

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **RES LOC IT SRL**

contro: ----**OMISSIS**----

N° Gen. Rep. **75/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2016

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

Custode Giudiziario: **Avv. Giuliana Scorsoni**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto UNICO</p>
--

Esperto alla stima: Geom. Luciano Cianchetta
Codice fiscale: CNCLCN65S06L117Y
Studio in: Zona Fiori 116/B - 05100 Terni
Telefono: 0744-425230
Fax: 0744-425230
Email: lcianchetta@libero.it
Pec: luciano.cianchetta@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giuseppe Trinchi n. 4 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

--OMISSIS-- nato a Terni il --OMISSIS--, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 10/20 in regime di comunione dei beni;

--OMISSIS-- nata a Terni il --OMISSIS--, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 10/20 in regime di comunione dei beni.

Foglio 156, particella 303 sub. 4, particella 731 sub. 4, scheda catastale TR0001122, indirizzo Via Giuseppe Trinchi n. 4, piano 1-S1, Comune Terni, categoria A/3, classe 7, consistenza 6 vani, rendita € 278,89.

Corpo: B - GARAGE/RIMESSA

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali:

--OMISSIS-- nato a Terni il --OMISSIS--, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 10/20 in regime di comunione dei beni;

--OMISSIS-- nata a Terni il --OMISSIS--, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 10/20 in regime di comunione dei beni.

Foglio 156, particella 731, sub. 3, scheda catastale TR0001123, indirizzo Via Giuseppe Trinchi n. 4, piano S1, Comune Terni, categoria C/6, classe 3, consistenza 56 mq., rendita € 49,17

2. Stato di possesso

Bene: Via Giuseppe Trinchi n. 4 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - GARAGE/RIMESSA

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giuseppe Trinchi n. 4 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - GARAGE/RIMESSA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giuseppe Trinchi n. 4 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Creditori Iscritti: CREDITO FONDIARIO S.P.A., mandatario della Res.Loc. IT s.r.l.

Corpo: B - GARAGE/RIMESSA

Creditori Iscritti: CREDITO FONDIARIO S.P.A., mandatario della Res.Loc. IT s.r.l.

5. Comproprietari

Beni: Via Giuseppe Trinchi n. 4 - Terni (Terni) - 05100

Lotti: UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - GARAGE/RIMESSA

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giuseppe Trinchi n. 4 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Misure Penali: NO

Corpo: B - GARAGE/RIMESSA

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giuseppe Trinchi n. 4 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - GARAGE/RIMESSA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giuseppe Trinchi n. 4 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: UNICO

Prezzo da libero: € 104.300,00

Prezzo da occupato: ---

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione
Via Giuseppe Trinchi n. 4

Lotto: UNICO

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

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

Nota: il creditore procedente ha provveduto alla trascrizione dell'atto del Notaio Carlo Filippetti rep. 37268 del 28/06/2002, r.p. 4788 del 01/07/2002 ai fini dell'accettazione tacita dell'eredità di CROCCHIANTI Lido da parte di CROCCHIANTI Marco e GIAMMINONNI Elide, come da disposizione del G.E. in data 05/11/2015. La nota di trascrizione è stata presentata a Terni in data 12/02/2016, nn. RG 1371 / RP 974 (vedasi ispezione ipotecaria di aggiornamento allegata - All. 10).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via Giuseppe Trinchi n. 4.

Note: Porzione di fabbricato ad uso residenziale costituita da un appartamento al piano primo con cantina di pertinenza al piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della Piena proprietà dei debitori eseguiti:

- --OMISSIS-- - **Piena proprietà per 1/2;**

Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Residenza: Terni - Via G. Trinchi n. 4.

- Stato Civile: coniugato con --OMISSIS-- - Regime Patrimoniale: comunione legale.

- --OMISSIS-- - **Piena proprietà per 1/2;**

Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Residenza: Terni - Via G. Trinchi n. 4.

- Stato Civile: coniugata con --OMISSIS-- - Regime Patrimoniale: comunione legale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- --OMISSIS-- nato a Terni il --OMISSIS--, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 10/20 in regime di comunione dei beni;
- --OMISSIS-- nata a Terni il --OMISSIS--, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 10/20 in regime di comunione dei beni.

Foglio 156, particella 303 sub. 4 graffata con la particella 731 sub. 4, scheda catastale TR0001122, indirizzo Via Giuseppe Trinchi n. 4, piano 1-S1, Comune Terni, categoria A/3, classe 7, consistenza 6 vani, rendita € 278,89.

Confini: vano scala comune, spazi comuni, Bordacchini, Commissari, Nicolai, Argentini, salvo altri.

Note: ---

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla situazione dell'unità immobiliare in atti al Catasto Fabbricati alla data di stipula dell'atto di acquisto (compravendita Notaio Dott. C. Filippetti rep. 37268 del 28/06/2002), si riscontrano opere di modifica al piano primo che hanno comportato l'occupazione di una porzione del vano scala comune (bene comune non censibile fg. 156, part. 303 sub. 6) che è stata trasformata in disimpegni e conglobata nell'attuale abitazione (vedasi All. 1 - tavola rilievo dello stato di fatto). Tale modifica allo stato attuale non può essere regolarizzata in quanto attuata senza la trascrizione nei pubblici registri di un atto riguardante la cessione dei diritti della porzione occupata, pertanto nel paragrafo riguardante la conformità edilizia sono riportati gli oneri riguardanti la rimessa in pristino del vano scala comune allo stato risultante negli atti catastali alla data di provenienza dell'unità immobiliare all'attuale ditta proprietaria.

Regolarizzabili mediante: Intervento di rimessa in pristino del vano scala comune allo stato risultante negli atti catastali alla data di provenienza dell'unità immobiliare all'attuale ditta proprietaria, con oneri riportati nel paragrafo riguardante la conformità edilizia.

Identificativo corpo: B - GARAGE/RIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via Giuseppe Trinchi n. 4.

Note: Porzione di fabbricato ad uso garage / rimessa costituita da un locale principale al piano seminterrato con al suo interno piccolo vano accessorio, attualmente utilizzato come w.c..

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della Piena proprietà dei debitori eseguiti:

- --OMISSIS-- - **Piena proprietà per 1/2;**

Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Residenza: Terni - Via G. Trinchi n. 4.

- Stato Civile: coniugato con --OMISSIS-- - Regime Patrimoniale: comunione legale.

- --OMISSIS-- - **Piena proprietà per 1/2;**

Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Residenza: Terni - Via G. Trinchi n. 4.

- Stato Civile: coniugata con --OMISSIS-- - Regime Patrimoniale: comunione legale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- --OMISSIS-- nato a Terni il --OMISSIS--, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 10/20 in regime di comunione dei beni;
- --OMISSIS-- nata a Terni il --OMISSIS--, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 10/20 in regime di comunione dei beni.

Foglio 156, particella 731, subalterno 3, scheda catastale TR0001123, indirizzo Via Giuseppe Trinchi n. 4, piano S1, Comune Terni, categoria C/6, classe 3, consistenza 56 mq., rendita € 49,17

Confini: vano scala comune, spazi comuni, Bordacchini, salvo altri.

Note: ---

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla situazione dell'unità immobiliare in atti al Catasto Fabbricati alla data di stipula dell'atto di acquisto (compravendita Notaio Dott. C. Filippetti rep. 37268 del 28/06/2002), si riscontra che nella scheda planimetrica non è riportato il piccolo vano accessorio interno, attualmente utilizzato come w.c., da sanare con la trasformazione in ripostiglio (vedasi paragrafo relativo alla conformità edilizia).

Regolarizzabili mediante: Presentazione denuncia di variazione DOCFA al Catasto Fabbricati.

Descrizione delle opere da sanare: Rappresentazione del vano accessorio interno al locale garage, attualmente utilizzato come w.c., da trasformare in ripostiglio come descritto nel paragrafo relativo alla conformità edilizia.

Presentazione denuncia di variazione DOCFA al Catasto Fabbricati per diversa distribuzione degli spazi interni: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono ubicati in una zona prevalentemente residenziale, distante dal centro della Città di Terni circa 2 Km., ad una quota di circa 150 metri sul livello del mare.

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato bifamiliare, completato intorno alla fine degli anni '70, edificato all'interno di un lotto inserito in una lottizzazione residenziale risalente alla fine degli anni '60 (all'epoca denominata Villaggio Amendola). Il quartiere è dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi presenti nella zona: in prossimità della zona dove sono ubicati gli immobili, sono presenti le principali opere di urbanizzazione secondaria, come definite dall'art. 44, Legge 865/71 (quali: asili, scuole, mercati di quartiere, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie ed aree verdi di quartiere).

Importanti centri limitrofi: Centro della Città di Terni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali con presenza di aree agricole.

Attrazioni paesaggistiche: Cascate delle Marmore; Lago di Piediluco; Gole della Valnerina; campagne e vallate umbre.

Attrazioni storiche: Parco Archeologico di Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea a circa 200 mt.

Servizi offerti dalla zona: strade al servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti (sufficienti); condotti idonei alla raccolta delle acque reflue civili ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana (sufficienti); rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile (sufficiente); rete del gas metano combustibile per uso domestico (sufficiente); rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici (sufficiente); pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni), Via Giuseppe Trinchi n. 4.

Occupato dai debitori e dai familiari, in qualità di proprietari dell'immobile.

Identificativo corpo: B - GARAGE/RIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni), Via Giuseppe Trinchi n. 4.

Occupato dai debitori e dai familiari, in qualità di proprietari 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 volontaria attiva;

A favore di CREDITO FONDIARIO S.P.A. contro –OMISSIS-- + altri 1;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 256.000,00;

Importo capitale: € 128.000,00;

A rogito di Notaio Filippetti Carlo in data 24/04/2008 rep. nn. 47011/28098;

Registrato a Terni in data 30/04/2008 ai nn. 3618/1T;

Iscritto a Terni in data 02/05/2008 ai nn. RG 5262 / RP 1003.

Note: CREDITO FONDIARIO S.P.A., in forma abbreviata "FONSPA BANK", mandatario della società Res.Loc. IT s.r.l. con sede legale in Roma, Largo Fochetti n. 30 - codice fiscale e partita IVA 02491170540.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A – ABITAZIONE

B – GARAGE/RIMESSA.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di RES LOC IT SRL contro –OMISSIS-- + altri 1;
 Derivante da: Atto Giudiziario di Terni in data 17/04/2015 rep. n. 985;
 Trascritto a Terni in data 11/05/2015 ai nn. RG 3976 / RP 2952;

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - ABITAZIONE

B - GARAGE/RIMESSA.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Il creditore precedente ha provveduto alla trascrizione dell'atto del Notaio Carlo Filippetti rep. 37268 del 28/06/2002, r.p. 4788 del 01/07/2002 ai fini dell'accettazione tacita dell'eredità di CROCCHIANTI Lido da parte di CROCCHIANTI Marco e GIAMMINONNI Elide, come da disposizione del G.E. in data 05/11/2015.

La nota di trascrizione è stata presentata a Terni in data 12/02/2016, nn. RG 1371 / RP 974 (vedasi ispezione ipotecaria di aggiornamento allegata – All. 10).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A - ABITAZIONE**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni), Via Giuseppe Trinchi n. 4.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: dato non disponibile, in quanto nel fabbricato non risulta costituito un Condominio.

Millesimi di proprietà: ---

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Il vano scala comune fg. 156 part. 303 sub. 6 al piano rialzato del fabbricato, nello stato di fatto rilevato (vedasi All. 1) è stato diviso con un fondello in due distinte porzioni, con separati accessi dalla corte esterna. La porzione con accesso dal portone ubicato sul fronte del fabbricato (via G. Trinchi), viene utilizzata ad uso esclusivo dell'abitazione identificata in catasto fabbricati con fg. 156 part. 303 sub. 5 - 731 sub. 5 (lo stato di fatto non risulta legittimato da atto trascritto nei pubblici registri immobiliari).

Nell'atto di compravendita Notaio Carlo Filippetti del 28/06/2002 sono state comprese pro-quota, a favore degli attuali proprietari, tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione quanto venduto come per legge compresa l'area sottostante e circostante il fabbricato.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA G - 400,40 kWh/mq anno.

Note Indice di prestazione energetica: L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato redatto a cura del sottoscritto CTU e trasmesso alla Regione Umbria in data 23/03/2016, Prot. 63594 (validità fino al 23/03/2026).

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: B - GARAGE/RIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni), Via Giuseppe Trinchi n. 4.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: dato non disponibile, in quanto nel fabbricato non risulta costituito un Condominio.

Millesimi di proprietà: ---

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Il vano scala comune fg. 156 part. 303 sub. 6 al piano rialzato del fabbricato, nello stato di fatto rilevato (vedasi All. 1) è stato diviso con un fondello in due distinte porzioni, con separati accessi dalla corte esterna. La porzione con accesso dal portone ubicato sul fronte del fabbricato (via G. Trinchi), viene utilizzata ad uso esclusivo dell'abitazione identificata in catasto fabbricati con fg. 156 part. 303 sub. 5 - 731 sub. 5 (lo stato di fatto non risulta legittimato da atto trascritto nei pubblici registri immobiliari).

Nell'atto di compravendita Notaio Carlo Filippetti del 28/06/2002 sono state comprese pro-quota, a favore degli attuali proprietari, tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione quanto venduto come per legge compresa l'area sottostante e circostante il fabbricato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessita per la tipologia di immobile.

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

-CROCCHIANI Marco nato a Terni il 16/01/1969, cod. fisc. CRCMRC69A16L117P, piena proprietà per 1/1.

Proprietario ante ventennio fino al **28/06/2002**.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Clericò in data 28/03/1989 ai nn. 45321 - trascritto a Terni in data 17/04/1989 ai nn. RG 3258 / RP 2481.

Note: L'attuale unità immobiliare fg. 156, part. 303 sub. 4 e 731 sub. 4 alla data di stipula dell'atto di compravendita sopra citato, era distinta al Catasto Fabbricati come segue:

-appartamento al piano primo dichiarato con denuncia di nuova costruzione in data 16/11/1983 n. 7635 e successivamente identificato con fg. 156, part. 731 sub. 2;

-vano ad uso cantina al piano S1 e w.c. al piano primo identificati con fg. 156, part. 303 sub. 3.

Titolare/Proprietario:

--OMISSIS-- nato a Terni il --OMISSIS--, cod. fisc. --OMISSIS--, piena proprietà per 1/2;

--OMISSIS-- nata a Terni il --OMISSIS--, cod. fisc. --OMISSIS--, piena proprietà per 1/2.

Dal 28/06/2002 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Filippetti in data 28/06/2002 ai nn. 37268/20541 - registrato a Terni in data 15/07/2002 ai nn. 2184/1T - trascritto a Terni in data 01/07/2002 ai nn. RG 6746 / RP 4788.

Dati precedenti relativi al corpo: A - ABITAZIONE

Titolare/Proprietario:

-CROCCHIANTI Dino nato a Terni il 15/08/1939, cod. fisc. CRCDNI39M15L117F, piena proprietà per 1/2.

Proprietario ante ventennio fino al 28/03/1989.

In forza di atto di divisione a rogito Notaio Luciano Clericò in data 15/07/1985 ai nn. 22849 - trascritto a Terni in data 23/07/1985 ai nn. RG 5043 / RP 3985.

Note: L'unità immobiliare alla data di stipula dell'atto di divisione sopra citato era distinta al Catasto Fabbricati come segue: -dichiarata con denuncia di nuova costruzione in data 16/11/1983 n. 7636 e successivamente identificata con fg. 156, part. 731 sub. 3.

Titolare/Proprietario:

-CROCCHIANTI Lido nato a Terni il 13/05/1936, cod. fisc. CRCLDI36E13L117I, piena proprietà per 1/2.

Proprietario ante ventennio fino al 27/10/1997.

In forza di atto di divisione a rogito Notaio Luciano Clericò in data 15/07/1985 ai nn. 22849 - trascritto a Terni in data 23/07/1985 ai nn. RG 5043 / RP 3985.

Note: L'unità immobiliare alla data di stipula dell'atto di divisione sopra citato era distinta al Catasto Fabbricati come segue: -dichiarata con denuncia di nuova costruzione in data 16/11/1983 n. 7636 e successivamente identificata con fg. 156, part. 731 sub. 3.

Titolare/Proprietario:

-CROCCHIANTI Marco nato a Terni il 16/01/1969, cod. fisc. CRCMRC69A16L117P, piena proprietà per 1/2.

Dal 28/03/1989 al 28/06/2002.

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Clericò in data 28/03/1989 ai nn. 45321 - trascritto a Terni in data 17/04/1989 ai nn. RG 3258 / RP 2481.

Note: L'unità immobiliare al momento della stipula dell'atto di compravendita sopra citato era distinta al Catasto Fabbricati come segue: -dichiarata con denuncia di nuova costruzione in data 16/11/1983 n. 7636 e successivamente identificata con fg. 156, part. 731 sub. 3.

Titolare/Proprietario:

-CROCCHIANTI Marco nato a Terni il 16/01/1969, cod. fisc. CRCMRC69A16L117P, piena proprietà per 1/4;

-GIAMMINONNI Elide nata a Terni il 01/04/1940, cod. fisc. GMMLDE40D41L117M, piena proprietà per 1/4.

Dal 27/10/1997 al 28/06/2002.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: nota di trascrizione presentata a Terni in data 12/02/2016, nn. RG 1371 / RP 974 (vedasi ispezione ipotecaria di aggiornamento allegata – All. 10).

Titolare/Proprietario:

--OMISSIS-- nato a Terni il --OMISSIS--, cod. fisc. --OMISSIS--, piena proprietà per 1/2;

--OMISSIS-- nata a Terni il --OMISSIS--, cod. fisc. --OMISSIS--, piena proprietà per 1/2.

Dal 28/06/2002 ad oggi (attuali proprietari) .

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Carlo Filippetti in data 28/06/2002 ai nn. 37268/20541 - registrato a Terni in data 15/07/2002 ai nn. 2184/1T - trascritto a Terni in data 01/07/2002 ai nn. RG 6747 / RP 4789.

Dati precedenti relativi al corpo: B - GARAGE/RIMESSA

7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via Giuseppe Trinchi n. 4.
Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via Giuseppe Trinchi n. 4.**

Numero pratica: Scheda progetto 521 del 1976.

Intestazione: Crocchianti Dino, Crocchianti Lido, Crocchianti Vincenzo e Laurenti Candida.

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: Ampliamento e completamento.

Rilascio in data 06/08/1976 al n. di prot. 33580.

Abitabilità/agibilità in data 21/01/1981 al n. di prot. 27015.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - ABITAZIONE

B - GARAGE/RIMESSA.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via Giuseppe Trinchi n. 4.
Garage o autorimessa [G] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via Giuseppe Trinchi n. 4.**

Numero pratica: Scheda progetto 212 del 1977.

Intestazione: Crocchianti Dino, Crocchianti Lido, Crocchianti Vincenzo e Laurenti Candida.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento e completamento.

Oggetto: variante

Rilascio in data 22/04/1977 al n. di prot. 1878

Abitabilità/agibilità in data 21/01/1981 al n. di prot. 27015

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - ABITAZIONE

B - GARAGE/RIMESSA.

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

All'interno dell'unità immobiliare e nel vano scale comune sono state rilevate delle modifiche alle tramezzature interne, alcune delle quali evidenziate in maniera schematica nell'elaborato grafico del progetto di cui alla Licenza Edilizia n. 1878 del 22/04/1977, presumibilmente in occasione del sopralluogo per il rilascio del certificato di abitabilità (abitabilità del fabbricato rilasciata con prot. 27015 in data 21/01/1981); allo stato attuale, trattasi di opere rientranti nell'Attività Edilizia Libera, attuabili senza titolo abilitativo, come definite dall'art. 118 lett. e) della L.R. 1/2015; opere interne alle unità immobiliari di cui all'art. 7, comma 1, lett. g) della medesima Legge Regionale.

Rispetto alla situazione dell'unità immobiliare in atti al Catasto Fabbricati alla data di stipula dell'atto di acquisto (compravendita Notaio Dott. C. Filippetti rep. 37268 del 28/06/2002), si riscontrano ulteriori opere di modifica al piano primo che, hanno comportato l'occupazione di una porzione del vano scala comune non censibile fg. 156, part. 303 sub. 6, trasformata in disimpegni e conglobata nell'attuale abitazione (vedasi All. 1 - tavola rilievo dello stato di fatto).

Regolarizzabili mediante: Attività di Edilizia Libera, attuabile senza titolo abilitativo, come definite dall'art. 118 lett. e) della L.R. 1/2015; opere interne alle unità immobiliari di cui all'art. 7, comma 1, lett. g) della medesima Legge Regionale.

Intervento di rimessa in pristino al piano primo all'interno del vano scala comune: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Gli oneri di regolarizzazione riguardano l'esecuzione delle opere necessarie per la rimessa in pristino del vano scala comune, in conformità agli atti catastali risultanti alla data di stipula dell'atto di compravendita Notaio Filippetti del 28/06/2002, in quanto l'occupazione della porzione di vano scala, non risulta legittimata da atto trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

All'interno dell'unità immobiliare è stato realizzato un piccolo w.c. che non è sanabile in quanto avente un'altezza interna di m. 1,90 (vedasi altezza minima dei locali di abitazione e degli spazi funzionali di cui all'art. 90 del Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. 392 del 21/09/2015 ed art. 156 della L.R. 1/2015); l'attuale w.c. può essere trasformato in ripostiglio provvedendo alla rimozione degli apparecchi igienico-sanitari. L'intervento edilizio rientra nell'Attività Edilizia Libera, attuabile senza titolo abilitativo, come definito dall'art. 118 lett. e) della L.R. 1/2015; opere interne alle unità immobiliari di cui all'art. 7, comma 1, lett. g) della medesima Legge Regionale.

Regolarizzabili mediante: Attività di Edilizia Libera, attuabile senza titolo abilitativo, come definite dall'art. 118 lett. e) della L.R. 1/2015; opere interne alle unità immobiliari di cui all'art. 7, comma 1, lett. g) della medesima Legge Regionale.

Intervento di trasformazione da w.c. a ripostiglio: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Dati precedenti relativi ai corpi: B - GARAGE/RIMESSA

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona Bc6 di Completamento i.f. 1,8 mc/mq
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.59 Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc) 1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF 0.2 mc/mq; Bc1 IF 0.4 mc/mq; Bc2 IF 0.9 mc/mq; Bc3 IF 1.0 mc/mq; Bc4 IF 1.2 mc/mq; Bc5 IF 1.8 mc/mq; Bc6 IF 3.0 mc/mq; Bc7 2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinen-

	<p>za o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. 4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20. 6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni: 6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti ineditati. 6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55. 6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500. 6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. 6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni: a) il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona "Aa" (Casa Lina); b) altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50; c) l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	i.f. 1,8 mc/mq

Altezza massima ammessa:	m. 7,50
Volume massimo ammesso:	mc. 950,40
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 64,10
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Secondo quanto riportato nell'ultimo progetto approvato relativo all'intervento edilizio di ampliamento del fabbricato (Licenza Edilizia n. 1878 del 22/04/1977 - Abitabilità n. 27015 del 07/01/1981), risulta una residua potenzialità edificatoria complessiva dell'intero lotto (particelle 303-731) pari a circa mc. 64,10. Considerata l'esigua potenzialità edificatoria residua, si ritiene trascurabile il valore della corrispondente quota pertinente le unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - ABITAZIONE

B - GARAGE/RIMESSA.

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

Abitazione posta al piano primo e seminterrato, facente parte di un fabbricato residenziale composto complessivamente da n. 2 unità abitative oltre ad un locale ad uso garage/rimessa. L'appartamento è composto al piano primo da una cucina abitabile con camino, un soggiorno, due camere, un w.c., un ripostiglio e disimpegni, oltre a due balconi ed un terrazzo, con annesso vano ad uso cantina al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della Piena proprietà dei debitori esegutati:

- --OMISSIS-- - **Piena proprietà per 1/2;**

Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Residenza: Terni - Via G. Trinchi n. 4.

- Stato Civile: coniugato con --OMISSIS-- - Regime Patrimoniale: comunione legale.

- --OMISSIS-- - **Piena proprietà per 1/2;**

Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Residenza: Terni - Via G. Trinchi n. 4.

- Stato Civile: coniugata con --OMISSIS-- - Regime Patrimoniale: comunione legale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **114,77**

E' posta al piano: Primo - S1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

Ha un'altezza interna di circa: m. 2,95 (l'abitazione) e m. 2,05 (la cantina).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 ed interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo insieme necessita di alcune opere di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	<p>materiale: c.a. condizioni: necessitano di manutenzione straordinaria</p> <p>- Note: Le solette in c.a. dei balconi sono deteriorate in varie parti pertanto necessitano di opere di manutenzione straordinaria / restauro e risanamento conservativo.</p>
Copertura	<p>tipologia: a falde materiale: legno e c.a. condizioni: necessitano di manutenzione straordinaria</p> <p>- Note: Dall'esame visivo le strutture dei tetti a vista (in particolare le gronde perimetrali) necessitano di opere di manutenzione straordinaria / restauro e risanamento conservativo.</p>
Fondazioni	<p>tipologia: presumibilmente miste in muratura e c.a. materiale: muratura e c.a. condizioni: per quanto potuto osservare sufficienti</p> <p>- Note: Dall'esame visivo non si notano dissesti significativi alle murature portanti del fabbricato.</p>
Solai	<p>tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: per quanto accertato a vista sufficienti</p>
Strutture verticali	<p>materiale: muratura condizioni: per quanto accertato a vista sufficienti</p>

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello passo carrabile	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Cancello accesso pedonale	tipologia: a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di tufi e mista coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: battuto in cls condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: parte pareti bagni e cucina materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: pareti e soffitti vani principali ed accessori diretti materiale: intonaco e tinteggiatura usuali condizioni: necessitano di opere di manutenzione ordinaria (rifacimento tinteggiatura). - Note: All'interno del bagno, nelle pareti e nel soffitto rifiniti con intonaco e tinteggiatura usuali, sono stati rilevati fenomeni di umidità di condensa che, si manifestano con evidenti aloni neri (muffe nere).
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti - Note: Le pareti ed il soffitto del vano scala comune necessitano di opere di manutenzione ordinaria (tinteggiatura).

Impianti:

Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare</p> <p>- Note: Con riferimento al D.M. 37/08, in occasione del sopralluogo effettuato, l'attuale proprietario ha riferito di aver completamente sostituito gli impianti dell'abitazione subito dopo l'acquisto dell'unità immobiliare (atto di compravendita del 28/06/2002). Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, occorre provvedere a far effettuare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90). Le condizioni dell'impianto elettrico per quanto accertato a vista sono sufficienti, lo stesso è protetto con centralino all'interno dell'appartamento, con interruttore differenziale e magnetotermico, per protezione contatti diretti e indiretti.</p>
Fognatura	<p>tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti (per quanto potuto verificare a vista) conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>
Gas	<p>tipologia: sottotraccia e con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame e ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare</p> <p>- Note: Con riferimento al D.M. 37/08, in occasione del sopralluogo effettuato, l'attuale proprietario ha riferito di aver completamente sostituito gli impianti dell'abitazione subito dopo l'acquisto dell'unità immobiliare (atto di compravendita del 28/06/2002). Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, occorre provvedere a far effettuare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>
Telefonico	<p>tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare</p> <p>- Note: Con riferimento al D.M. 37/08, in occasione del sopralluogo effettuato, l'attuale proprietario ha riferito di aver completamente sostituito gli impianti dell'abitazione subito dopo l'acquisto dell'unità immobiliare (atto di compravendita del 28/06/2002). Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, occorre provvedere a far effettuare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).</p>
Termico	<p>tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da considerare sprovvisto del libretto di impianto, in quanto non reso disponibile dall'attuale proprietario</p> <p>- Note: Con riferimento al D.M. 37/08, in occasione del sopralluogo effettuato, l'attuale proprietario ha riferito di aver completamente sostituito gli impianti dell'abitazione subito dopo l'acquisto dell'unità immobiliare (atto di compravendita del 28/06/2002). Non essendo disponibile</p>

la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, occorre provvedere a far effettuare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90). Il generatore di calore per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è una caldaia murale di tipo combinato della ditta IMMERGAS, ubicata all'esterno (balcone sul fronte del fabbricato). Al momento del sopralluogo non è risultato disponibile il libretto di impianto, pertanto occorre provvedere ad espletare i controlli necessari per emettere un nuovo libretto, ai sensi del D.M. 10/02/2014, in applicazione del DPR 74/2013 (o in alternativa aggiornare il libretto di impianto esistente qualora sarà reso disponibile).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato, secondo le specifiche della norma UNI 10750 (muri perimetrali esterni calcolati al lordo e per 1/2 quelli confinanti e condivisi con altre proprietà). Nella consistenza della superficie commerciale non è stata considerata la porzione del vano scale comune al piano primo, (fig. 156, part. 303 sub. 6), occupata in seguito a modifiche e trasformata in disimpegni, attualmente conglobati nell'abitazione (evidenziata con colore verde nella tavola del rilievo dello stato di fatto - All. 1); nel paragrafo riguardante la regolarità edilizia, sono stati previsti gli oneri per la rimessa in pristino del vano scala comune allo stato risultante negli atti catastali alla data di acquisto dell'unità immobiliare da parte dell'attuale proprietà (28/06/2002).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.1 (vani principali e accessori diretti)	sup reale lorda	75,30	1,00	75,30
Terrazzo coperto P.1	sup reale netta	9,53	0,30	2,86
Balcone coperto P.1	sup reale netta	3,56	0,25	0,89
Balcone scoperto P.1	sup reale netta	4,98	0,20	1,00
Cantina P.S1	sup reale lorda	21,40	0,40	8,56
		114,77		88,61

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B - GARAGE/RIMESSA**

Garage/rimessa ubicata al piano seminterrato del fabbricato avente altezza ridotta, (m. 2.05), ed una superficie netta calpestabile complessiva di circa mq. 55,56.

L'unità immobiliare, con accesso carrabile dal cortile esterno e pedonale dal vano scale comune, è costituita da un ampio locale principale con al suo interno un piccolo vano accessorio, attualmente utilizzato come w.c..

1. Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della Piena proprietà dei debitori esegutati:

- **--OMISSIS-- - Piena proprietà per 1/2;**

Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Residenza: Terni - Via G. Trinchi n. 4.

- Stato Civile: coniugato con --OMISSIS-- - Regime Patrimoniale: comunione legale.

- **--OMISSIS-- - Piena proprietà per 1/2;**

Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Residenza: Terni - Via G. Trinchi n. 4.

- Stato Civile: coniugata con --OMISSIS-- - Regime Patrimoniale: comunione legale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **66,34**

E' posta al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

Ha un'altezza interna di circa: m. 2,05

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 ed interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo insieme necessita di alcune opere di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: presumibilmente miste in muratura e c.a. materiale: muratura e c.a. condizioni: per quanto potuto osservare sufficienti
Solai	tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: per quanto accertato a vista sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura e c.a. condizioni: per quanto accertato a vista sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: sufficienti
-----------------	--

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: pareti interne materiale: piastrelle condizioni: cls a vista

Impianti:

Elettrico	tipologia: con canalette in pvc a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare - Note: Con riferimento al D.M. 37/08, in occasione del sopralluogo effettuato, l'attuale proprietario ha riferito di aver completamente sostituito gli impianti subito dopo l'acquisto (atto di compravendita del 28/06/2002). Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, occorre provvedere a far effettuare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90). Le condizioni dell'impianto elettrico per quanto accertato a vista sono sufficienti.
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti (per quanto potuto verificare a vista) conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato, secondo le specifiche della norma UNI 10750 (muri perimetrali esterni calcolati al lordo e per 1/2 quelli confinanti e condivisi con altre proprietà).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage/Rimessa	sup reale lorda	66,34	1,00	66,34
		66,34		66,34

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che, risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata una adeguata indagine conoscitiva finalizzata alla formazione di un'idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato coerenti, in particolar modo in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili nella stessa zona. 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, di tutti quei fattori che possono incidere sia positivamente che negativamente sulla valutazione stessa quali, caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, opere di urbanizzazione) e caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, vetustà, stato di manutenzione/conservazione, ecc.).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni.

Conservatoria dei Registri Immobiliari presso Agenzia delle Entrate di Terni.

Ufficio Tecnico del Comune di Terni.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie immobiliari di Terni ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia.

8.3 Valutazione corpi:**A - ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P.1 (vani principali e accessori diretti)	75,30	€ 1.100,00	€ 82.830,00
Terrazzo coperto P.1	2,86	€ 1.100,00	€ 3.146,00
Balcone coperto P.1	0,89	€ 1.100,00	€ 979,00
Balcone scoperto P.1	1,00	€ 1.100,00	€ 1.100,00
Cantina P.S1	8,56	€ 1.100,00	€ 9.416,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.471,00
Valore corpo			€ 97.471,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.471,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.471,00

B - GARAGE/RIMESSA. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage/Rimessa	66,34	€ 450,00	€ 29.853,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.853,00
Valore corpo			€ 29.853,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.853,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.853,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	88,61	€ 97.471,00	€ 97.471,00
B - GARAGE/RIMESSA	Garage o autorimessa [G]	66,34	€ 29.853,00	€ 29.853,00

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%)

€ 19.098,60

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e/o rimessa in pristino:

€ 3.900,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **104.325,40**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **104.300,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

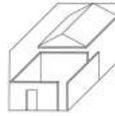
Gli immobili in esecuzione non sono beni strumentali, pertanto la vendita è soggetta ai normali tributi di registro, catastali ed ipotecari, con eventuali agevolazioni.

Allegati

- 1)-Tavola di rilievo stato di fatto degli immobili;
- 2)-Documentazione fotografica;
- 3)-Estratto di mappa catastale;
- 4)-Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- 5)-Visura storica Catasto Fabbricati;
- 6)-Elaborato Planimetrico in atti al Catasto Fabbricati;
- 7)-Copia elaborati Licenza Edilizia n. 33580 del 06/08/1976;
- 8)-Copia elaborati Licenza Edilizia in Variante n. 1878 del 22/04/1977 (con annotati estremi abitabilità);
- 9)-Copia atto di provenienza;
- 10)-Ispezione Ipotecaria telematica di aggiornamento al 25/03/2016;
- 11)-Attestato di Prestazione Energetica (APE) con ricevuta Regione Umbria.

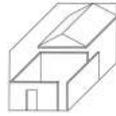
Terni, lì 25-03-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Luciano Cianchetta



ALLEGATO 2

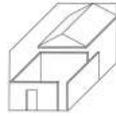
(Documentazione Fotografica)



esterno fabbricato - dalla via Giuseppe Trinchi



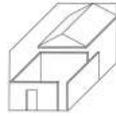
esterno fabbricato - dalla via Giuseppe Trinchi



esterno fabbricato - vista sul retro



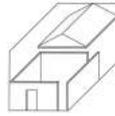
esterno fabbricato - vista della corte sul retro



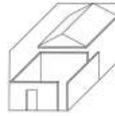
particolare accesso al vano scala sul retro



interno vano scala - accesso all'appartamento piano primo (corpo A)



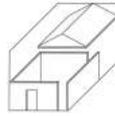
ingresso appartamento piano primo (corpo A)
-opere di modifica eseguite occupando una porzione del vano scala comune-



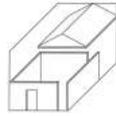
interno appartamento piano primo (corpo A) - soggiorno



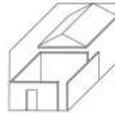
interno appartamento piano primo (corpo A) - cucina con camino



interno appartamento piano primo (corpo A) - disimpegno



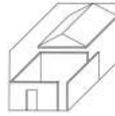
interno appartamento piano primo - (corpo A) - w.c.



interno cantina piano S1 (corpo A)



interno locale garage/rimessa piano S1 (corpo B)



interno locale garage/rimessa piano S1 (corpo B)



rampa di accesso al locale garage/rimessa del piano S1 (corpo B)