

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:
ITALFONDIARIO SPA

Contro:
OMISSIS e OMISSIS

N. Gen. Rep. **147/2012**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-01-2014
Giudice: **Dott.ssa Vella Paola**
Custode Giudiziario: **Dott. Roberto Raminelli**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Geometra Fava Carlo**
CODICE FISCALE: **FVACRL80S07E388M**
PARTITA IVA: **01303330557**
Con studio in: **Viale Curio Dentato n.51 - 05100 Terni**
telefono: **0744/406003**
fax: **0744/401074**
email: **studiotecnico@geometracarlofava.com**
PEC: **carlo.fava@geopec.it**
Sito: **www.geometracarlofava.com**

Beni in Terni
Strada di Collescipoli n.98

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Terni (Terni) Strada di Collescipoli n.98

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Terni Strada di Collescipoli n.98.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis nato a Omissis il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per 1/2, Omissis nata a Omissis il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx proprietaria per 1/2, foglio 177, particella 586, subalterno 2, categoria A/7, classe 5° consistenza 10, piano S1-T-1 rendita € 903.80,

Derivante da:Variazione nel classamento del 10/10/2000 n.2163 .1/2000 in atti dal 10/10/2000 (prot. n. 180369)

Coerenze:La p.lla 586 confina a nord con il fabbricato censito con la p.lla 587, ad est con le p.lle 564 e 570. A sud confina con il fabbricato censito con la p.lla 500 e a ovest con il terreno censito con i numeri di p.lla 568 e 563.

B. Terni (Terni) Strada di Collescipoli n.98

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box auto sito in Terni Strada di Collescipoli n.98.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Omissis nato a Omissis il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà per 1/2, Omissis nata a Omissis il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietaria per 1/2, foglio 177, particella 586, subalterno 3, categoria C/6, classe 8° consistenza 43, superficie piano S1 rendita € 88.83,

Derivante da:Variazione nel classamento del 10/10/2000 n.2163 .1/2000 in atti dal 10/10/2000 (prot. n. 180369)

Coerenze:La p.lla 586 confina a nord con il fabbricato censito con la p.lla 587, ad est con le p.lle 564 e 570. A sud confina con il fabbricato censito con la p.lla 500 e a ovest con il terreno censito con i numeri di p.lla 568 e 563.

C. Terni (Terni) Strada di Collescipoli n.98

Piena proprietà per la quota di 1/3 di Strada di accesso sito in Terni (Terni) Strada di Collescipoli n.98.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: Omissis nato a Omissis il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà per 1/6, Omissis nata a Omissis il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà per 1/6, Omissis nata a Omissis il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà per 2/6, Omissis nata a Omissis il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, foglio 177, mappale 570 qualità Uliveto Vigneto, classe 3 superficie catastale 110, reddito agrario: € 0,31, reddito domenicale: € 0,60.

Derivante da:Frazionamento del 06/05/1997 n.778.5/1997 in atti dal 06/05/1997.

Coerenze:La p.lla 570 confina a nord con il fabbricato censito con la p.lla 299 e con la p.lla 564, a est con la Strada di Collescipoli, a sud con il fabbricato censito con la p.lla 500 e a ovest con la p.lla 586.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi/inesistenti. La zona è parzialmente provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Costituzione di fondo patrimoniale a favore e contro Omissis e Omissis registrato a Terni in data 03/03/2005 N. registro Generale 3708 N. Registro Particolare 2229,

Su immobili Comune di Terni Fg. 177 P.IIa 586 Sub 1, P.IIa 586 Sub 2 e P.IIa 586 Sub 3.

Si cita testualmente le note alla Sezione D della trascrizione: "La titolarità dei diritti dei beni costituenti il fondo patrimoniale in oggetto resta ai signori Omissis, in parti uguali ed indivise, per cui nessun trasferimento di proprietà deve avvenire con il trascrivendo atto".

(Si precisa che il Sub 1 è il Bene Comune Non Censibile ai Sub 2 e Sub 3 vedi Allegati B, E e F)

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** a favore della Regione dell'Umbria contro Omissis nata a Omissis di Omissis il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Omissis nata a Omissis di Omissis il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

Su immobili Comune di Terni Fg. 177 P.IIe 443, 444, 445, 446, 299, 447 al N.C.T.

Si cita testualmente le note del Quadro D "Le signore Omissis, si obbligano nei confronti della Regione dell'Umbria per loro e loro eredi a non alienare né locare a terzi l'immobile di cui al quadro B prima di dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori necessari per il recupero dello stesso."

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 contro **Omissis e Omissis** a favore della **Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a.** iscritta a Terni in data 17/12/1997 N. registro generale 12179, N. registro particolare 1552

Importo ipoteca: L. 500.000.000

Importo capitale: L. 200.000.000

Su immobili: Comune di Terni Fg. 177 P.IIe 565, 569, 565, 569, 571, 562 al N.C.T. e Fg. 177 P.IIa 299 sub 3 al N.C.E.U. per la quota di 1/1, e su immobile Comune di Terni Fg. 177 P.IIa 570 al N.C.T. per la quota di 1/3.

- **Ipoteca volontaria** attiva contro **Omissis e Omissis** a favore della **Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.a.** iscritta a Terni in data 31/03/1999 N. Registro generale 2841, N. Registro Particolare 509

Importo ipoteca: L. 150.000.000

Importo capitale: L. 60.000.000

Su immobili Comune di Terni Fg. 177 P.IIa 586 Sub 2 e P.IIa 586 Sub 3 al N.C.E.U., Fg. 177 P.IIa 586 al N.C.T. per la quota di 1/1 e su immobile Comune di Terni Fg. 177 P.IIa 570 al N.C.T. per la quota di 1/3.

- **Ipoteca legale cancellata** in data 28/08/2004 con n. Reg. particolare 1423 e N. Registro particolare 10415 contro **Omissis** a favore di **Servizi Riscossione Tributi SPA** iscritta a Terni in data 03/02/2004 N. Registro Generale 1390 N. Registro Particolare 288

Importo ipoteca: € 7.821,38

Importo capitale: € 3.166,93

Su immobili Comune di Terni Fg. 177 P.IIa 586 Sub 2 e P.IIa 586 Sub. 3 al N.C.E.U. e su immobile Comune di Terni Fg. 177 P.IIa 570 al N.C.T. per la quota di 1/2.

- **Ipoteca legale** attiva contro **Omissis** a favore della **SE.R.I.T. Terni SPA** iscritta a Terni in data 23/09/2005 N. Registro Generale 11663 N. Registro Particolare 2987

Importo ipoteca: € 33.021,46

Importo capitale: € 11.860,45

Su immobili Comune di Terni Fg. 177 P.Illa 586 Sub 2 e P.Illa 586 Sub 3 al N.C.E.U. e su immobile Comune di Terni Fg. 177 P.Illa 570 al N.C.T. , tutti per la quota di 1/2.

Si precisa che Omissis e Omissis (in comunione dei beni alla data della presente trascrizione, vedi allegato H),sono proprietari per 1/3 della P.Illa 570 del Fg. 177.

- **Ipoteca legale cancellata** in data 26/11/2012 con N. Registro particolare 1485 e N. Registro Generale 11687 contro **Omissis** a favore della **SE.R.I.T. TERNI SPA** iscritta a Terni in data 15/12/2005 N. Registro Generale 15434 N. Registro particolare 4058

Importo ipoteca: € 6.339,72

Importo capitale: € 2.392,69

Su immobili Comune di Terni Fg. 177 P.Illa 586 Sub 2 e P.Illa 586 Sub 3 al N.C.E.U. per la quota di 1/2

E su immobile Comune di Terni Fg. 177 P.Illa 570 al N.C.T. per la quota di 1/6.

- Ipoteca legale attiva contro **Omissis** a favore di **EQUITALIA TERNI SPA** iscritta a Terni in data 17/07/2007 ai N. Registro Generale 9018 N. Registro Particolare 2288

Importo ipoteca: € 54.334,16

Importo capitale: € 22.984,06

Su immobili Comune di Terni Fg. 177 P.Illa 586 Sub 2 e P.Illa 586 Sub 3 al N.C.E.U. e su immobile Comune di Terni Fg. 177 P.Illa 570 al N.C.T. tutti per la quota di 1/2.

Si precisa che Omissis e Omissis (in comunione dei beni alla data della presente trascrizione, vedi allegato H),sono proprietari per 1/3 della P.Illa 570 del Fg. 177.

- Ipoteca legale attiva contro **Omissis** a favore di **EQUITALIA TERNI SPA** iscritta a Terni in data 04/12/2009 ai N. Registro Generale 15174 N. Registro Particolare 3056

Importo ipoteca: € 70.222,10

Importo capitale: € 29.259,81

Spese: € 3.517,93

Interessi: € 2.333,31

Su immobili Comune di Terni Fg. 177 P.Illa 586 Sub 2 e P.Illa 586 Sub 3 al N.C.E.U. per la quota di 1/2 e sull'immobile Comune di Terni Fg. 177 P.Illa 570 al N.C.T. per la quota di 1/6.

- **Ipoteca legale cancellata** in data 07/11/2012 N. Registro Particolare 1383 N. Registro Generale 11016 contro **Omissis** a favore di **EQUITALIA TERNI SPA** iscritto a Terni in data 04/12/2009 ai N. registro Generale 15173 N. Registro Particolare 3055

Importo ipoteca: € 10.884,84

Importo capitale: € 4.060,33

Spese: € 637,63

Interessi: € 744,46

Su immobili Comune di Terni Fg. 177 P.Illa 586 Sub 2 e P.Illa 586 Sub 3 al N.C.E.U. per la quota di 1/2 e sull'immobile Comune di Terni Fg. 177 P.Illa 570 al N.C.T. per la quota di 1/6.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare a favore della **Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.P.A.** contro Omissis e Omissis derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto in data 07/09/2012 N. Registro Generale 9229 N. registro Particolare 7103 gravante su immobili censiti al Comune di Terni Fg. 177 P.Illa 586 Sub 2, P.Illa 586 Sub 3 al N.C.E.U. per la quota di 1/1 e sull'immobile Comune di Terni Fg. 177 P.Illa 570 al N.C.T. per la quota di 1/3.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Costituito di diritti reali a titolo gratuito a favore di **Omissis** nata a Omissis il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Contro Omissis, Omissis e Omissis nata a Omissis il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx registrato a terni in data 13/06/1997 N. Registro Generale 5465 N. Registro Particolare 4100,

Su immobili Comune di Terni FG. 177 P.Ille 564, 570 e 299 tutte al N.C.T.

La presente trascrizione vincola all'inedificabilità gli immobili sopra citati.

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: € **0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: Omissis nato a Omissis di Omissis il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx e Omissis nata a Omissis di Omissis il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx dal **ante ventennio** al **22/05/1997** in forza di Verbale di pubblicazione testamento trascritto a Terni in data 07/12/1988 N. registro Generale 9747 e N. registro Particolare 7177 e Adesione e acquiescenza a testamento trascritto a Terni in data 07/12/1988 N. Registro Generale 9748 e N. Registro Particolare 7178;

Proprietario: Omissis nata a Omissis il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx e Omissis nata a Omissis di Omissis il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx dal **ante ventennio** al **27/10/1983** In forza di Donazione registrata a Terni in data 24/11/1983 N. Registro Generale 8258 e N. Registro Particolare 6611;

Proprietari: Omissis nata a Omissis il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx proprietaria per 1/2, Omissis nato a Omissis il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per 1/2 dal **22/05/1997** al **attuale proprietari** in forza di atto di compravendita registrato Terni in data 13/06/1997 al numero Registro Generale 5456 Registro Particolare 4092 e 4093.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 38297 Del 20/08/1997

Intestazione: Omissis

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di edificio ad uso residenziale

La concessione comprende oltre agli immobili oggetto di esecuzione anche di un'altra unità immobiliare in quanto trattasi di una bifamiliare

Denuncia di Inizio Attività n.18266 del 29/03/1999

Intestazione: Omissis

tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante al piano interrato

La pratica in oggetto riguarda il piano interrato dell'intera bifamiliare

Abitabilità n.27408 del 14/07/1999

Per lavori: Nuova costruzione edificio bifamiliare (concessione Edilizia n.38297 del 20/08/1997 e D.I.A. n.18266 del 29/03/1999)

Conformità urbanistico/edilizia e catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella concessione edilizia risulta chiaramente la divisione dei due appartamenti indicati nelle porte di ingresso con le lettere A e B. Tale divisione risulta anche nello stato di fatto, ma non risulta presso il Catasto in cui risulta un solo subalterno ad uso abitazione.

Questa difformità è sanabile tramite la presentazione di una variazione catastale.

Il costo totale stimato per la regolarizzazione catastale è pari a 1.000,00 Euro.

Descrizione : **villa singola** di cui al punto **A**

Trattasi di villa disposta su tre piani (interrato, terra e piano primo).

Superficie complessiva di circa mq **270**

L'edificio è stato costruito nel 1998. L'immobile oggetto di esecuzione è composto da un 2 appartamenti e n. 1 garage e sono identificate al n.98 di Strada di Collescipoli, hanno un'altezza interna variabile (2.80 piano interrato, 3.00 piano terra e 2.70 piano primo. E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

In fase di sopralluogo gli esecutati hanno dichiarato che sulla corte dell'immobile insiste un diritto di passaggio a favore della proprietà della p.lla 568. Tale servitù di passaggio non risulta però citato né nelle note di trascrizione indicate nella presente perizia né nel titolo di acquisto Atto Notaio Clericò Luciano del 22/05/1997 rep. 87944.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. , condizioni: ottime/buone
Copertura	tipologia: a falde , materiale: c.a. , condizioni: ottime
Scale	tipologia: interna , materiale: c.a. , ubicazione: interna , servoscala: assente , condizioni: ottime
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele , condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: c.a. , condizioni: ottime
Travi	materiale: c.a. , condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno , protezione: persiane , materiale protezione: legno , condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno , condizioni: ottime
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle di ceramica e parquet , condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente , materiale: legno , accessori: senza maniglione antipanico , condizioni: ottime

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: ottime , conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , condizioni: ottime , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , condizioni: ottime , conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: sottotraccia , condizioni: ottime , conformità: da collaudare
Scarichi	L'impianto di scarico dell'unità immobiliare risulta essere allacciato ad una fossa settica del proprietario confinante. Nel lotto oggetto di esecuzione la fossa settica con dispersione non si può installare per mancanza di spazio necessaria per la dispersione.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera Delibera di C.C. n.307 del 15/12/2008

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 1.8 mc/mq:Bc6

2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).

5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.

6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti ineditati.

6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55.

6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500.

6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale.

6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda.

6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni:

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);

altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50;

l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.

OP-Art.43 Zone e beni vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004

1. Nell'elaborato 7.2 sono individuate le aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico, ai sensi del DLgs n.42/2004.

2. Nell'elaborato 7.2. del PRG sono individuati i beni culturali previsti dal Titolo I del DLgs n.42/2004.

3. Il Piano attuativo di interventi ricadenti nelle aree vincolate di cui al comma 1 deve osservare i contenuti stabiliti dall'art. 19 comma 3 della LR 31/1997.

4. La Provincia emette il parere vincolante, preliminare all'approvazione dei Piani attuativi, limitatamente alle zone sottoposte ai vincoli di cui al comma 1, ai sensi dell'art. 38 comma 3 e art 21 comma 5 della LR 31/1997.

5. Per la delega delle funzioni amministrative ai Comuni inerenti la tutela paesaggistica si rinvia all'art. 39 della LR 31/1997, all'art. 22 della LR 1/2004 ed al Regolamento edilizio.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO A				
Soggiorno-Pranzo (P.T.)	sup reale lorda	32,43	1,00	32,43
Cucina (P.T.)	sup reale lorda	9,61	1,00	9,61
Letto 1 (P.T.)	sup reale lorda	13,72	1,00	13,72
Letto 2 (P.T.)	sup reale lorda	10,49	1,00	10,49
Bagno (P.T.)	sup reale lorda	7,94	1,00	7,94
Disimpegno/Corridoio (P.T.)	sup reale lorda	5,11	1,00	5,11
Portico (P.T.)	sup reale lorda	9,79	0,35	3,43
Studio (P.1)	sup reale lorda	19,34	1,00	19,34
wc 1(P.1)	sup reale lorda	3,46	1,00	3,46
Terrazzo (P.1)	sup reale lorda	25,20	0,25	6,30
Cantina 1 (P.S1.)	sup reale lorda	72,53	0,60	43,52
Cantina 2 (P.S1.)	sup reale lorda	16,12	0,60	9,67
wc 2 (P.S1.)	sup reale lorda	8,05	0,60	4,83
APPARTAMENTO B				
Soggiorno/Cucina (P.T.)	sup reale lorda	15,39	1,00	15,39
Letto (P.T.)	sup reale lorda	13,33	1,00	13,33
Disimpegno/Corridoio (P.T.)	sup reale lorda	2,39	1,00	2,39
Bagno (P.T.)	sup reale lorda	5,87	1,00	5,87
CORTE (P.T.)	superficie catastale	333,00	0,10	33,3
		603,77		240,13

Descrizione : **box** di cui al punto **B**

Trattasi di villa disposta su tre piani (interrato, terra e piano primo).

Superficie complessiva di circa mq **42**

L'edificio è stato costruito nel 1998 ed è identificato al n.98 di Strada di Collescipoli. Il garage ha un'altezza di 2.80 m ed è situato completamente al piano interrato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. , condizioni: ottime/buone
Copertura	tipologia: a falde , materiale: c.a. , condizioni: ottime
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele , condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: c.a. , condizioni: ottime
Travi	materiale: c.a. , condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: basculante ,
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno , condizioni: buone/ottime
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle di ceramica e battuto di cemento , condizioni: ottime

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: buone/ottime , conformità: da collaudare
-----------	---

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera Delibera di C.C. n.307 del 15/12/2008

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 1.8 mc/mq;Bc6

2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).

5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.

6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti inedificati.

6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55.

6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500.

6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale.

6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda.

6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni:

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);
 altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50;

l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.

OP-Art.43 *Zone e beni vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004*

1. Nell'elaborato 7.2 sono individuate le aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico, ai sensi del DLgs n.42/2004.
2. Nell'elaborato 7.2. del PRG sono individuati i beni culturali previsti dal Titolo I del DLgs n.42/2004.
3. Il Piano attuativo di interventi ricadenti nelle aree vincolate di cui al comma 1 deve osservare i contenuti stabiliti dall'art. 19 comma 3 della LR 31/1997.
4. La Provincia emette il parere vincolante, preliminare all'approvazione dei Piani attuativi, limitatamente alle zone sottoposte ai vincoli di cui al comma 1, ai sensi dell'art. 38 comma 3 e art 21 comma 5 della LR 31/1997.
5. Per la delega delle funzioni amministrative ai Comuni inerenti la tutela paesaggistica si rinvia all'art. 39 della LR 31/1997, all'art. 22 della LR 1/2004 ed al Regolamento edilizio.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	sup reale lorda	42,22	0,60	25,33
		42,22		25,33

Descrizione : Strada di accesso di cui al punto C

Trattasi di strada di accesso alla p.lla 586 (oggetto della presente esecuzione immobiliare) e alle p.lle confinanti.

Superficie complessiva di circa mq **110**

La presente area risulta essere di proprietà degli esecutari per la quota di 1/3. Si fa notare che il muro di sostegno esistente fra la p.lla 570 e la p.lla 500 sembra essere posizionato non sul confine, ma dentro la p.lla 570 (il presunto confine è materializzato con una recinzione posta al di sopra del muro di sostegno, visibile nella documentazione fotografica allegato "L"). In tal caso parte della strada di accesso risulterebbe invadere la corte della p.lla 299.

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera Delibera di C.C. n.307 del 15/12/2008

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 1.8 mc/mq;Bc6

2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).

5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.

6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti ineditati.

6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55.

6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500.

6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico

funzionale.

6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda.

6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni:

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);

altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50;

l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.

OP-Art.43 *Zone e beni vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004*

1. Nell'elaborato 7.2 sono individuate le aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico, ai sensi del DLgs n.42/2004.

2. Nell'elaborato 7.2. del PRG sono individuati i beni culturali previsti dal Titolo I del DLgs n.42/2004.

3. Il Piano attuativo di interventi ricadenti nelle aree vincolate di cui al comma 1 deve osservare i contenuti stabiliti dall'art. 19 comma 3 della LR 31/1997.

4. La Provincia emette il parere vincolante, preliminare all'approvazione dei Piani attuativi, limitatamente alle zone sottoposte ai vincoli di cui al comma 1, ai sensi dell'art. 38 comma 3 e art 21 comma 5 della LR 31/1997.

5. Per la delega delle funzioni amministrative ai Comuni inerenti la tutela paesaggistica si rinvia all'art. 39 della LR 31/1997, all'art. 22 della LR 1/2004 ed al Regolamento edilizio.

Il terreno anche se edificabile secondo le norme del P.R.G. non ha cubatura da utilizzare (Vedi punto 4.2.3.)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	superficie catastale	110,00	0,05	5,50
		110,00		5,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima riferito alla data di conferimento dell'incarico.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello da valutare per tipologia costruttiva, vetustà, condizioni di manutenzione e grandezze dei locali si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo.

Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato.

I dati usati per la comparazione sono indicati al punto 8.2, le cui quotazioni per immobili situati nel Comune di Terni per lo stato di conservazione buono posto nella zona agricola sono comprese fra un valore di 900 € e 1.300 € al metro quadrato di superficie reale lorda.

Lo scrivente, considerando l'andamento del mercato immobiliare e le caratteristiche positive (lo stato di manutenzione risulta in quasi tutti i locali e vani ottimo, la peculiarità architettonica dell'immobile) e quelle negative (lotto dell'edificio ridotto, fossa settica non esclusiva ecc, ecc), considera di adottare come valore pari a 1.100 € al metro quadrato di superficie reale lorda.

8.2 Fonti di informazione:

Listino dei prezzi degli immobili redatto dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia, Agenzie immobiliari e la banca dati dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamenti	240,13	264.143,00	264.143,00

B	Box	25,33	27.863,00	27.863,00
C	Strada di accesso	5,50	6.050,00	2.016,67
			298.056,00	294.022,67

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.000,00
---	------------

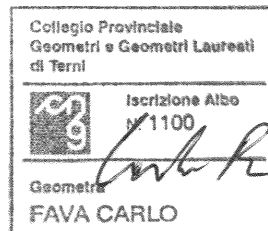
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 293.022,67**

Elenco allegati

- Allegato "A" Estratto di mappa catastale;
- Allegato "B" Visure storiche catastali P.IIa 586;
- Allegato "C" Visura storica catastale P.IIa 570;
- Allegato "D" Planimetrie catastali;
- Allegato "E" Elaborato planimetrico;
- Allegato "F" Elenco subalterni;
- Allegato "G" Certificati di residenza;
- Allegato "H" Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- Allegato "I" Certificato di destinazione urbanistica P.IIa 570;
- Allegato "J" Concessione edilizia n.38297 del 20/08/1997;
- Allegato "K" D.I.A. per variante n.18266 del 29/03/1999;
- Allegato "L" Documentazione fotografica;

L'Esperto alla stima
Carlo Fava



Allegato "L" - N. Gen. Rep. 147/2012
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Collaio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Inscrizione Aibo
n° 1100

Geometra
FAVA CARLO



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N. 1100

Geometra
FAVA CARLO



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N. 1100

Geometra *Carlo Fava*
FAVA CARLO



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terri

Inscrizione Albo
n. 1100

Geometra
FAVA CARLO



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N° 1100

Carlo Fava

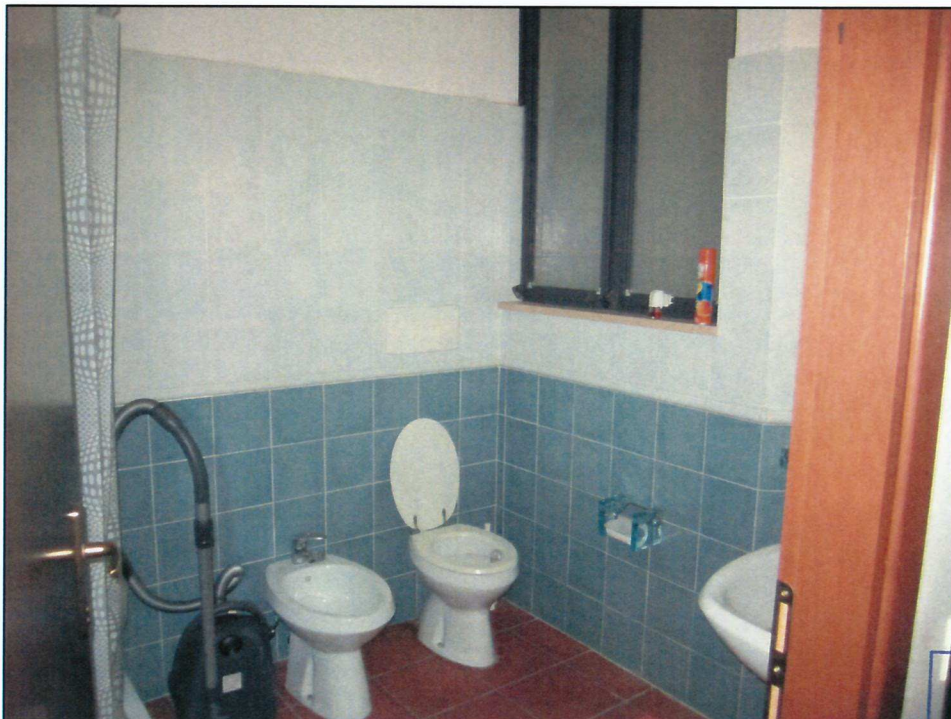
Geometra
FAVA CARLO



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N. 1100

Geometra
FAVA CARLO



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

 Iscrizione Albo
N. 1100

Carlo R

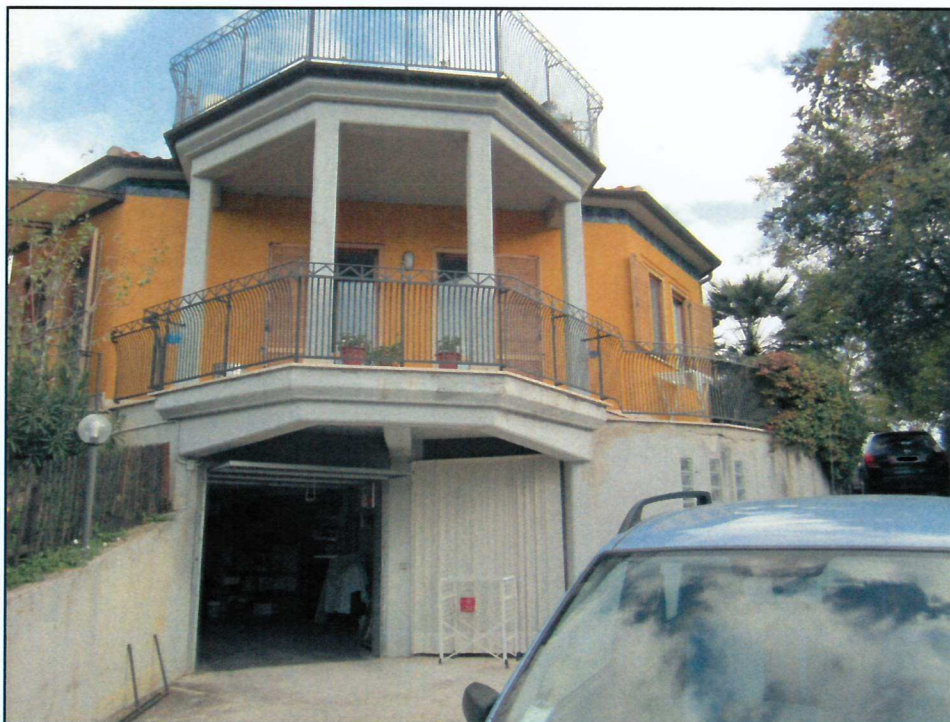
Geometra
FAVA CARLO



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
1100

Geometra
FAVA CARLO



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

2
Iscrizione Albo
N. 1100

Carlo Fava

Geometra
FAVA CARLO



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
n° 1100

Geometra
FAVA CARLO

