprietario:**

+++++ nato a +++++ il +++++ proprietà 1/2  
 +++++ nato a +++++ il +++++ proprietà 1/2  
 dal **21/12/1974 ante ventennio** al **28/07/2004** In forza di atto di divisione trascritto alla Conservatoria di Terni in data 17/01/1975 ai nn. reg. part. 347

**Titolare/Proprietario:**

+++++ nato a +++++ il +++++ proprietà per 13/24  
 +++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 2/6  
 +++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/24  
 +++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/24  
 +++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/72  
 +++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/72  
 +++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/72  
 dal **28/07/2004** al **08/08/2012** In forza di denuncia di successione in morte di +++++ registrato Terni in data 25/07/2005 ai nn. n. 7 vol. 963 trascritto a Conservatoria di Terni in data 06/10/2005 ai nn. reg. part. 7239  
**n.b.** La presente dichiarazione di successione è stata sostituita per intervenute rinunce all'eredità.

**Titolare/Proprietario:**

+++++ nato a +++++ il +++++ proprietà per 3/4  
 +++++ a +++++ il +++++ proprietà per 1/4  
 dal **28/07/2004** ed **attuale proprietario** In forza di denuncia di successione in morte di +++++ registrato Terni in data 17/05/2012 ai nn. n. 798 vol. 9990 trascritto a Conservatoria di Terni in data 08/08/2012 ai nn. reg. part. 6334  
**n.b.** La presente è sostitutiva della denuncia di successione n. 7/963 per intervenute rinunce all'eredità da parte di due sorelle e dei nipoti (Atto Notaio Gianluca Pasqualini registrato a Terni rep. 1174 del 09/02/2012 e Atto Notaio Marone registrato a Modena rep. 1028 del 20/01/2012)  
 Nella presente dichiarazione di successione risultano errate le quote di diritto spettanti agli eredi:  
Al coniuge spettano 2/3 della quota di 1/2 di +++++ (nella successione è indicato erroneamente 3/4)  
Al Fratello spetta 1/3 della quota di 1/2 di +++++ (nella successione è indicato erroneamente 1/4)

**15. PRATICHE EDILIZIE:****Identificativo:**C.E. 34/91

Intestazione:+++++,+++++o  
 tipo pratica:Concessione Edilizia  
 Per lavori:Sopraelevazione di edificio ad uso abitativo  
 Rilascio in data 16/05/1991 al n. di prot. 093/x

**Identificativo:**C.E. 29/94

Intestazione:+++++,+++++  
 tipo pratica:Concessione Edilizia  
 Per lavori:Variante alla C.E. 34/91  
 Rilascio in data 22/02/1994 al n. di prot. 3121/10

**Identificativo:**C.E. 121/94

Intestazione:+++++,+++++  
 tipo pratica:Concessione Edilizia  
 Per lavori:Completamento lavori edili  
 Rilascio in data 19/10/1994 al n. di prot. 3910/10

**Identificativo:**C.E. 08/97

Intestazione:+++++,+++++o  
 tipo pratica:Concessione Edilizia  
 Per lavori:Completamento lavori edili

Rilascio in data 05/03/1997 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 05/06/1998 al n. di prot. 1196

**Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
Preso atto del titolo abilitativo (C.E. 34/91 e successive) con cui è stato realizzato l'ampliamento del fabbricato si riscontra:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- piccole variazioni nelle bucaure esterne;
- una maggior superficie rispetto a quella autorizzata nei titoli abilitativi;

Ad oggi l'unità immobiliare risulta eseguita in difformità della disciplina urbanistica ed edilizia vigente, ma non essendo possibile il ripristino dei luoghi data il tipo di abuso eseguito, l'Amministrazione Comunale prevede la sanabilità dell'opera con irrogata dal Dirigente o dal responsabile del competente ufficio una sanzione pecuniaria (art. 7 comma 2 capo III L. 21/04 smi) variabile in ragione della gravità dell'abuso che va da 1.5 a 2.5 volte l'importo del costo di costruzione determinato ai sensi dell'art. 25 L. 1/04 smi, ove non sia possibile stabilire tale costo la sanzione e' calcolata in relazione all'importo delle opere eseguite in base all'elenco prezzi regionale. La sanzione comunque non sarà inferiore a € 1500,00, e nel caso in oggetto può essere quantificata solo in modo indicativo dopo un confronto con l'Amministrazione Comunale.

Successivamente andrà richiesto nuovo Certificato di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)

Oneri di urbanizzazione + Costo di costruzione : **€ 600,00**

Sanzione : **€ 15.000,00**

Diritti di segreteria per sanatoria : **€ 200,00**

Parcella professionale per sanatoria edilizia : **€ 3.000,00**

Parcella professionale per deposito Provincia : **€ 3.000,00**

Diritti segreteria per deposito Provincia : **€ 300,00**

Parcella professionale per nuova Agibilità : **€ 1.500,00**

Diritti segreteria per agibilità : **€ 80,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 23.680,00**

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un fabbricato quadrifamiliare sito nel Comune di Guardea, Via delle Forme n. 2, ed è costituita da un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra con piccola corte pertinenziale e cantina al piano interrato.

La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, si può ritenere semicentrale, e risulta servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare è composta da: k- soggiorno, piccolo disimpegno, tre camere di cui una con piccolo terrazzo, un bagno ed un w.c.

La porzione immobiliare all'interno trovasi in buono stato di conservazione e manutenzione, le facciate esterne sono prive di intonaco e di tinteggiatura.

Ai sensi del D.lgs del 19/08/2005 n. 192 - come modificato dal D.Lgs 29/12/2006 n. 311- emanato in attuazione della direttiva 2002/91/Ce del Parlamento europeo e del Consiglio del 16/12/2002, in tema di rendimento energetico nell'edilizia l'unità immobiliare è sprovvista di certificazione energetica, di superficie inferiore 1000 mq rientra in classe energetica G, e i costi per la gestione energetica sono elevati.

Superficie complessiva di circa mq **164**

E' posto al piano Terra

L'edificio è stato costruito nel 1994 ristrutturato nel -

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di Via delle Forme, ha un'altezza interna di circa 2.95m

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>al rustico</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> , condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>klinker</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> , materiale: <b>klinker</b> , condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , conformità: <b>da collaudare</b>

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera n. 666 del 20/09/1994 è identificato nella zona B1 Ristrutturazione

Norme tecniche ed indici: Estratto art. 41

Nella zona è prevista la conservazione dei volumi edilizi esistenti e la loro ristrutturazione ai fini della riqualificazione architettonica, e l'intervento edilizio diretto nelle aree interne residue.

Sono ammessi restauri e ripristini, risanamenti igienici e strutturali, riqualificazione architettonica anche con demolizioni parziali delle masse murarie di edifici architettonicamente non compiuti. E' consentito l'incremento dei volumi esistenti nella misura massima del 10%, esclusivamente per interventi che abbiano per scopo la realizzazione ed il miglioramento dei servizi igienici, copertura scale, chiusura portici architettonicamente estranei al conteso edilizio e sopraelevazioni per portare l'altezza dei piani abitati a m. 2.70 secondo le prescrizioni di cui al D.M. Sanità del 05/07/1975. Tali interventi sono consentiti anche se con l'attuazione dei medesimi risultino superati i limiti imposti dalla tipologia della zona.

Le destinazione d'uso ammesse sono quelle residenziali, commerciali, professionali, alberghiere, direzionali ed artigianali purché quest'ultime non nocive e non moleste e che comunque l'eventuale laboratorio sia parte di un più ampio fabbricato destinato prevalentemente ad abitazione.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non sono state riscontrate difformità.

Regolarizzabili mediante:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
CANTINA	sup reale lorda	27,50	0,40	11,00
LETTO	sup reale lorda	17,00	1,00	17,00
LETTO	sup reale lorda	14,80	1,00	14,80
SOGGIORNO	sup reale lorda	37,50	1,00	37,50
CUCINA	sup reale lorda	11,80	1,00	11,80
BAGNO	sup reale lorda	6,50	1,00	6,50
DISIMPEGNO	sup reale lorda	3,10	1,00	3,10
BALCONE	sup reale lorda	5,40	0,25	1,35
W.C.	sup reale lorda	2,40	1,00	2,40
CORTE	sup reale lorda	38,00	0,10	3,80
		<b>164,00</b>		<b>109,25</b>

**Identificato al catasto fabbricati:**

Intestazione:

+++++++ nato a ++++++ il ++++++ proprietà per 4/6

+++++++ nata a ++++++ il ++++++ proprietà per 2/6,

foglio 13, particella 68, subalterno 2, categoria A2, classe 4 consistenza 7, superficie piano T-S1  
rendita € 542.28,

Derivante da: Costituzione del 13/03/1998 n. A00584.1/1998

Coerenze: Nord, ovest stessa ditta - sud, est strada comunale

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criterio di stima:**

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

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

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

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

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

L'immobile oggetto di stima nel caso in oggetto è costituito da una unità immobiliare ad uso residenziale facente parte di un edificio quadrifamiliare, ubicato nella zona semicentrale del Comune di Guardea. Tale zona risulta essere provvista di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria.

Sulla base dei dati acquisiti tenuto conto di quanto sopra esposto e della forbice di mercato fra un minimo ed un massimo di cui l'immobile fa parte e quant'altro ritenuto utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato si riporta di seguito valore relativo.

**16.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Spoleto, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Guardea, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato Immobiliare, Bollettino regionale Camera di Commercio, Agenzie immobiliari, Anagrafe

**16.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	164,00	98.325,00	98.325,00
			<b>98.325,00</b>	<b>98.325,00</b>

**16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€14.748,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€23.680,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€59.896,25**

**Lotto: 003****17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Guardea (Terni) Località Guardea Via delle Forme n.2**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Guardea (Terni) Località Guardea Via delle Forme n.2 .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

+++++++ nato a ++++++il ++++++proprietà per 4/6

+++++++ nata a Guardea il 18/11/1944 proprietà per 2/6,

foglio 13, particella 68, subalterno 4, categoria A2, classe 4 consistenza 8, superficie piano 1-2 rendita € 619.75,

Derivante da:Costituzione del 13/03/1998 n. A00584.1/1998

Coerenze:Nord stessa ditta, ovest fabbricato in aderenza proprietà ++++++ sud, est strada comunale

**18. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole.

Importanti centri limitrofi: Montecchio,Alviano, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi di Alviano.il Parco Aiola.

Attrazioni storiche: La Chiesa di San Pietro e San Cesareo,il borgo fortificato di Guardea Vecchia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria e materna,Municipio

**19. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da ++++++ nato a ++++++ il ++++++4 Figlio del Sig. ++++++

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

*20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*20.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**20.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

*20.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro ++++++ ++++++ derivante da Contratto di mutuo fondiario iscritto alla Conservatoria di Terni in data 28/06/1996 ai nn. reg. part. 777

Importo ipoteca: **L. 450.000.000.**

Importo capitale: **L. 150.000.000.**

Annotazione ad iscrizione rep. 785 del 29/09/1998 (Atto Not. Angelo Alcini rep. 101495 del 13/07/1998) : Frazionamento in quota

- Unità negoziale 1: Fog. 13 p.lla 68 sub. 1 quota ipoteca pari a L. 90.000.000 di cui capitale L.



30.000.000;

- Unità negoziale 2: Fog. 13 p.lla 68 sub. 2 quota ipoteca pari a L. 150.000.000 di cui capitale L. 50.000.000;

- Unità negoziale 3: Fog. 13 p.lla 68 sub. 4 quota ipoteca pari a L. 150.000.000 di cui capitale L. 50.000.000;

- Unità negoziale 4: Fog. 13 p.lla 68 sub. 5 quota ipoteca pari a L. 60.000.000 di cui capitale L. 20.000.000.

**n.b.** Si precisa che gli unici ed esclusivi proprietari degli immobili sono ++++++++ e ++++++++- Ipoteca legale attiva a favore di **SE.RI.T. Terni S.p.a.** contro ++++++++ derivante da Ipoteca legale esattoriale iscritta alla Conservatoria di Terni in data 29/08/2006 ai nn. reg. part. 24847Importo ipoteca: **€ 2.447,92.**Importo capitale: **€ 839,80.***20.2.2 Pignoramenti:*- Pignoramento a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro ++++++++ derivante da Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a Conservatoria di Terni in data 09/05/2012 ai nn. reg. part.3735*20.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*20.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nata a ++++++ l'+++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà 1/6

+++++++ nata a +il ++++++++ proprietà 1/6

+++++++ nato a ++++++ il ++++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nato a ++++++ il ++++++++ usufruttuario parziale

dal **13/11/1957 ante ventennio** al **05/07/1968** In forza di denuncia di successione in morte di ++++++++ registrata Ufficio del Registro di Amelia ai nn. n. 51 vol. 125 trascritto a Conservatoria di Spoleto in data 13/06/1958 ai nn. reg. part. 2180**n.b.** Nella presente denuncia di successione non sono presenti le unità immobiliari distinte in Catasto al Foglio 13 p.lla 71 e 72 .**Titolare/Proprietario:**

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nata a ++++++ l'+++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà 1/6

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà 1/6

+++++++ nato a ++++++ il ++++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà per 1/6

dal **05/07/1968 ante ventennio** al **21/12/1974** In forza di Riunione di usufrutto in morte di ++++++++**Titolare/Proprietario:**

+++++++ nato a ++++++ il ++++++++ proprietà 1/2

+++++ nato a +++++ il +++++ proprietà 1/2  
dal **21/12/1974 ante ventennio** al **28/07/2004** In forza di atto di divisione trascritto alla Conservatoria di Terni in data 17/01/1975 ai nn. reg. part. 347

**Titolare/Proprietario:**

+++++ nato a +++++ il +++++ proprietà per 13/24  
+++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 2/6  
+++++ nata a +++++ il 0++++ proprietà per 1/24  
+++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/24  
+++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/72  
+++++ +++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/72  
+++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/72  
dal **28/07/2004** al **08/08/2012** In forza di denuncia di successione in morte di +++++ registrato Terni in data 25/07/2005 ai nn. n. 7 vol. 963 trascritto a Conservatoria di Terni in data 06/10/2005 ai nn. reg. part. 7239  
**n.b.** La presente dichiarazione di successione è stata sostituita per intervenute rinunce all'eredità.

**Titolare/Proprietario:**

+++++ nato a +++++ il +++++ proprietà per 3/4  
+++++ a Guardea il 18/11/1944 proprietà per 1/4  
dal **28/07/2004 ed attuale proprietario** In forza di denuncia di successione in morte di ++++i +++++ registrato Terni in data 17/05/2012 ai nn. n. 798 vol. 9990 trascritto a Conservatoria di Terni in data 08/08/2012 ai nn. reg. part. 6334  
**n.b.** La presente è sostitutiva della denuncia di successione n. 7/963 per intervenute rinunce all'eredità da parte di due sorelle e dei nipoti (Atto Notaio Gianluca Pasqualini registrato a Terni rep. 1174 del 09/02/2012 e Atto Notaio Marone registrato a Modena rep. 1028 del 20/01/2012)  
Nella presente dichiarazione di successione risultano errate le quote di diritto spettanti agli eredi:  
Al coniuge spettano 2/3 della quota di 1/2 di +++++ (nella successione è indicato erroneamente 3/4)  
Al Fratello spetta 1/3 della quota di 1/2 di +++++ (nella successione è indicato erroneamente 1/4)

**23. PRATICHE EDILIZIE:****Identificativo:**C.E. 34/91

Intestazione:+++++, +++++

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Sopraelevazione di edificio ad uso abitativo

Rilascio in data 16/05/1991 al n. di prot. 093/x

**Identificativo:**C.E. 29/94

Intestazione:+++++, +++++

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Variante alla C.E. 34/91

Rilascio in data 22/02/1994 al n. di prot. 3121/10

**Identificativo:**C.E. 121/94

Intestazione:+++++, +++++

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Completamento lavori edili

Rilascio in data 19/10/1994 al n. di prot. 3910/10

**Identificativo:**C.E. 08/97

Intestazione:+++++, +++++

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Completamento lavori edili

Rilascio in data 05/03/1997 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/06/1998 al n. di prot. 1196

**Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Preso atto del titolo abilitativo (C.E. 34/91 e successive) con cui è stato realizzato l'ampliamento del fabbricato si riscontra:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- piccole variazioni nelle bucatore esterne;
- una maggior superficie rispetto a quella autorizzata nei titoli abilitativi;
- realizzazione scala interna per accesso piano soffitte;
- realizzazione forazza piano soffitta;

Ad oggi l'unità immobiliare risulta eseguita in difformità della disciplina urbanistica ed edilizia vigente, ma non essendo possibile il ripristino dei luoghi data il tipo di abuso eseguito l'Amministrazione Comunale prevede la sanabilità dell'opera con irrogata dal Dirigente o dal responsabile del competente ufficio una sanzione pecuniaria (art. 7 comma 2 capo III L. 21/04 smi) variabile in ragione della gravità dell'abuso che va da 1.5 a 2.5 volte l'importo del costo di costruzione determinato ai sensi dell'art. 25 L. 1/04 smi, ove non sia possibile stabilire tale costo la sanzione e' calcolata in relazione all'importo delle opere eseguite in base all'elenco prezzi regionale. La sanzione comunque non sarà inferiore a € 1500,00, e nel caso in oggetto può essere quantificata solo in modo indicativo dopo un confronto con L'Amministrazione Comunale.

Successivamente andrà richiesto nuovo Certificato di Agibilità.

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)

Oneri di urbanizzazione + Costo di costruzione : **€ 600,00**

Sanzione : **€ 15.000,00**

Diritti di degreteria per sanatoria edilizia : **€ 200,00**

Parcella professionale per sanatoria edilizia : **€ 3.000,00**

Parcella professionale per Deposito Provincia : **€ 3.000,00**

Diritti segreteria per deposito Provincia : **€ 3.000,00**

Parcella professionale per nuova Agibilità : **€ 1.500,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 26.300,00**

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un fabbricato quadrifamiliare sito nel Comune di Guardea, Via delle Forme n. 2, ed è costituita da un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra con piccola corte pertinenziale.

La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, si può ritenere semicentrale, e risulta servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare è composta da: k- soggiorno, piccolo disimpegno, due camere di cui una con piccolo terrazzo, cabina armadio ed un bagno. Con scala interna si accede al piano soffitta il quale per metà risulta privo di finiture.

La porzione immobiliare all'interno trovasi in buono stato di conservazione e manutenzione, le facciate esterne sono prive di intonaco e di tinteggiatura.

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

Ai sensi del D.lgs del 19/08/2005 n. 192 - come modificato dal D.Lgs 29/12/2006 n. 311- emanato in attuazione della direttiva 2002/91/Ce del Parlamento europeo e del Consiglio del 16/12/2002, in tema di rendimento energetico nell'edilizia l'unità immobiliare è sprovvista di certificazione energetica, di superficie inferiore 1000 mq rientra in classe energetica G, e i costi per la gestione energetica sono elevati.

Superficie complessiva di circa mq **260.87**

E' posto al piano primo e sottotetto.

L'edificio è stato costruito nel 1994 ristrutturato nel -

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di Via delle Forme, ha un'altezza interna di circa 2.95m

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>al rustico</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> , condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>klinker</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> , materiale: <b>klinker</b> , condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , conformità: <b>da collaudare</b>

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera n. 666 del 20/09/1994 è identificato nella zona B1 Ristrutturazione

Norme tecniche ed indici: Estratto art. 41

Nella zona è prevista la conservazione dei volumi edilizi esistenti e la loro ristrutturazione ai fini della riqualificazione architettonica, e l'intervento edilizio diretto nelle aree interne residue.

Sono ammessi restauri e ripristini, risanamenti igienici e strutturali, riqualificazione architettonica anche con demolizioni parziali delle masse murarie di edifici architettonicamente non compiuti. E' consentito l'incremento dei volumi esistenti nella misura massima del 10%, esclusivamente per interventi che abbiano per scopo la realizzazione ed il miglioramento dei servizi igienici, copertura scale, chiusura portici architettonicamente estranei al conteso edilizio e sopraelevazioni per portare l'altezza dei piani abitati a m. 2.70 secondo le prescrizioni di cui al D.M. Sanità del 05/07/1975. Tali interventi sono consentiti anche se con l'attuazione dei medesimi risultino superati i limiti imposti dalla tipologia della zona.

Le destinazione d'uso ammesse sono quelle residenziali, commerciali, professionali, alberghiere, direzionali ed artigianali purché quest'ultime non nocive e non moleste e che comunque l'eventuale laboratorio sia parte di un più ampio fabbricato destinato prevalentemente ad abitazione.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

-Diversa distribuzione degli spazi interni.

Regularizzabili mediante: Dichiarazione di variazione catastale

Diritti agenzia delle Entrate : **€ 50,00**

Parcella professionale : **€ 350,00**

Oneri totali : **€ 400,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
LETTO	sup reale lorda	15,30	1,00	15,30
LETTO	sup reale lorda	16,80	1,00	16,80
K-SOGGIORNO	sup reale lorda	32,47	1,00	32,47
BAGNO	sup reale lorda	6,80	1,00	6,80
DISIMPEGNO	sup reale lorda	3,30	1,00	3,30
BALCONE	sup reale lorda	5,40	0,25	1,35
SOFFITTA	sup reale lorda	63,60	0,65	41,34
CABINA ARMADIO	sup reale lorda	7,85	1,00	7,85
FORAZZA	sup reale lorda	26,40	0,25	6,60
SOFFITTA	sup reale lorda	78,55	0,40	31,42
BALCONE	sup reale lorda	4,40	0,25	1,10
		<b>260,87</b>		<b>164,33</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

+++++ nato a +++++ il +++++ proprietà per 4/6

+++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 2/6,

foglio 13, particella 68, subalterno 4, categoria A2, classe 4 consistenza 8, superficie piano 1-2  
rendita € 619.75,

Derivante da: Costituzione del 13/03/1998 n. A00584.1/1998

Coerenze: Nord stessa ditta, ovest fabbricato in aderenza proprietà +++++ - sud, est strada comunale

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**24.1 Criterio di stima:**

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

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

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

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

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

L'immobile oggetto di stima nel caso in oggetto è costituito da una unità immobiliare ad uso residenziale con ampio piano sottotetto destinato a soffitta facente parte di un edificio quadrifamiliare, ubicato nella zona semicentrale del Comune di Guardea. Tale zona risulta essere provvista di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria.

Sulla base dei dati acquisiti tenuto conto di quanto sopra esposto e della forbice di mercato fra un minimo ed un massimo di cui l'immobile fa parte e quant'altro ritenuto utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato si riporta di seguito valore relativo.

#### 24.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Spoleto, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Guardea, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato Immobiliare, Bollettino regionale Camera di Commercio, Agenzie immobiliari, Anagrafe

#### 24.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	260,87	147.897,00	147.897,00
			<b>147.897,00</b>	<b>147.897,00</b>

#### 24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€22.184,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€26.700,00

#### 24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€99.012,45**

**Lotto: 004****25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. Guardea (Terni) Località Via delle Forme n.2**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Magazzino sito in Guardea (Terni) Località Guardea Via delle Forme n.2 .

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

+++++++ nato a ++++++ il ++++++ proprietà per 4/6

+++++++ nata a ++++++ il ++++++ proprietà per 2/6,

foglio 13, particella 68, subalterno 5, categoria C2, classe 1 consistenza , superficie 106 piano S1 rendita € 169.71,

Derivante da: Costituzione del 13/03/1998 n. A00584.1/1998

Coerenze:Nord - ovest - sud stessa ditta, est strada comunale.

**26. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole.

Importanti centri limitrofi: Montecchio,Alviano, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi di Alviano.il Parco Aiola.

Attrazioni storiche: La Chiesa di San Pietro e San Cesareo,il borgo fortificato di Guardea Vecchia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria e materna,Municipio

**27. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da ++++++ nata a ++++++ (TR) il ++++++io nato a ++++++(TR) il ++++++

Occupano solo una parte dell'unità immobiliare, la restante parte è utilizzata come magazzino dal Sig. ++++++.

**28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****28.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

*28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*28.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**28.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

*28.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro ++++++ ++++++ derivante da Contratto di mutuo fondiario iscritto alla Conservatoria di Terni in data 28/06/1996 ai nn. reg. part. 777

Importo ipoteca: **L. 450.000.000.**

Importo capitale: **L. 150.000.000.**

Annotazione ad iscrizione rep. 785 del 29/09/1998 (Atto Not. Angelo Alcini rep. 101495 del

Rapporto di stima - N. Gen. Rep. **22/2012** - pag. 23

Ver. 1.5

Edicom Finance srl - info@edicom.it

13/07/1998) : Frazionamento in quota

- Unità negoziale 1: Fog. 13 p.lla 68 sub. 1 quota ipoteca pari a L. 90.000.000 di cui capitale L. 30.000.000;
- Unità negoziale 2: Fog. 13 p.lla 68 sub. 2 quota ipoteca pari a L. 150.000.000 di cui capitale L. 50.000.000;
- Unità negoziale 3: Fog. 13 p.lla 68 sub. 4 quota ipoteca pari a L. 150.000.000 di cui capitale L. 50.000.000;
- Unità negoziale 4: Fog. 13 p.lla 68 sub. 5 quota ipoteca pari a L. 60.000.000 di cui capitale L. 20.000.000.

**n.b.** Si precisa che gli unici ed esclusivi proprietari degli immobili sono ++++++++ e ++++++++

- Ipoteca legale attiva a favore di **SE.RI.T. Terni S.p.a.** contro ++++++++ derivante da Ipoteca legale esattoriale iscritta alla Conservatoria di Terni in data 29/08/2006 ai nn. reg. part. 24847

Importo ipoteca: **€ 2.447,92.**

Importo capitale: **€ 839,80.**

*28.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** contro ++++++++ derivante da Verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a Conservatoria di Terni in data 09/05/2012 ai nn. reg. part.3735

*28.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*28.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nata a ++++++ l'+++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà 1/6

+++++++ nata a +il ++++++++ proprietà 1/6

+++++++ nato a ++++++ il ++++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nato a ++++++ il ++++++++ usufruttuario parziale

dal **13/11/1957 ante ventennio** al **05/07/1968** In forza di denuncia di successione in morte di ++++++++ registrata Ufficio del Registro di Amelia ai nn. n. 51 vol. 125 trascritto a Conservatoria di Spoleto in data 13/06/1958 ai nn. reg. part. 2180

**n.b.** Nella presente denuncia di successione non sono presenti le unità immobiliari distinte in Catasto al Foglio 13 p.lla 71 e 72 .

**Titolare/Proprietario:**

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nata a ++++++ l'+++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà 1/6

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà 1/6

+++++++ nato a ++++++ il ++++++++ proprietà per 1/6

+++++++ nata a ++++++ il ++++++++ proprietà per 1/6

dal **05/07/1968 ante ventennio** al **21/12/1974** In forza di Riunione di usufrutto in morte di ++++++++



**Titolare/Proprietario:**

+++++ nato a +++++ il +++++ proprietà 1/2  
 +++++ nato a +++++ il +++++ proprietà 1/2  
 dal **21/12/1974 ante ventennio** al **28/07/2004** In forza di atto di divisione trascritto alla Conservatoria di Terni in data 17/01/1975 ai nn. reg. part. 347

**Titolare/Proprietario:**

+++++ nato a +++++ il +++++ proprietà per 13/24  
 +++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 2/6  
 +++++ nata a +++++ il 0++++ proprietà per 1/24  
 +++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/24  
 +++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/72  
 +++++ +++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/72  
 +++++ nata a +++++ il +++++ proprietà per 1/72  
 dal **28/07/2004** al **08/08/2012** In forza di denuncia di successione in morte di +++++ registrato Terni in data 25/07/2005 ai nn. n. 7 vol. 963 trascritto a Conservatoria di Terni in data 06/10/2005 ai nn. reg. part. 7239

**n.b.** La presente dichiarazione di successione è stata sostituita per intervenute rinunce all'eredità.

**Titolare/Proprietario:**

+++++ nato a +++++ il +++++ proprietà per 3/4  
 +++++ a Guardea il 18/11/1944 proprietà per 1/4  
 dal **28/07/2004 ed attuale proprietario** In forza di denuncia di successione in morte di +++++i +++++ registrato Terni in data 17/05/2012 ai nn. n. 798 vol. 9990 trascritto a Conservatoria di Terni in data 08/08/2012 ai nn. reg. part. 6334

**n.b.** La presente è sostitutiva della denuncia di successione n. 7/963 per intervenute rinunce all'eredità da parte di due sorelle e dei nipoti (Atto Notaio Gianluca Pasqualini registrato a Terni rep. 1174 del 09/02/2012 e Atto Notaio Marone registrato a Modena rep. 1028 del 20/01/2012)

Nella presente dichiarazione di successione risultano errate le quote di diritto spettanti agli eredi:  
 Al coniuge spettano 2/3 della quota di 1/2 di +++++ (nella successione è indicato erroneamente 3/4)  
 Al Fratello spetta 1/3 della quota di 1/2 di +++++ (nella successione è indicato erroneamente 1/4)

**31. PRATICHE EDILIZIE:****Identificativo:**C.E. 34/91

Intestazione:+++++, +++++  
 tipo pratica:Concessione Edilizia  
 Per lavori:Sopraelevazione di edificio ad uso abitativo  
 Rilascio in data 16/05/1991 al n. di prot. 093/x

**Identificativo:**C.E. 29/94

Intestazione:+++++,+++++  
 tipo pratica:Concessione Edilizia  
 Per lavori:Variante alla C.E. 34/91  
 Rilascio in data 22/02/1994 al n. di prot. 3121/10

**Identificativo:**C.E. 121/94

Intestazione:+++++, +++++  
 tipo pratica:Concessione Edilizia  
 Per lavori:Completamento lavori edili  
 Rilascio in data 19/10/1994 al n. di prot. 3910/10

**Identificativo:**C.E. 08/97

Intestazione:+++++, +++++  
 tipo pratica:Concessione Edilizia  
 Per lavori:Completamento lavori edili

Rilascio in data 05/03/1997 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 05/06/1998 al n. di prot. 1196

### **Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La porzione immobiliare risulta suddivisa in due unità immobiliari

Per la sanatoria delle opere il Comune oltre ai diritti di segreteria che si quantificano in circa € 100,00 applica una sanzione ai sensi dell'art. 61 della L. 11 del 2005 che ha integrato l'art. 17 della L. 21 del 2004, che va da un minimo di € 600,00 ad un massimo di € 6.000,00 che è stabilita dal responsabile del procedimento in riferimento all'entità dell'intervento eseguito.

Regolarizzabili mediante: Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)

Oneri di urbanizzazione + Costo di costruzione : **€ 4.000,00**

Sanzione : **€ 6.000,00**

Diritti segreteria : **€ 100,00**

Parcella professionale : **€ 2.000,00**

Parcella professionale nuova agibilità : **€ 1.500,00**

Diritti segreteria : **€ 150,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 13.750,00**

### Descrizione : **Magazzino** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un fabbricato quadrifamiliare sito nel Comune di Guardea, Via delle Forme n. 2, ed è costituita da un locale uso magazzino-garage posto al piano seminterrato.

La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, si può ritenere semicentrale, e risulta servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare è composta da due locali uno utilizzato dai sig. Morelli-Piciocchi come garage e la restante parte come magazzino-garage dal Sig. Sabbi Rodolfo.

La porzione immobiliare all'interno trovasi allo stato grezzo, la facciata esterna è priva di intonaco e di tinteggiatura.

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

Ai sensi del D.lgs del 19/08/2005 n. 192 - come modificato dal D.Lgs 29/12/2006 n. 311- emanato in attuazione della direttiva 2002/91/Ce del Parlamento europeo e del Consiglio del 16/12/2002, in tema di rendimento energetico nell'edilizia l'unità immobiliare è sprovvista di certificazione energetica, di superficie inferiore 1000 mq rientra in classe energetica G, e i costi per la gestione energetica sono elevati.

Superficie complessiva di circa mq **110.2**

E' posto al piano Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel 1994 ristrutturato nel -

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di Via delle Forme, ha un'altezza interna di circa 3.90m

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b>
Componenti edilizie e	

costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>al rustico</b> , condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> , condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>klinker</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> , materiale: <b>klinker</b> , condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , conformità: <b>da collaudare</b>

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera n. 666 del 20/09/1994 è identificato nella zona B1 Ristrutturazione

Norme tecniche ed indici: Estratto art. 41

Nella zona è prevista la conservazione dei volumi edilizi esistenti e la loro ristrutturazione ai fini della riqualificazione architettonica, e l'intervento edilizio diretto nelle aree interne residue.

Sono ammessi restauri e ripristini, risanamenti igienici e strutturali, riqualificazione architettonica anche con demolizioni parziali delle masse murarie di edifici architettonicamente non compiuti. E' consentito l'incremento dei volumi esistenti nella misura massima del 10%, esclusivamente per interventi che abbiano per scopo la realizzazione ed il miglioramento dei servizi igienici, copertura scale, chiusura portici architettonicamente estranei al conteso edilizio e sopraelevazioni per portare l'altezza dei piani abitati a m. 2.70 secondo le prescrizioni di cui al D.M. Sanità del 05/07/1975. Tali interventi sono consentiti anche se con l'attuazione dei medesimi risultino superati i limiti imposti dalla tipologia della zona.

Le destinazione d'uso ammesse sono quelle residenziali, commerciali, professionali, alberghiere, direzionali ed artigianali purché quest'ultime non nocive e non moleste e che comunque l'eventuale laboratorio sia parte di un più ampio fabbricato destinato prevalentemente ad abitazione.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- E' stata eseguita una fondellatura all'interno dell'unità immobiliare al fine di delimitare la porzione di immobile utilizzato dai sig. ++++++

Regolarizzabili mediante: Dichiarazione di variazione catastale

Diritti agenzia delle entrate : **€ 100,00**

Parcella Professionale : **€ 600,00**

Oneri totali : **€ 700,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino-garage	sup reale lorda	110,20	1,00	110,20
		<b>110,20</b>		<b>110,20</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

+++++++ nato a ++++ il ++++ proprietà per 4/6  
+++++ nata a ++++ il ++++ proprietà per 2/6,  
foglio 13, particella 68, subalterno 5, categoria C2, classe 1 consistenza , superficie 106 piano S1  
rendita € 169.71,  
Derivante da: Costituzione del 13/03/1998 n. A00584.1/1998  
Coerenze: Nord - ovest - sud stessa ditta, est strada comunale.

**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**32.1 Criterio di stima:**

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

Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

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

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

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

L'immobile oggetto di stima nel caso in oggetto è costituito da una unità immobiliare ad uso magazzino facente parte di un edificio quadrifamiliare, ubicato nella zona semicentrale del Comune di Guardea. Tale zona risulta essere provvista di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria.

Sulla base dei dati acquisiti tenuto conto di quanto sopra esposto e della forbice di mercato fra un minimo ed un massimo di cui l'immobile fa parte e quant'altro ritenuto utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato si riporta di seguito valore relativo.

**32.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Spoleto, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Guardea, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato Immobiliare, Bollettino regionale Camera di Commercio, Agenzie immobiliari, Anagrafe

**32.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzino	110,20	38.570,00	38.570,00 x 1,5

**32.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€5.785,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€14.450,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€18.334,50**

L'Esperto alla stima  
**Silvia Passoni**

**TRIBUNALE DI TERNI**

ESECUZIONE FORZATA

N. GEN. REP. 22/2012

**LOTTO 1**

**Allegato – G –**

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA















**TRIBUNALE DI TERNI**

ESECUZIONE FORZATA

N. GEN. REP. 22/2012

**LOTTO 2**

**Allegato – G –**

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



















**TRIBUNALE DI TERNI**

ESECUZIONE FORZATA

N. GEN. REP. 22/2012

**LOTTO 3**

**Allegato – F –**

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



















**TRIBUNALE DI TERNI**

ESECUZIONE FORZATA

N. GEN. REP. 22/2012

**LOTTO 4**

**Allegato – F –**

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

