

---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**OMISSIS**

N. Gen. Rep. **000213/13**

**Giudice Dr. Giubilei Natalia**  
Custode Giudiziario **Dott. Simone Piastrella**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Nelita Proietti  
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 314  
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 770  
C.F. PRTNLT69R62L117M- P.Iva 01210510556*

*con studio in Terni (Terni) Via Carlo Guglielmi n. 27  
telefono: 074458582  
cellulare: 3355436280  
fax: 074458582  
email: nelitarchitetto@tiscali.it*

**Beni in Terni (Terni) Strada del Prato snc (catastalmente Strada del Prato SNC)  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Terni (Terni) frazione Giuncano Scalo Strada del Prato snc (catastalmente Strada del Prato SNC).

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione facente parte di una palazzina ad uso residenziale. L'unità immobiliare è dislocata su un livello, piano terra. Attualmente è internamente individuato un grande locale, senza suddivisioni interne e senza predisposizione impiantistica. L'unità abitativa ha degli spazi di pertinenza, ubicata sia all'ingresso che sul retro, dell'unità immobiliare. L'unità immobiliare comprende i diritti pro quota sui beni comuni non censibili (viabilità pedonale, corsie garage, etc).

L'immobile è ubicato in zona di completamento frutto di una recente espansione. In particolare il sistema edilizio della zona è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale di residenza. Sufficienti risultano essere i collegamenti stradali. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **102,21**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS. foglio 4 mappale 793 subalterno 1, categoria A/2, classe 6, composto da vani 4,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 290,51.

Coerenze: Al catasto dei fabbricati foglio 4 part. 793 sub 1 deriva da:

-variazione del classamento del 20.01.2011 n. 598.1/2011 in atti dal 20.01.2011 (prot. n. TR0008912)

- foglio 4 part. 793, ente urbano sup. 614 mq, derivante da tipo mappale del 14.04.2010 n. 53166.2/2010 in atti dal 14.04.2010. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 4 part. 799

- foglio 4 part. 793, ente urbano sup. 557 mq, derivante da tipo mappale del 23.02.2010 n. 27139.2/2010 in atti dal 23.02.2010. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 4 part. 729

- foglio 4 part. 793, seminativo sup. 129 mq, derivante da frazionamento del 23.02.2010 n. 27139.1/2010 in atti dal 23.02.2010. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 4 part. 574. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 4 part. 794- foglio 4 part. 795- foglio 4 part. 796.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) frazione Giuncano Scalo Strada del Prato snc (catastalmente Strada del Prato SNC).

Composto da Trattasi di garage facente parte di un'autorimessa costituita da quattro box ed è posta al primo piano interrato.

L'unità immobiliare comprende i diritti pro quota sui beni comuni non censibili (lastrico solare, viabilità pedonale, corsie garage, etc). posto al piano primo piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **17,48**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS. foglio 4 mappale 793 subalterno 6, categoria C/6, classe 6, composto da vani 18 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 26,96.

Coerenze: Al Catasto Fabbricati il F. 4 particella 793 sub 6 deriva da:

-variazione del classamento del 20.01.2011 n. 598.1/2011 in atti dal 20.01.2011 (prot. n. TR0008912)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste agricole-espansione
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (1).

Giudice Dr. Giubilei Natalia  
Curatore/Custode: Dott. Simone Piastrella  
Perito: Arch. Nelita Proietti

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

### 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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS.**, a firma di OMISSIS in data 30/06/2009 ai nn. 379990 di rep. iscritto a Terni in data 01/07/2009 ai nn. 1422 DI R.P.

importo ipoteca: Euro 1.485.000,00

importo capitale: Euro 550.000,00

Si rileva:

- annotamento per erogazione a saldo n. 2157 di formalità del 17/09/2010;  
- annotamento per erogazione a saldo n. 2159 di formalità del 17/09/2010 per frazionamento in quota, con il quale è stata assegnata dell'originaria somma complessiva del mutuo, una quota di Euro 115.000,00 per capitale ed un totale di Euro 310.500,00 per il F. 4 part. 793 sub 1-6; capitale Euro 190.000,00 e un totale di Euro 513.000,00 per il F. 4 part. 793 sub 3-5; capitale Euro 165.000,00 e un totale di Euro 445.500,00 per il F. 4 part. 793 sub 4-7..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **OMISSIS., contro OMISSIS**, a firma di Tribunale di Perugia sezione distaccata in data 30/04/2013 ai nn. 198 di rep. iscritto a Terni in data 02/12/2013 ai nn. 1280 DI R.P.

importo ipoteca: Euro 12.000,00

importo capitale: Euro 7.160,77

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS a firma di Ufficiale Giudiziario in data 17/09/2013 ai nn. 1091 di rep. trascritto a Terni in data 05/11/2013 ai nn. 7532 DI R.P.

##### 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Servitù: Passaggio coattivo derivante da atto pubblico a favore di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS contro OMISSIS. (sede Terni) a firma di OMISSIS in data 07/01/2004 ai nn. 39724 di rep. trascritto a Terni in data 21/01/2004 ai nn. 566 DI R.P.

##### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dal sopralluogo svolto in occasione dell'accesso presso gli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto Esperto, rileva quanto segue:

**A) F. 4 part. 793 sub 1- APPARTAMENTO:**

1) Attualmente l'appartamento non ha nessuna suddivisione interna, è stato realizzato soltanto l'involucro esterno, il solaio inferiore e superiore, il tutto lasciato a rustico.

2) Non ci sono le tramezzature interne

3) Non sono stati realizzati gli impianti.

4) Allo stato attuale l'appartamento non risulta avere i requisiti dell'abitabilità.

5) I limiti perimetrali degli spazi esterni, destinati a giardino privato, risultano essere leggermente diversi rispetto a quelli concessionati.

Considerando che il P.C. n. 440 rilasciato il 28.04.2009 e suc. variante sono attualmente decaduti, perchè trascorsi i tempi di validità, per il completamento delle opere è necessario richiedere un nuovo titolo abilitativo.

**B) F. 4 part. 793 sub 6- BOX AUTO:**

Risulta essere conforme

Tali difformità sono regolarizzabili mediante C.I.L. Art. 7 comma 2 let.a L.R.1/2004 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA di cui all'art. 3, comma 1 let.b L.R. 1/2004 (in base alla normativa vigente al momento della redazione della perizia)

Per completare la documentazione amministrativa e per l'ottenimento dell'Agibilità dell'immobile occorre depositare:

- elaborato relativo ai disperdimenti energetici ai sensi della Legge 10/91 e suoi aggiornamenti
- schema dell'impianto elettrico Legge 46/90
- Certificazione energetica

Il costo stimabile all'attualità per la regolarizzazione di quanto riscontrato è circa Euro 2500,00 comprensivo di spese tecniche e oneri amministrativi. L'intervento di manutenzione straordinaria rientra nell'art. 149 del D.LGS.n. 42/2004 "INTERVENTI NON SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE"

Pratica amministrativa comprensiva di elaborati impiantistici: € 2.500,00

Oneri totali: € 2.500,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

**A) F. 4 part. 793 sub 1- APPARTAMENTO:**

- 1) Attualmento l'appartamento non ha nessuna suddivisione interna, è stato realizzato soltanto l'involucro esterno, il solaio inferiore e superiore, il tutto lasciato a rustico.
- 2) Gli spazi destinati a giardino privato, i limiti esterni realizzati risultano essere leggermente diversi rispetto a quelli accatastati.

Per le difformità sopra evidenziate, e in relazione a quanto espresso nella conformità edilizia-urbanistica, sarà necessario eseguire una variazione catastale per esatta rappresentazione planimetrica degli immobili oggetto dell'esecuzione, con un costo stimabile all'attualità in circa Euro 500,00 comprensivo di spese tecniche ed oneri catastali.

**B) F. 4 part. 793 sub 6- BOX AUTO:**

Risulta essere conforme a quanto depositato in catasto

Le difformità del sub 1 sono regolarizzabili mediante aggiornamento catastale. Per le difformità sopra evidenziate sarà necessario eseguire una variazione catastale per esatta rappresentazione planimetrica degli immobili oggetto di esecuzione, con un costo stimabile all'attualità in circa Euro 500,00 comprensivo di spese tecniche e oneri catastali

Oneri totali: € 500,00

Riferito limitatamente a: L'aggiornamento catastale riguarda il sub 1

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

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Nel fabbricato, di cui sono porzioni le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, non è stato istituito un regolare condominio.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito posto dal G.E., il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Tale documentazione si allega.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

OMISSIS. proprietario dal 11/03/2011 ad oggi in forza di verbale di assemblea straordinaria a firma di OMISSIS in data 11/03/2011 ai nn. 55456 di rep. registrato a Perugia in data 08/04/2011 ai nn. 5606 serie 1T Verbale di assemblea straordinaria della società "OMISSIS." per discutere e deliberare i seguenti punti:

- Cambio di denominazione sociale,
- Nuovo indirizzo della sede legale,
- Dimissioni Amministratore unico e nuova nomina
- Varie

**Si evidenzia che l'atto in questione non risulta trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni.**

**Si precisa che la visura camerale, contenuta nel fascicolo della presente procedura, non è stata aggiornata in ordine della presente perizia.**

**Si rileva, inoltre, che dall'esame dello stesso documento, emerge una diversa denominazione sociale della OMISSIS. in OMISSIS, che non si evidenzia nella relazione notarile. Per cui si richiede agli organi della procedura, la necessità o meno di proseguire negli accertamenti ipotecari a nome della suddetta società.**

#### **6.2 Precedenti proprietari:**

OMISSIS. con sede in Narni proprietario dal 03/02/2009 al 11/03/2011 in forza di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE a firma di OMISSIS in data 03/02/2009 ai nn. 36642 di rep. trascritto a Terni in data 17/02/2009 ai nn. 1447 R.P. Con il presente atto si delibera il trasferimento della sede sociale dal Comune di Terni, via del Maglio n.2, al Comune di Narni, loc. Narni Scalo strada di Maratta Bassa Km 6.

"OMISSIS" con sede in Terni proprietario dal 29/04/2008 al 03/02/2009 in forza di atto di compravendita a firma di OMISSIS in data 29/04/2008 ai nn. 34310 di rep. trascritto a Terni in data 06/05/2008 ai nn. 3315 R.P.

"OMISSIS." con sede in Terni proprietario dal 07/01/2004 al 29/04/2008 in forza di atto di compravendita a firma di OMISSIS in data 07/01/2004 ai nn. 39724 di rep. trascritto a Terni in data 21/01/2004 ai nn. 564-565 R.P.

OMISSIS per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà-OMISSIS per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto-OMISSIS per la quota di 1/2 del diritto di proprietà proprietario dal 20/05/1993 al 07/01/2004 in forza di atto di donazione a firma di OMISSIS in data 20/05/1993 ai nn. 21106 di rep. trascritto a Terni in data 01/06/1993 ai nn. n.3351 R.P.

OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS con usufrutto al coniuge OMISSIS proprietario dal 29/04/1973 al 30/04/1975 in forza di successione in morte di OMISSIS con atto registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 27/06/1974 ai nn. 88 vol. 494 trascritto a Spoleto in data 03/07/1974 ai nn. 3866 R.P.

OMISSIS proprietario da data antecedente il ventennio al 29/04/1973

OMISSIS-OMISSIS proprietario dal 30/04/1975 al 20/05/1993 in forza di atto di compravendita a firma di OMISSIS in data 30/04/1975 ai nn. 133660 di rep. trascritto a Terni in data 22/05/1975 ai nn. 1981 di R.P.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**VARIANTE PARZIALE n.175** per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE IN LOC. GIUNCANO (foglio 4 part. 729-730-574) intestata a OMISSIS Variante a permesso di costruire presentata in data 26/01/2010 rilasciata in data 08/06/2010- n. prot. 101990 Tale pratica è stata consegnata all'Amministrazione Pubblica come variante parziale al P.C. n. 440 del 12.11.2008 e successiva variante D.D. n. 345 del 08.09.09. Non risulta il deposito di vulture relative all'intestazione dei titoli abilitativi a nome della OMISSIS.

**VARIANTE PARZIALE n. 345** intestata a OMISSIS Variante parziale a P.C. rilasciata in data 07/11/2011- n. prot. 206873

**PERMESSO DI COSTRUIRE n. 440** per lavori di variante sostanziale per la realizzazione di un edificio residenziale intestata a OMISSIS VARIANTE ESSENZIALE A PERMESSO DI COSTRUIRE N. 293 adottato il 11.07.2007 (foglio n. 4 part. 729-730 ex573-574) presentata in data 06/08/2008 rilasciata in data 28/04/2009- n. prot. 82788

**VOLTURA di intestazione del P.C. n. 293** intestata a Soc. OMISSIS.. presentata in data 28/05/2008- n. prot. 103499 rilasciata in data 12/06/2008- n. prot. 114429 Istanza presentata dalla Soc. OMISSIS. con sede a Terni, via del Maglio n.2, in data 28.05.2008 prot. 103499, volta ad ottenere il cambio d'intestazione del P.C. n. 293 adottato il 11.07.2007 per lavori di nuova costruzione intestato a OMISSIS

**PERMESSO DI COSTRUIRE n. 293** per lavori di nuova realizzazione intestata a OMISSIS permesso di costruire (foglio n. 4 part. 573-574) rilasciata in data 31/03/2008- n. prot. 40282 INIZIO LAVORI del 08.07.2008

#### Descrizione **appartamento di civile abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Terni (Terni) frazione Giuncano Scalo Strada del Prato snc (catastalmente Strada del Prato SNC).

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione facente parte di una palazzina ad uso residenziale. L'unità immobiliare è dislocata su un livello, piano terra. Attualmente è internamente individuato un grande locale, senza suddivisioni interne e senza predisposizione impiantistica. L'unità abitativa ha degli spazi di pertinenza, ubicata sia all'ingresso che sul retro dell'unità immobiliare. L'unità immobiliare comprende i diritti pro quota sui beni comuni non censibili (viabilità pedonale, corsie garage, etc).

L'immobile è ubicato in zona di completamento frutto di una recente espansione. In particolare il sistema edilizio della zona è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale di residenza . Sufficienti risultano essere i collegamenti stradali. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **102,21**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS. foglio 4 mappale 793 subalterno 1, categoria A/2, classe 6, composto da vani 4,5 vani, posto al piano T, - rendita: Euro 290,51.

Coerenze: Al catasto dei fabbricati foglio 4 part. 793 sub 1 deriva da:

-variazione del classamento del 20.01.2011 n. 598.1/2011 in atti dal 20.01.2011 (prot. n. TR0008912)

- foglio 4 part. 793, ente urbano sup. 614 mq, derivante da tipo mappale del 14.04.2010 n. 53166.2/2010 in atti dal 14.04.2010. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 4 part. 799

- foglio 4 part. 793, ente urbano sup. 557 mq, derivante da tipo mappale del 23.02.2010 n. 27139.2/2010 in atti dal 23.02.2010. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 4 part. 729

- foglio 4 part. 793, seminativo sup. 129 mq, derivante da frazionamento del 23.02.2010 n. 27139.1/2010 in atti dal 23.02.2010. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 4 part. 574. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 4 part. 794- foglio 4 part. 795- foglio 4 part. 796.

L'edificio è stato costruito nel inizio lavori 08.07.2008.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,86 a rustico.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008-Approvazione l'immobile è identificato nella zona Bc6 -Completamento i.f. 1.8 mc/mq art. 59

Norme tecniche ed indici: 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: Bc6: i.f.1.8 mc/mq
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. all'art. 55.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento piano terra	Sup. reale lorda	88,97	1,00	88,97
giardino	Sup. reale lorda	88,26	0,15	13,24
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>177,23</b>		<b>102,21</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e luci in vetro, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: non visibile, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti ma da completare.
<i>Rivestimento:</i>	
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Termico:</i>	Note: L'unità immobiliare è priva dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente legislazione in materia. Si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere attribuita la <b>classe energetica "G"</b> .
-----------------	---

**Accessori:**

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



Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) frazione Giuncano Scalo Strada del Prato snc (catastalmente Strada del Prato SNC).

Trattasi di garage facente parte di un'autorimessa costituita da quattro box ed è posta al primo piano interrato.

L'unità immobiliare comprende i diritti pro quota sui beni comuni non censibili (lastrico solare, viabilità pedonale, corsie garage, etc). posto al piano primo piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **17,48**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS. foglio 4 mappale 793 subalterno 6, categoria C/6, classe 6, composto da vani 18 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 26,96.

Coerenze: Al Catasto Fabbricati il F. 4 particella 793 sub 6 deriva da:

-variazione del classamento del 20.01.2011 n. 598.1/2011 in atti dal 20.01.2011 (prot. n. TR0008912)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,60 m..

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008-Approvazione l'immobile è identificato nella zona Bc6 -Completamento i.f. 1.8 mc/mq art. 59

Norme tecniche ed indici: 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: Bc6: i.f.1.8 mc/mq

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. all'art. 55.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garage	Sup. reale lorda	17,48	1,00	17,48
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>17,48</b>		<b>17,48</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

*Portone di ingresso:* tipologia: porta basculante, materiale: metallo, accessori: inesistenti, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: pavimento industriale, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:* materiale: blocchi di cemento tinteggiati, condizioni: sufficienti.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: da completare, conformità: non conforme.

#### **Accessori:**

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Giudice Dr. Giubilei Natalia  
Curatore/Custode: Dott. Simone Piastrella  
Perito: Arch. Nelita Proietti

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato la superficie lorda commerciale, per i fabbricati. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Camera di Commercio di Terni, Agenzia delle Entrate di Terni. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento (allegato 9)

## 8.3. Valutazione corpi

### A. appartamento di civile abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

All'immobile si attribuisce un valore pari al 55% di 1100,00 euro (valore di mercato) considerando lo stato di fatto al momento del sopralluogo.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento piano terra	88,97	€ 605,00	€ 53.826,85
giardino	13,24	€ 1.100,00	€ 14.562,90
	<b>102,21</b>		<b>€ 68.389,75</b>

- Valore corpo:	<b>€ 68.389,75</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 68.389,75</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 68.389,75</b>

### B. box singolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
garage	17,48	€ 500,00	€ 8.740,00

- Valore corpo:	<b>€ 8.740,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 8.740,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 8.740,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento di civile abitazione</b>	102,21	€ 68.389,75	<b>€ 68.389,75</b>

<b>B</b>	<b>box singolo</b>	17,48	€ 8.740,00	<b>€ 8.740,00</b>
			€ 77.129,75	<b>€ 77.129,75</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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 11.569,46**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 3.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 65.560,29**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 62.560,29**

Relazione lotto 001 creata in data 08/10/2014  
Codice documento: E141-13-000213-001

**Beni in Terni (Terni) Strada del Prato snc (catastalmente Strada del Prato SNC)  
Lotto 002**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Terni (Terni) frazione Giuncano Scalo Strada del Prato snc (catastalmente Strada del Prato SNC).

Il bene individuato catastalmente con il sub 3 è costituito da due appartamenti indipendenti. Trattasi di appartamenti ad uso civile abitazione facente parte di una palazzina ad uso residenziale. Le unità immobiliari verranno individuate con il numero 1, quella che si sviluppa al primo piano, e con il n. 2 l'appartamento che si sviluppa su due livelli, il primo piano e il secondo ( livello sottotetto).

**L'appartamento 1:** localizzato al primo piano, è attualmente costituito da un primo ambiente, con destinazione soggiorno con a.c., disimpegno, bagno, camera da letto e terrazzo esposto ad est.

**L'appartamento 2:** localizzato al primo e secondo piano, è costituito da soggiorno con a.c., terrazzo esposto ad est, scala interna di collegamento con il piano sovrastante, due ambienti destinati a camere da letto, bagno e terrazzo esposto a nord.

Attualmente gli appartamenti non si possono definire abitabili, mancano tutti le opere di finitura interne (pavimenti, rivestimenti e tinteggiature).

L'impianto elettrico è in parte realizzato: sono state realizzate le canalizzazioni in traccia e il passaggio dei cavi elettrici, mancano i punti di comando, i punti luce, le presedi di corrente.

L'impianto idrico è in parte realizzato: le schermature dei bagni e delle cucine sono da completare, mancano gli apparecchi sanitari, gli accessori, la rubinetteria.

L'impianto di riscaldamento è predisposto, mancano i corpi scaldanti e le caldaie esterne murali.

Il sub 3 comprende l'ingresso comune ai due appartamenti costituito da scala esterna realizzata in c.a.

Le unità immobiliari comprendono i diritti pro quota sui beni comuni non censibili (viabilità pedonale, corsie garage, etc).

Il sub 3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **147,06**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS. foglio 4 mappale 793 subalterno 3, categoria A/2, classe 6, composto da vani 6 vani, - rendita: Euro 387.34.

Coerenze: Al catasto dei fabbricati foglio 4 part. 793 sub 1 deriva da:

-variazione del classamento del 20.01.2011 n. 598.1/2011 in atti dal 20.01.2011 (prot. n. TR0008912)

- foglio 4 part. 793, ente urbano sup. 614 mq, derivante da tipo mappale del 14.04.2010 n. 53166.2/2010 in atti dal 14.04.2010. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 4 part. 799

- foglio 4 part. 793, ente urbano sup. 557 mq, derivante da tipo mappale del 23.02.2010 n. 27139.2/2010 in atti dal 23.02.2010. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 4 part. 729

- foglio 4 part. 793, seminativo sup. 129 mq, derivante da frazionamento del 23.02.2010 n. 27139.1/2010 in atti dal 23.02.2010. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 4 part. 574. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 4 part. 794- foglio 4 part. 795- foglio 4 part. 796.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) frazione Giuncano Scalo Strada del Prato snc (catastalmente Strada del Prato SNC).

Trattasi di box auto facente parte di un'autorimessa costituita da tre box ed è posta al primo piano interrato.

L'unità immobiliare comprende i diritti pro quota sui beni comuni non censibili (viabilità pedonale, corsie garage, etc). posto al piano primo piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20,48**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS. foglio 4 mappale 793 subalterno 5, categoria C/6, classe 6, composto da vani 16 mq, posto al piano S1, - rendita: 23,96 €.

Coerenze: Al Catasto Fabbricati il F. 4 particella 793 sub 6 deriva da:

-variazione del classamento del 20.01.2011 n. 598.1/2011 in atti dal 20.01.2011 (prot. n. TR0008912)

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole-espansione

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (1).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

## 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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS.**, a firma di OMISSIS in data 30/06/2009 ai nn. 379990 di rep. iscritto a Terni in data 01/07/2009 ai nn. 1422 DI R.P.

importo ipoteca: Euro 1.485.000,00

importo capitale: Euro 550.000,00

Si rileva:

- annotamento per erogazione a saldo n. 2157 di formalità del 17/09/2010;  
- annotamento per erogazione a saldo n. 2159 di formalità del 17/09/2010 per frazionamento in quota, con il quale è stata assegnata dell'originaria somma complessiva del mutuo, una quota di Euro 115.000,00 per capitale ed un totale di Euro 310.500,00 per il F. 4 part. 793 sub 1-6; capitale Euro 190.000,00 e un totale di Euro 513.000,00 per il F. 4 part. 793 sub 3-5; capitale Euro 165.000,00 e un totale di Euro 445.500,00 per il F. 4 part. 793 sub 4-7..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **OMISSIS., contro OMISSIS.**, a firma di Tribunale di Perugia sezione distaccata in data 30/04/2013 ai nn. 198 di rep. iscritto a Terni in data 02/12/2013 ai nn. 1280 DI R.P.

importo ipoteca: Euro 12.000,00

importo capitale: Euro 7.160,77

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS a firma di Ufficiale Giudiziario in data 17/09/2013 ai nn. 1091 di rep. trascritto a Terni in data 05/11/2013 ai nn. 7532 DI R.P.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Servitù: Passaggio coattivo derivante da atto pubblico a favore di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS contro OMISSIS. (sede Terni) a firma di OMISSIS in data 07/01/2004 ai nn. 39724 di rep. trascritto a Terni in data 21/01/2004 ai nn. 566 DI R.P.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dal sopralluogo svolto in occasione dell'accesso presso gli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto Esperto, rileva quanto segue:

**A) F. 4 part. 793 sub 3 APPARTAMENTO:**

1) Nella pratica amministrativa approvata è stato dichiarato un appartamento duplex con due portoni di ingresso. In cantiere sono stati realizzati due appartamenti indipendenti: il primo che si sviluppa al piano primo, il secondo è un duplex che si sviluppa nel primo piano e nel livello sottotetto.

2) Sono stati predisposti come due appartamenti indipendenti anche come impianto di termico, ogni appartamento ha la predisposizione di allaccio per la caldaia.

3) Attualmente gli appartamenti non si possono definire abitabili, mancano tutti le opere di finitura interne (pavimenti, rivestimenti e tinteggiature).

4) L'impianto elettrico è in parte realizzato: sono state realizzate le canalizzazioni in traccia e il passaggio dei cavi elettrici, mancano i punti di comando, i punti luce, le prese di corrente.

5) L'impianto idrico è in parte realizzato: le schermature dei bagni e delle cucine sono da completare, mancano gli apparecchi sanitari, gli accessori, la rubinetteria.

6) L'impianto di riscaldamento è predisposto, mancano i corpi scaldanti e le caldaie esterne murali.

**B) F. 4 part. 793 sub 5- BOX AUTO:**

Risulta essere conforme

Il costo stimabile all'attualità per la regolarizzazione degli abusi riscontrati è circa Euro 6139,55 comprensivo di spese tecniche e oneri fiscali.

E' regolarizzabili mediante: C.I.L. MANUTENZIONE STRAORDINARIA (D.L. n. 133 del 12.09.2014 art. 17 G.U. n. 212 del 12.09.2014) IN BASE ALLE NORMATIVE VIGENTI AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DELLA PERIZIA.

L'intervento di manutenzione straordinaria rientra nell'art. 149 del D.LGS.n. 42/2004 "INTERVENTI NON SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE"

IN BASE ALLA NORMATIVA VIGENTE AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DELLA PERIZIA LA SANZIONE PECUNIARIA E':

- € 258,00 (L.R. 1/2004 ART. 39 comma 10 bis):

- PRATICA AMMINISTRATIVA CIL: € 500,00

- ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: € 2.804,63

- ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: € 2.576,92

Oneri totali: € 6.139,55

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

**A) F. 4 part. 793 sub 3- APPARTAMENTO:**

- 1) Dal sopralluogo si rileva che il sub 3 individua due appartamenti e non uno.
- 2) E' stato eliminato il collegamento interno tra il soggiorno e la cucina, destinando i due ambienti ai due appartamenti separati.
- 3) Il primo app. si sviluppa al primo piano ed è costituito da cucina, camera e bagno.
- 4) Il secondo app. si sviluppa su due piani, al primo piano è individuato il soggiorno e al livello sottotetto sono stati realizzati due vani e un bagno.

Per le difformità sopra evidenziate, e in relazione a quanto espresso nella conformità edilizia-urbanistica, sarà necessario eseguire una variazione catastale per esatta rappresentazione planimetrica degli immobili oggetto dell'esecuzione, con un costo stimabile all'attualità in circa Euro 500,00 comprensivo di spese tecniche ed oneri catastali.

**B) F. 4 part. 793 sub 5- BOX AUTO:**

Risulta essere conforme

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Nel fabbricato, di cui sono porzioni le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, non è stato istituito un regolare condominio.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito posto dal G.E., il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Tale documentazione si allega.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

OMISSIS. proprietario dal 11/03/2011 ad oggi in forza di verbale di assemblea straordinaria a firma di OMISSIS in data 11/03/2011 ai nn. 55456 di rep. registrato a Perugia in data 08/04/2011 ai nn. 5606 serie 1T Verbale di assemblea straordinaria della società "OMISSIS." per discutere e deliberare i seguenti punti:

- Cambio di denominazione sociale,
- Nuovo indirizzo della sede legale,
- Dimissioni Amministratore unico e nuova nomina
- Varie

**Si evidenzia che l'atto in questione non risulta trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni.**

**Si precisa che la visura camerale, contenuta nel fascicolo della presente procedura, non è stata aggiornata in ordine della presente perizia.**

**Si rileva, inoltre, che dall'esame dello stesso documento, emerge una diversa denominazione sociale della OMISSIS. in OMISSIS, che non si evidenzia nella relazione notarile. Per cui si richiede agli organi della procedura, la necessità o meno di proseguire negli accertamenti ipotecari a nome della suddetta società.**

**6.2 Precedenti proprietari:**

OMISSIS. con sede in Narni proprietario dal 03/02/2009 al 11/03/2011 in forza di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE a firma di OMISSIS in data 03/02/2009 ai nn. 36642 di rep. trascritto a Terni in data 17/02/2009 ai nn. 1447 R.P. Con il presente atto si delibera il trasferimento della sede sociale dal Comune di Terni, via del Maglio n.2, al Comune di Narni, loc. Narni Scalo strada di Maratta Bassa Km 6.

"OMISSIS" con sede in Terni proprietario dal 29/04/2008 al 03/02/2009 in forza di atto di compravendita a firma di OMISSIS in data 29/04/2008 ai nn. 34310 di rep. trascritto a Terni in data 06/05/2008 ai nn. 3315 R.P.

"OMISSIS." con sede in Terni proprietario dal 07/01/2004 al 29/04/2008 in forza di atto di compravendita a firma di OMISSIS in data 07/01/2004 ai nn. 39724 di rep. trascritto a Terni in data 21/01/2004 ai nn. 564-565 R.P.

OMISSIS per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà-OMISSIS per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto-OMISSIS per la quota di 1/2 del diritto di proprietà proprietario dal 20/05/1993 al 07/01/2004 in forza di atto di donazione a firma di OMISSIS in data 20/05/1993 ai nn. 21106 di rep. trascritto a Terni in data 01/06/1993 ai nn. n.3351 R.P.

OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS con usufrutto al coniuge OMISSIS proprietario dal 29/04/1973 al 30/04/1975 in forza di successione in morte di OMISSIS con atto registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 27/06/1974 ai nn. 88 vol. 494 trascritto a Spoleto in data 03/07/1974 ai nn. 3866 R.P.

OMISSIS proprietario da data antecedente il ventennio al 29/04/1973

OMISSIS-OMISSIS proprietario dal 30/04/1975 al 20/05/1993 in forza di atto di compravendita a firma di OMISSIS in data 30/04/1975 ai nn. 133660 di rep. trascritto a Terni in data 22/05/1975 ai nn. 1981 di R.P.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**VARIANTE PARZIALE n.175** per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE IN LOC. GIUNCANO (foglio 4 part. 729-730-574) intestata a OMISSIS Variante a permesso di costruire presentata in data 26/01/2010 rilasciata in data 08/06/2010- n. prot. 101990 Tale pratica è stata consegnata all'Amministrazione Pubblica come variante parziale al P.C. n. 440 del 12.11.2008 e successiva variante D.D. n. 345 del 08.09.09. Non risulta il deposito di vulture relative all'intestazione dei titoli abilitativi a nome della OMISSIS.

**VARIANTE PARZIALE n. 345** intestata a OMISSIS Variante parziale a P.C. rilasciata in data 07/11/2011- n. prot. 206873

**PERMESSO DI COSTRUIRE n. 440** per lavori di variante sostanziale per la realizzazione di un edificio residenziale intestata a OMISSIS VARIANTE ESSENZIALE A PERMESSO DI COSTRUIRE N. 293 adottato il 11.07.2007 (foglio n. 4 part. 729-730 ex573-574) presentata in data 06/08/2008 rilasciata in data 28/04/2009- n. prot. 82788

**VOLTURA di intestazione del P.C. n. 293** intestata a Soc. OMISSIS.. presentata in data 28/05/2008- n. prot. 103499 rilasciata in data 12/06/2008- n. prot. 114429 Istanza presentata dalla Soc. OMISSIS. con sede a Terni, via del Maglio n.2, in data 28.05.2008 prot. 103499, volta ad ottenere il cambio d'intestazione del P.C. n. 293 adottato il 11.07.2007 per lavori di nuova costruzione intestato a OMISSIS

**PERMESSO DI COSTRUIRE n. 293** per lavori di nuova realizzazione intestata a OMISSIS permesso di costruire (foglio n. 4 part. 573-574) rilasciata in data 31/03/2008- n. prot. 40282 INIZIO LAVORI del 08.07.2008

#### Descrizione **appartamento di civile abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Terni (Terni) frazione Giuncano Scalo Strada del Prato snc (catastalmente Strada del Prato SNC).



Il bene individuato catastalmente con il sub 3 è costituito da due appartamenti indipendenti. Trattasi di appartamenti ad uso civile abitazione facente parte di una palazzina ad uso residenziale. Le unità immobiliari verranno individuate con il numero 1, quella che si sviluppa al primo piano, e con il n. 2 l'appartamento che si sviluppa su due livelli, il primo piano e il livello sottotetto.

**L'appartamento 1:**

localizzato al primo piano, è attualmente costituito da un primo ambiente, con destinazione soggiorno con a.c., disimpegno, bagno, camera da letto e terrazzo esposto ad est.

**L'appartamento 2:**

localizzato al primo e secondo piano, è costituito da soggiorno con a.c., terrazzo esposto ad est, scala interna di collegamento con il piano sovrastante, due ambienti destinati a camere da letto, bagno e terrazzo esposto a nord.

Attualmente gli appartamenti non si possono definire abitabili, mancano tutti le opere di finitura interne (pavimenti, rivestimenti e tinteggiature).

L'impianto elettrico è in parte realizzato: sono state realizzate le canalizzazioni in traccia e il passaggio dei cavi elettrici, mancano i punti di comando, i punti luce, le prese di corrente. L'impianto idrico è in parte realizzato: le schermature dei bagni e delle cucine sono da completare, mancano gli apparecchi sanitari, gli accessori, la rubinetteria.

L'impianto di riscaldamento è predisposto, mancano i corpi scaldanti e le caldaie esterne murali. All'interni del sub 3 è compreso l'ingresso comune ai due appartamenti costituito da scala esterna realizzata in c.a.

Le unità immobiliari comprendono i diritti pro quota sui beni comuni non censibili (viabilità pedonale, corsie garage, etc).

Il sub 3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **147,06**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS. foglio 4 mappale 793 subalterno 3, categoria A/2, classe 6, composto da vani 6 vani, - rendita: Euro 387.34.

Coerenze: Al catasto dei fabbricati foglio 4 part. 793 sub 1 deriva da:

-variazione del classamento del 20.01.2011 n. 598.1/2011 in atti dal 20.01.2011 (prot. n. TR0008912)

- foglio 4 part. 793, ente urbano sup. 614 mq, derivante da tipo mappale del 14.04.2010 n. 53166.2/2010 in atti dal 14.04.2010. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 4 part. 799

- foglio 4 part. 793, ente urbano sup. 557 mq, derivante da tipo mappale del 23.02.2010 n. 27139.2/2010 in atti dal 23.02.2010. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 4 part. 729

- foglio 4 part. 793, seminativo sup. 129 mq, derivante da frazionamento del 23.02.2010 n. 27139.1/2010 in atti dal 23.02.2010. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 4 part. 574. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 4 part. 794- foglio 4 part. 795- foglio 4 part. 796.

Inizio lavori 08.07.2008.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,74 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento residenziale 1 (primo piano)	Sup. reale lorda	37,91	1,00	37,91
terrazzo (primo piano)	Sup. reale lorda	3,90	0,25	0,98
appartamento residenziale 2 (primo e secondo piano)	Sup. reale lorda	100,29	1,00	100,29
loggia (primo piano)	Sup. reale lorda	4,70	0,35	1,64
terrazzo (secondo piano)	Sup. reale lorda	12,44	0,25	3,11
scala esterna ( in comune all'appartamento 1 e 2)	Sup. reale lorda	20,86	0,15	3,13
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>180,10</b>		<b>147,06</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

Giudice Dr. Giubilei Natalia  
Curatore/Custode: Dott. Simone Piastrella  
Perito: Arch. Nelita Proietti

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: interna, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: da completare.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: non visibile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole canadesi, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: non visibile, condizioni: non valutabile, conformità: impianto da completare. Note: L'impianto è realizzato parzialmente, non è verificabile la corrispondenza normativa, non esiste certificazione impiantistica.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia. Note: L'impianto è realizzato parzialmente, non è verificabile la corrispondenza normativa, non esiste certificazione impiantistica.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista. Note: L'impianto è realizzato parzialmente, non è verificabile la corrispondenza normativa, non esiste certificazione impiantistica.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia. Note: L'impianto è realizzato parzialmente, non è verificabile la corrispondenza normativa, non esiste certificazione impiantistica.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia. Note: L'impianto è realizzato parzialmente, non è verificabile la corrispondenza normativa, non esiste certificazione impiantistica.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo. Note: L'impianto è realizzato parzialmente, non è verificabile la corrispondenza normativa, non esiste certificazione impiantistica. L'unità immobiliare è priva dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente legislazione in materia. Si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere attribuita la <b>classe energetica "G"</b> .

#### **Accessori:**

<b>Descrizione box singolo di cui al punto B</b>
--

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) frazione Giuncano Scalo Strada del Prato snc (catastalmente Strada del Prato SNC).

Trattasi di garage facente parte di un'autorimessa costituita da quattro box ed è posta al primo piano interrato.

L'unità immobiliare comprende i diritti pro quota sui beni comuni non censibili (lastrico solare, viabilità pedonale, corsie garage, etc).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20,48**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS. foglio 4 mappale 793 subalterno 5, categoria C/6, classe 6, composto da vani 16 mq, posto al piano S1, - rendita: 23,96 €.

Coerenze: Al Catasto Fabbricati il F. 4 particella 793 sub 6 deriva da:

-variazione del classamento del 20.01.2011 n. 598.1/2011 in atti dal 20.01.2011 (prot. n. TR0008912)

L'edificio è stato costruito nel inizio lavori 08.07.2008.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,60 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garage	Sup. reale lorda	20,48	1,00	20,48
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>20,48</b>		<b>20,48</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

*Portone di ingresso:*

tipologia: porta basculante, materiale: metallo, accessori: inesistenti, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:*

materiale: blocchi di cemento tinteggiati, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:*

materiale: pavimento industriale, condizioni: sufficienti.

Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: da completare, conformità: non conforme.

#### Accessori:

## 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 degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato la superficie lorda commerciale, per i fabbricati. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Camera di Commercio di Terni, Agenzia delle Entrate di Terni. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento. (allegato 9)

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento di civile abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Si attribuisce un valore all'immobile pari al 75% di 1100,00 euro valore di mercato considerando lo stato di fatto al momento del sopralluogo.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento residenziale (primo piano) 1	37,91	€ 825,00	€ 31.275,75
terrazzo (primo piano)	0,98	€ 1.100,00	€ 1.072,50
appartamento residenziale (primo e secondo piano) 2	100,29	€ 825,00	€ 82.739,25
loggia (primo piano)	1,64	€ 1.100,00	€ 1.809,50
terrazzo (secondo piano)	3,11	€ 1.100,00	€ 3.421,00
scala esterna ( in comune all'appartamento 1 e 2)	3,13	€ 1.100,00	€ 3.441,90
	<b>147,06</b>		<b>€ 123.759,90</b>

- Valore corpo:	<b>€ 123.759,90</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 123.759,90</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 123.759,90</b>

**B. box singolo***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
garage	20,48	€ 500,00	€ 10.240,00

- Valore corpo:	<b>€ 10.240,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 10.240,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 10.240,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento di civile abitazione</b>	147,06	€ 123.759,90	<b>€ 123.759,90</b>
<b>B</b>	<b>box singolo</b>	20,48	€ 10.240,00	<b>€ 10.240,00</b>
			<b>€ 133.999,90</b>	<b>€ 133.999,90</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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 20.099,99**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 6.639,55**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna****8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 113.899,92**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 107.260,37**

Relazione lotto 002 creata in data 08/10/2014  
Codice documento: E141-13-000213-002

**Beni in Terni (Terni) Strada del Prato snc (catastalmente Strada del Prato SNC)  
Lotto 003**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Terni (Terni) frazione Giuncano Scalo Strada del Prato snc (catastalmente Strada del Prato SNC).

L'immobile è ubicato in zona di completamento frutto di una recente espansione. In particolare il sistema edilizio della zona è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale di residenza. Sufficienti risultano essere i collegamenti stradali.

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione facente parte di una palazzina ad uso residenziale. L'unità immobiliare è dislocata su due livelli, piano primo e piano secondo. E' composto al piano primo da: soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio, terrazzo, scala esterna di pertinenza dell'unità immobiliare; al piano secondo (sottotetto) da due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazzo (forazza).

All'interno dell'immobile sono evidenti tracce di infiltrazioni provenienti sia dalla falda del tetto che dalla forazza esterna. Risultano attualmente coinvolti:

- una porzione del muro esterno esposto ad ovest, sia al primo piano che al secondo;
- solaio di copertura del locale ripostiglio del secondo piano;
- solaio di calpestio e muri perimetrali della camera da letto adiacente alla chiostrina.

Sarà necessario compiere opere di manutenzione relativamente alla guaina di impermeabilizzazione del tetto, esclusivamente nella parte interessata, e verificare il sistema di deflusso delle acque piovane della chiostrina.

L'unità immobiliare comprende i diritti pro quota sui beni comuni non censibili (viabilità pedonale, corsie garage, etc).

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **153,74**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 4 mappale 793 subalterno 4, categoria A/2, classe 6, composto da vani 7 vani, posto al piano 1-2, - rendita: Euro 451,90.

Coerenze: Al catasto dei fabbricati foglio 4 part. 793 sub 1 deriva da:

-variazione del classamento del 20.01.2011 n. 598.1/2011 in atti dal 20.01.2011 (prot. n. TR0008912)

- foglio 4 part. 793, ente urbano sup. 614 mq, derivante da tipo mappale del 14.04.2010 n. 53166.2/2010 in atti dal 14.04.2010. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 4 part. 799

- foglio 4 part. 793, ente urbano sup. 557 mq, derivante da tipo mappale del 23.02.2010 n. 27139.2/2010 in atti dal 23.02.2010. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 4 part. 729

- foglio 4 part. 793, seminativo sup. 129 mq, derivante da frazionamento del 23.02.2010 n. 27139.1/2010 in atti dal 23.02.2010. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 4 part. 574. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 4 part. 794- foglio 4 part. 795- foglio 4 part. 796.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) frazione Giuncano Scalo Strada del Prato snc (catastalmente Strada del Prato SNC).

Trattasi di box auto facente parte di un'autorimessa costituita da tre box ed è posta al primo piano interro.

L'unità immobiliare comprende i diritti pro quota sui beni comuni non censibili (viabilità pedonale, corsie garage, etc). posto al piano primo piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **19,56**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS. foglio 4 mappale 793 subalterno 7, categoria C/6, composto da vani 18 mq, - rendita: € 26,96.  
Coerenze: Al Catasto Fabbricati il F. 4 particella 793 sub 6 deriva da:  
-variazione del classamento del 20.01.2011 n. 598.1/2011 in atti dal 20.01.2011 (prot. n. TR0008912)

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria  
Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole-espansione  
Collegamenti pubblici (km): ferrovia (1).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

## 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: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS.**, a firma di OMISSIS in data 30/06/2009 ai nn. 379990 di rep. iscritto a Terni in data 01/07/2009 ai nn. 1422 DI R.P.

importo ipoteca: Euro 1.485.000,00

importo capitale: Euro 550.000,00

Si rileva:

- annotamento per erogazione a saldo n. 2157 di formalità del 17/09/2010;
- annotamento per erogazione a saldo n. 2159 di formalità del 17/09/2010 per frazionamento in quota, con il quale è stata assegnata dell'originaria somma complessiva del mutuo, una quota di Euro 115.000,00 per capitale ed un totale di Euro 310.500,00 per il F. 4 part. 793 sub 1-6; capitale Euro 190.000,00 e un totale di Euro 513.000,00 per il F. 4 part. 793 sub 3-5; capitale Euro 165.000,00 e un totale di Euro 445.500,00 per il F. 4 part. 793 sub 4-7..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **OMISSIS., contro OMISSIS.**, a firma di Tribunale di Perugia sezione distaccata in data 30/04/2013 ai nn. 198 di rep. iscritto a Terni in data 02/12/2013 ai nn. 1280 DI R.P.

importo ipoteca: Euro 12.000,00

importo capitale: Euro 7.160,77

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS a firma di Ufficiale Giudiziario in data 17/09/2013 ai nn. 1091 di rep. trascritto a Terni in data 05/11/2013 ai nn. 7532 DI R.P.

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Servitù: Passaggio coattivo derivante da atto pubblico a favore di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS contro OMISSIS. (sede Terni) a firma di OMISSIS in data 07/01/2004 ai nn. 39724 di rep. trascritto a Terni in data 21/01/2004 ai nn. 566 DI R.P.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Dal sopralluogo svolto in occasione dell'accesso presso gli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto Esperto, rileva quanto segue:

- 1) predisposizione schermatura impiantistica per cucina in ambiente dichiarato nell'elaborato concessionato come camera da letto
- 2) diversa distribuzione dei gradini della scala esterna

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

**A) F. 4 part. 793 sub 4- APPARTAMENTO:**

Il sub 4 individua un appartamento duplex al quale si accede tramite scala esterna ricadente all'interno dello stesso sub. L'ingresso dell'unità abitativa si trova al primo piano dove sono individuati il soggiorno, la cucina, una camera il bagno e il ripostiglio. Tramite scala interna si accede al secondo piano (sottotetto) dove vengono individuate due camere da letto, il bagno e il ripostiglio. L'appartamento così come rilevato al momento del sopralluogo risulta essere conforme all'accatastamento depositato.

**B) F. 4 part. 793 sub 7- BOX AUTO-** Risulta essere conforme

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

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

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

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Nel fabbricato, di cui sono porzioni le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, non è stato istituito un regolare condominio.

Ulteriori avvertenze: Come richiesto dal quesito posto dal G.E., il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile del Tribunale di Terni, per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato. Tale documentazione si allega.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**



OMISSIS. proprietario dal 11/03/2011 ad oggi in forza di verbale di assemblea straordinaria a firma di OMISSIS in data 11/03/2011 ai nn. 55456 di rep. registrato a Perugia in data 08/04/2011 ai nn. 5606 serie 1T Verbale di assemblea straordinaria della società "OMISSIS." per discutere e deliberare i seguenti punti:

- Cambio di denominazione sociale,
- Nuovo indirizzo della sede legale,
- Dimissioni Amministratore unico e nuova nomina
- Varie

**Si evidenzia che l'atto in questione non risulta trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni.**

**Si precisa che la visura camerale, contenuta nel fascicolo della presente procedura, non è stata aggiornata in ordine della presente perizia.**

**Si rileva, inoltre, che dall'esame dello stesso documento, emerge una diversa denominazione sociale della OMISSIS. in OMISSIS, che non si evidenzia nella relazione notarile. Per cui si richiede agli organi della procedura, la necessità o meno di proseguire negli accertamenti ipotecari a nome della suddetta società.**

#### **6.2 Precedenti proprietari:**

OMISSIS. con sede in Narni proprietario dal 03/02/2009 al 11/03/2011 in forza di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE a firma di OMISSIS in data 03/02/2009 ai nn. 36642 di rep. trascritto a Terni in data 17/02/2009 ai nn. 1447 R.P. Con il presente atto si delibera il trasferimento della sede sociale dal Comune di Terni, via del Maglio n.2, al Comune di Narni, loc. Narni Scalo strada di Maratta Bassa Km 6.

"OMISSIS" con sede in Terni proprietario dal 29/04/2008 al 03/02/2009 in forza di atto di compravendita a firma di OMISSIS in data 29/04/2008 ai nn. 34310 di rep. trascritto a Terni in data 06/05/2008 ai nn. 3315 R.P.

"OMISSIS." con sede in Terni proprietario dal 07/01/2004 al 29/04/2008 in forza di atto di compravendita a firma di OMISSIS in data 07/01/2004 ai nn. 39724 di rep. trascritto a Terni in data 21/01/2004 ai nn. 564-565 R.P.

OMISSIS per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà-OMISSIS per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto-OMISSIS per la quota di 1/2 del diritto di proprietà proprietario dal 20/05/1993 al 07/01/2004 in forza di atto di donazione a firma di OMISSIS in data 20/05/1993 ai nn. 21106 di rep. trascritto a Terni in data 01/06/1993 ai nn. n.3351 R.P.

OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS con usufrutto al coniuge OMISSIS proprietario dal 29/04/1973 al 30/04/1975 in forza di successione in morte di OMISSIS con atto registrato a Ufficio del Registro di Terni in data 27/06/1974 ai nn. 88 vol. 494 trascritto a Spoleto in data 03/07/1974 ai nn. 3866 R.P.

OMISSIS proprietario da data antecedente il ventennio al 29/04/1973

OMISSIS-OMISSIS proprietario dal 30/04/1975 al 20/05/1993 in forza di atto di compravendita a firma di OMISSIS in data 30/04/1975 ai nn. 133660 di rep. trascritto a Terni in data 22/05/1975 ai nn. 1981 di R.P.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**VARIANTE PARZIALE n.175** per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE IN LOC. GIUNCANO (foglio 4 part. 729-730-574) intestata a OMISSIS Variante a permesso di costruire presentata in data 26/01/2010 rilasciata in data 08/06/2010- n. prot. 101990 La pratica è stata consegnata all'Amministrazione Pubblica come variante parziale al P.C. n. 440 del 12.11.2008 e successiva variante D.D. n. 345 del 08.09.09. Non risulta il deposito di vulture relative all'intestazione dei titoli abilitativi a nome della OMISSIS.

**VARIANTE PARZIALE n. 345** intestata a OMISSIS Variante parziale a P.C. rilasciata in data 07/11/2011- n. prot. 206873

**PERMESSO DI COSTRUIRE n. 440** per lavori di variante sostanziale per la realizzazione di un edificio residenziale intestata a OMISSIS VARIANTE ESSENZIALE A PERMESSO DI COSTRUIRE N. 293 adottato il 11.07.2007 (foglio n. 4 part. 729-730 ex573-574) presentata in data 06/08/2008 rilasciata in data 28/04/2009- n. prot. 82788

**VOLTURA di intestazione del P.C. n. 293** intestata a Soc. OMISSIS.. presentata in data 28/05/2008- n. prot. 103499 rilasciata in data 12/06/2008- n. prot. 114429 Istanza presentata dalla Soc. OMISSIS. con sede a Terni, via del Maglio n.2, in data 28.05.2008 prot. 103499, volta ad ottenere il cambio d'intestazione del P.C. n. 293 adottato il 11.07.2007 per lavori di nuova costruzione intestato a OMISSIS

**PERMESSO DI COSTRUIRE n. 293** per lavori di nuova realizzazione intestata a OMISSIS permesso di costruire (foglio n. 4 part. 573-574) rilasciata in data 31/03/2008- n. prot. 40282 INIZIO LAVORI del 08.07.2008

#### Descrizione **appartamento di civile abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito in Terni (Terni) frazione Giuncano Scalo Strada del Prato snc (catastalmente Strada del Prato SNC).

L'immobile è ubicato in zona di completamento frutto di una recente espansione. In particolare il sistema edilizio della zona è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale di residenza per il resto è agricolo. Sufficienti risultano essere i collegamenti stradali.

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione facente parte di una palazzina ad uso residenziale. L'unità immobiliare è dislocata su due livelli, piano primo e piano secondo. E' composto al piano primo da: soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio, terrazzo, scala esterna di pertinenza dell'unità immobiliare; al piano secondo (sottotetto) da due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazzo (forazza).

All'interno dell'immobile sono evidenti tracce di infiltrazioni provenienti sia dalla falda del tetto che dalla forazza esterna. Risultano attualmente coinvolti:

- una porzione del muro esterno esposto ad ovest, sia al primo piano che al secondo;
- solaio di copertura del locale ripostiglio del secondo piano;
- solaio di calpestio e muri perimetrali dellacamera da letto adiacente alla chiostrina.

L'unità immobiliare comprende i diritti pro quota sui beni comuni non censibili (viabilità pedonale, corsie garage, etc).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **153,74**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS foglio 4 mappale 793 subalterno 4, categoria A/2, classe 6, composto da vani 7 vani, posto al piano 1-2, - rendita: Euro 451,90.

Coerenze: Al catasto dei fabbricati foglio 4 part. 793 sub 1 deriva da:

-variazione del classamento del 20.01.2011 n. 598.1/2011 in atti dal 20.01.2011 (prot. n. TR0008912)

- foglio 4 part. 793, ente urbano sup. 614 mq, derivante da tipo mappale del 14.04.2010 n. 53166.2/2010 in atti dal 14.04.2010. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 4 part. 799

- foglio 4 part. 793, ente urbano sup. 557 mq, derivante da tipo mappale del 23.02.2010 n. 27139.2/2010 in atti dal 23.02.2010. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 4 part. 729

- foglio 4 part. 793, seminativo sup. 129 mq, derivante da frazionamento del 23.02.2010 n. 27139.1/2010 in atti dal 23.02.2010. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 4 part. 574. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 4 part. 794- foglio 4 part. 795- foglio 4 part. 796.

L'edificio è stato costruito nel inizio lavori 08.07.2008.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.70.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008-Approvazione l'immobile è identificato nella zona Bc6 -Completamento i.f. 1.8 mc/mq art. 59

Norme tecniche ed indici: 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: Bc6: i.f.1.8 mc/mq

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. all'art. 55.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento residenziale	Sup. reale lorda	145,72	1,00	145,72
loggia piano primo	Sup. reale lorda	4,55	0,35	1,59
terrazzo primo piano	Sup. reale lorda	3,29	0,25	0,82
forazza	Sup. reale lorda	9,12	0,25	2,28
scala esterna	Sup. reale lorda	22,15	0,15	3,32
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>184,83</b>		<b>153,74</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: non rilevabile, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabile.

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera, condizioni: sufficienti.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: c.a. rivestita con lastre di travertino, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

*Manto di copertura:* materiale: tegole canadesi, coibentazione: non rilevabile, condizioni: scarse.

Note: Nell'intradosso della falda di copertura, in corrispondenza del ripostiglio del livello sottotetto, sono evidenti tracce di umidità provocate da infiltrazioni esterne di acqua.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: non visibile, rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura, condizioni: da normalizzare.

*Pavim. Interna:* materiale: Gres porcellanato, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:* materiale: parquet incollato, condizioni: da normalizzare.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

**Impianti:**

*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: non visibile, condizioni: non valutabili, conformità: Apparentemente rispettoso delle vigenti normative.  
Note: Non sono stati forniti certificati di conformità

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: Apparentemente rispettoso delle vigenti normative.  
Note: Non sono stati forniti certificati di conformità

*Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: non visibile, recapito: collettore o rete comunale, conformità: Apparentemente rispettoso delle vigenti normative.  
Note: Non sono stati forniti certificati di conformità

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: non visibile, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: apparentemente sufficienti, conformità: Apparentemente rispettoso delle vigenti normative.  
Note: Nel soggiorno è stato predisposto l'allaccio per l'installazione del termo-camino.  
Non sono stati forniti certificati di conformità. L'unità immobiliare è priva dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente legislazione in materia. Si evidenzia che da una prima verifica delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile, allo stesso può essere attribuita la **classe energetica "F"**.

**Accessori:**

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Terni (Terni) frazione Giuncano Scalo Strada del Prato snc (catastalmente Strada del Prato SNC).

Trattasi di box auto facente parte di un'autorimessa costituita da tre box ed è posta al primo piano interro.

L'unità immobiliare comprende i diritti pro quota sui beni comuni non censibili (lastrico solare, viabilità pedonale, corsie garage, etc). posto al piano primo piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **19,56**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS. foglio 4 mappale 793 subalterno 7, categoria C/6, composto da vani 18 mq, - rendita: € 26,96.

Coerenze: Al Catasto Fabbricati il F. 4 particella 793 sub 6 deriva da:

-variazione del classamento del 20.01.2011 n. 598.1/2011 in atti dal 20.01.2011 (prot. n. TR0008912)

L'edificio è stato costruito nel inizio lavori 08.07.2008.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,60 m..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garage	Sup. reale lorda	19,56	1,00	19,56
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>19,56</b>		<b>19,56</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

*Portone di ingresso:* tipologia: porta basculante, materiale: metallo, accessori: inesistenti, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: pavimento industriale, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:* materiale: blocchi di cemento tinteggiati, coibentazione: pannelli in polistirolo da 5 cm, condizioni: sufficienti.

*Impianti:*  
*Elettrico:* tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: apparentemente conforme alle norme vigenti.

**Accessori:**

---

**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 degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato la superficie lorda commerciale, per i fabbricati. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Camera di Commercio di Terni, Agenzia delle Entrate di Terni. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento..

**8.3. Valutazione corpi**

**A. appartamento di civile abitazione**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento residenziale	145,72	€ 1.100,00	€ 160.292,00
loggia piano primo	1,59	€ 1.100,00	€ 1.751,75
terrazzo primo piano	0,82	€ 1.100,00	€ 904,75
forazza	2,28	€ 1.100,00	€ 2.508,00
scala esterna	3,32	€ 1.100,00	€ 3.654,75
	<b>153,74</b>		<b>€ 169.111,25</b>

- Valore corpo:	<b>€ 169.111,25</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 169.111,25</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 169.111,25</b>

**B. box singolo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

---

Giudice Dr. Giubilei Natalia  
Curatore/Custode: Dott. Simone Piastrella  
Perito: Arch. Nelita Proietti

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
garage	19,56	€ 500,00	€ 9.780,00
- Valore corpo:			<b>€ 9.780,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 9.780,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 9.780,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento di civile abitazione</b>	153,74	€ 169.111,25	<b>€ 169.111,25</b>
<b>B</b>	<b>box singolo</b>	0	€ 9.780,00	<b>€ 9.780,00</b>
			€ 178.891,25	<b>€ 178.891,25</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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 26.833,69**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 152.057,56**

Relazione lotto 003 creata in data 08/10/2014  
Codice documento: E141-13-000213-003

il perito  
Arch. Nelita Proietti

# LOTTO 1

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – SUB 1

### Foto esterne





Foto interne









DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – SUB 6





LOTTO 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – SUB 3

Foto esterne





Foto interne appartamento esposto a nord









Foto interne appartamento esposto ovest-est







DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – SUB 5





LOTTO 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – SUB 4

Foto esterne





Foto interne









DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – SUB 7

