

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **151/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Avv. Elisabetta Tiberi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Roberto Porchetti
Codice fiscale: PRCRRT69C06L117M
Studio in: Via Fontana di Polo 1/M - 05100 Terni
Fax: 0744-401445 **Cell:** 338-7178893
Email: robertoporchetti@libero.it
Pec: roberto.porchetti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via del Vascello n° 6 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: OMISSIS, foglio 123, particella 114, subalterno 12, indirizzo via del Vascello n° 6, piano 2-S1, Comune Terni, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 82 mq, rendita € 322,79.

2. Stato di possesso

Bene: Via del Vascello n° 6 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via del Vascello n° 6 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via del Vascello n° 6 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via del Vascello n° 6 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via del Vascello n° 6 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Vascello n° 6 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via del Vascello n° 6 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 76.000,00

Beni in **Terni (Terni)**

Via del Vascello n° 6

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via del Vascello n° 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Terni, via del Vascello n° 6

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 123, particella 114, subalterno 12, indirizzo via del Vascello n° 6, piano 2-S1, Comune Terni, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 82 mq, rendita € 322,79.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Corpo scala condominiale, altra U.I., corte comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Note: La planimetria catastale in atti risulta conforme al progetto approvato ed allo stato delle proprietà, mentre sono presenti difformità edilizie nella cantina di pertinenza, da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere su cui insiste il bene oggetto della stima è localizzato nel Comune di Terni, insediamento urbano residenziale ed industriale, ed è ubicato in un'area caratterizzata dalla presenza sia di costruzioni datate che di nuove edificazioni, oltre ad operazioni di rinnovo del tessuto urbanistico ed edilizio a carattere prettamente residenziale e commerciale.

E' ubicato a ridosso dell'area urbana centrale, che dallo stesso dista circa 300 mt.

L'area circostante il bene, risulta interessata da traffico locale a media densità con presenza di aree destinate alla sosta, anche se a ridosso della stessa sono ubicate arterie di collegamento del centro città con le aree periferiche e con altri centri urbani, interessate quindi da maggiore mole di traffico e potenziali congestioni dello stesso.

Le caratteristiche edificatorie del luogo mostrano corpi di fabbrica che spaziano da una modesta dimensione ed altezza, di norma attestata su un massimo di quattro livelli fuori terra, relativamente agli insediamenti originari, in parte oggetto di recupero del patrimonio esistente, ad edifici a torre costituenti sia la vecchia che la recente edificazione, caratterizzati anche da altezze notevoli.

L'evoluzione del luogo è segnata da una accresciuta densità edilizia, riflesso di una urbanizzazione avanzata, peraltro caratterizzata da un'importante presenza di aree verdi, ubicate a poca distanza e facilmente raggiungibili, e testimoniata dalla presenza di servizi alla persona, a garanzia di una buona qualità dell'abitare.

Il compendio oggetto della stima si compone di un'unità immobiliare ad uso residenziale e della cantina di pertinenza, sito a Terni, in via del Vascello n° 6.

Il lotto nel suo complesso risulta strutturato tramite la presenza prevalente di edifici ad uso residenziale, di norma conformati al piano terreno con attività commerciali e di servizio; l'area nel suo complesso, sotto il profilo edificatorio, può considerarsi prossima alla saturazione, anche se le porzioni di territorio da essa poco distanti, vedono anche ad oggi interventi di nuova ed importante edificazione ad uso prevalentemente commerciale e direzionale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Trasporto pubblico (Buono), attività commerciali (Buono), ipermercati (Buono), scuola media inferiore (Buono), scuola elementare (Buono), parco pubblico (Buono), collegamento pedonale con il centro (Buono).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Importanti centri limitrofi: San Gemini, Narni, Amelia, Orte.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Scavi archeologici di Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico 100 mt

3. STATO DI POSSESSO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Abitazione a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni (UNEP) in data 24/06/2016 ai nn. 2106 iscritto/trascritto a Terni in data 14/07/2016 ai nn. 6928/4948;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 25.000,00; A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 23/09/2009 ai nn. 8583/5594; Registrato a Terni; Iscritto/trascritto a Terni in data 28/09/2009 ai nn. 11829/2225.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 146.000,00; Importo capitale: € 73.000,00; A rogito di Notaio Sbroli Fulvio in data 05/12/2007 ai nn. 164826/30606; Registrato a Terni in data 06/12/2007 ai nn. 15397/3673;

Note: Annotazione presentata il 13/10/2009 al Registro Generale n° 12519, Registro Particolare n° 2205, a ministero Notaio Clericò Filippo del 23/09/2009 rep. 8582, portante SURROGAZIONE a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma, c.f. 09339391006.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Condominio non costituito.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Presenza di scala di accesso priva di ascensore e servo-scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/02/1989 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Clericò Luciano, in data 28/12/1988, ai nn. 43884; registrato a Terni; Trascritto a Terni, in data 27/01/1989, ai nn. 978/779.

Note: Atto ritrascritto in data 20/12/2005 al Registro Generale n° 15691, Registro Particolare n° 9144.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Approvazione con nota n° 5469 del 07.05.1965

Intestazione: Santicchia Vero e Gianfranco

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Nessuna.

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 43/1966

Intestazione: Santicchia Vero e Gianfranco

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento fabbricato.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio in data 29/01/1966 al n. di prot. 34779

Abitabilità rilasciata in data 09/05/1966 al n. di prot. 33109

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Note: Riscontrata difformità nella cantina di pertinenza, conforme al progetto approvato ma non allo stato delle proprietà e a quello depositato in atti catastali (vedi elaborato allegato).

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

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DCC n° 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb 12.16 (a) - Nuclei di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)) 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d). Processo di attuazione 4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica. B) Intervento edilizio diretto 5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978. 5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano. 5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi. 5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione. 5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1. 5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2. 5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata CITTA' di TERNI Nuovo Piano Regolatore Generale – Parte Operativa – Norme Tecniche di Attuazione Variata a seguito prescrizioni DPC n. 129 del 1.12.2008 AP-</p>

	<p>PROVAZIONE DCC n.307 del 15.12.2008 147 alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari. 5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati: Piano A.ttuativo BV(1) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552 ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione Piano A.ttuativo BV(2) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700 ALTEZZA: 4 piani + 1 piano negozi con portico PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale Piano A.ttuativo BV(3) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: sopraelevazione Piano A.ttuativo BV(4) DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento. Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo. 5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti: NUCLEO Bc(2.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata. E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D. Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualificazione tipologica e funzionale - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 8.0 mc/mq 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto. Sono prescritti massimo 3 piani + negozi nei fronti di Via Vollusiano e Via Curio Dentato. 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Nessuna. NUCLEO Bc (5.1) CITTA'di TERNI Nuovo Piano Regolatore Generale – Parte Operativa – Norme Tecniche di Attuazione Variata a seguito prescrizioni DPC n. 129 del 1.12.2008 APPROVAZIONE DCC n.307 del 15.12.2008 148 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ricostruzione e</p>
--	---

	<p>ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viario. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso al comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale- commerciale-uffici. Edifici specialistici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D. Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). Attività alberghiera o para alberghiera. 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualficazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 3.0 mc./mq. esteso all'area di comparto. Parcheggi - v. art. 31. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto unitario. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così come definito in planimetria. NUCLEO Bc (12.2) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualficazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume) fortemente degradato. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D. Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq) 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto Verde pubblico: v. art. 149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da stabilire con il PA. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Vedi punti 6 e 8. NUCLEO Bc(12.10) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualficazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI CITTA' di TERNI Nuovo Piano Regolatore Generale – Parte Operativa – Norme Tecniche di Attuazione Variata a seguito prescrizioni DPC n. 129 del 1.12.2008 APPROVAZIONE DCC n.307 del 15.12.2008 149 Edifici ad uso prevalentemente residenziale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di</p>
--	--

vendita (art. 4, lett. c, D. Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.).

5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare). Verde pubblico: v.art.149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro. 5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza. 6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentino senza soluzione di continuità. 6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1. 6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte. 6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in un apposito regolamento comunale. 7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari: 7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano: 1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380); 2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione – ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio – Bb(2) 3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi art. 3 DPR n.380/2001); 4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4); 5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5); 6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6); 7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali. 7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finan-

	<p>ziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). CITTA' di TERNI Nuovo Piano Regolatore Generale – Parte Operativa – Norme Tecniche di Attuazione Variata a seguito prescrizioni DPC n. 129 del 1.12.2008 APPROVAZIONE DCC n.307 del 15.12.2008 150 7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni: - gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa; - l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso; - negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra; - negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti. 8. Per la zona di L. go Cairoli, così come delimitata nella tav. B (comprendente parte del nucleo di conservazione e completamento A#Bb(3.5)b, le vie Cairoli ed Angeloni e la zona GV), si rinvia alle prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività commerciali di L.go manni, L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto – L.go Manni, adottata con DCC n.176 del 7.07.2008.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Terni, via del Vascello n° 6, piano secondo e interrato, distinto al NCUF al Foglio 123, Particella 114, Subalterno 12.

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione, oggetto della stima, è ubicata al piano secondo di un fabbricato ad uso residenziale sito in Terni, via del Vascello n° 6, con relativa cantina di pertinenza posta al piano interrato, ed è raggiungibile tramite corpo scala condominiale, privo di ascensore.

Il bene si compone di ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio serviti da disimpegno, per una superficie calpestabile (utile) complessiva pari a mq 66.28, oltre a un balcone posto a servizio della seconda camera, di superficie calpestabile (utile) pari a mq 1.95.

L'altezza interna dell'abitazione è pari a mt 3.20.

Il livello di finitura interno all'abitazione, riferibile in parte alla data di realizzazione del fabbricato ed in parte a ristrutturazione, risulta essere in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'ingresso all'abitazione è costituito da portoncino in legno, di tipo blindato, composto da un'anta con apertura a battente, gli infissi interni sono costituiti da porte con apertura a battente e scorrevole interno muro in legno, ubicate nella zona notte e nel soggiorno e legno/vetro nell'accesso alla cucina; gli infissi esterni sono costituiti da ante con apertura a battente, in alluminio di colore bianco e pannello di vetro doppio (vetrocamera), corredati di oscuranti avvolgibili in PVC.

La muratura presenta tinteggiatura alle pareti, anch'essa in buono stato di conservazione; i pavimenti sono in graniglia di marmo per l'intera superficie dell'abitazione, ad esclusione del bagno ove è presente il gres; la cucina presenta maioliche in gres nella parete destinata ad accogliere l'arredo, mentre il bagno è rivestito, sempre con maioliche in gres, su tutte le pareti.

Gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'abitazione sono stati oggetto di manutenzione, avvenuta contestualmente alla ristrutturazione generale dell'appartamento, durante la quale è stato aggiunto l'impianto di condizionamento aria a servizio della camera matrimoniale e del soggiorno, mostrandosi tutti in buono ed efficiente stato di conservazione.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio, ubicati in tutti gli ambienti ed è alimentato da caldaia a gas.

L'abitazione è inoltre dotata di citofono tradizionale, antenna televisore e termostato ambiente per il controllo della temperatura.

Gli impianti risultano sprovvisti di certificazione di conformità, pur essendo l'impianto elettrico dotato di apposita protezione magnetotermica e risultano comunque, limitatamente alle parti ispezionabili, realizzati secondo la regola dell'arte e ben funzionanti.

Lo smaltimento delle acque reflue bianche e nere, sia della cucina che di entrambi i bagni, è garantito dall'innesto di queste su colonne montanti a servizio del fabbricato, regolarmente allacciate alla fognatura pubblica.

L'immobile descritto è contraddistinto al NCUF al Foglio 123, Particella 114, Subalterno 12, Categoria A/3, Classe 2, Vani 5, con appartamento al piano 2° e cantina di pertinenza al piano interrato, Rendita € 322.79.

I confini catastali sono rappresentati da vano scala condominiale, altra U.I. e affaccio su corte comune.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Terni, via del Vascello n° 6.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **89,52**

E' posto al piano: 2° e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1965-1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: da circa 10 anni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone condizioni generali del fabbricato e dell'unità immobiliare.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone

Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo e gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in gres condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle in gres condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: da collaudare
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: ventilatori condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata tramite il calcolo delle superfici esterne lorde, moltiplicato per il più probabile valore di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	77,91	1,00	77,91
Terrazzo	sup lorda di pavimento	2,16	0,30	0,65
Cantina	sup lorda di pavimento	9,45	0,25	2,36
		89,52		80,92

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1°-2016

Zona: Terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

Accessori

A

1. Cantina

Valore a corpo: **€ 0**

Note: Pertinenza dell'abitazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Alla luce dell'analisi relativa alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto della stima, si ritiene corretto formulare il relativo giudizio attraverso il criterio economico basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato dello stesso, meglio definito come metodo sintetico-comparativo.

A tal fine il sottoscritto si è avvalso di tutte le conoscenze in proprio possesso, acquisite attraverso lo studio del mercato immobiliare locale e delle sue possibili oscillazioni, al fine di collocare la specifica valutazione del compendio all'interno di valori congrui alla situazione economica contingente.

Sulla scorta quindi delle caratteristiche complessive dell'area oggetto della stima, per quanto in precedenza descritto, sono state opportunamente ed accuratamente svolte indagini di comparazione con elementi analoghi per tipologia, dimensione, caratteristiche, ubicazione, fruibilità e quanto altro utile ad una corretta ed oggettiva comprensione della collocazione sul mercato della stessa.

Per quanto sopra, il sottoscritto ritiene di poter formulare oggettivo giudizio di stima attraverso la quotazione di seguito riportata, alla luce delle attuali condizioni del mercato immobiliare ed economico in genere, definibili in fase di potenziale incremento di domanda.

Dall'analisi svolta sulle quotazioni relative alle compravendite di beni immobili collocati nel territorio comunale, riferibili quindi a quello oggetto della stima, per caratteristiche specifiche e ubicazione, quindi per potenziale valore di collocazione nel libero mercato, si evidenzia una forbice compresa tra € 900,00 e € 1.200,00 per mq di superficie lorda, comprensibilmente variabile in funzione del potenziale livello di gradimento del bene trattato ed in generale delle condizioni e qualità della zona su cui lo stesso insiste.

Per quanto sopra, alla luce delle positive caratteristiche intrinseche dell'area di cui il compendio oggetto della stima è parte, ubicata nell'anello semicentrale della città ed oggetto di recenti interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente oltre che di nuova edificazione, con conseguente crescita della densità abitativa, quindi della qualità dell'abitare e del costruito, attraverso realizzazioni attente all'estetica, alla sostenibilità ambientale ed al pregio in genere, è ipotizzabile l'adozione di un valore da porre a base di calcolo pari a € 1.100,00 per mq di superficie lorda, in linea con il valore medio delle varie rilevazioni del Mercato Immobiliare relativamente alla zona in esame, riferite al 1° semestre 2016.

Quanto assunto si suppone inoltre corretto anche alla luce della prospettiva credibile, nel breve periodo, di una possibile ulteriore crescita della domanda, oltre al fatto che le aree adiacenti a quella oggetto di stima, negli ultimi interventi conclusi di recente, hanno evidenziato prezzi di acquisto anche maggiori di quello proposto, sintomo evidente di un ritrovato interesse per la crescita dell'intera zona. Detto valore, a giudizio del sottoscritto, appare congruo da associare al compendio oggetto di stima che, premesso l'obbligo normativo e la necessità oggettiva di adeguamento delle difformità edilizie riscontrate nella cantina di pertinenza, mostrando un buon livello di conservazione risulta sicuramente fruibile nell'immediato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie immobiliari, Borsino Immobiliare, Camera di Commercio di Terni, Osservatorio del Mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

Parametri medi desunti da: Borsino Immobiliare, Camera di Commercio, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Rilevazione dati di compravendita:

Residenziale: € 1.100,00/mq.

Altre fonti di informazione:

Indagine diretta condotta con operatori di settore, dalla quale si evidenzia per la zona e maggiormente per l'area oggetto della stima, l'applicazione dei valori medi.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annessa Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Si adotta il prezzo di € 1.100,00 (millecento/00), da applicare per mq di superficie esterna lorda.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	77,91	€ 1.100,00	€ 85.701,00
Terrazzo	0,65	€ 1.100,00	€ 712,80
Cantina	2,36	€ 1.100,00	€ 2.598,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.012,55
Valore corpo			€ 89.012,55
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.012,55
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.012,55

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annessa Cantina	80,92	€ 89.012,55	€ 89.012,55

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (15%):	€ 12.138,08
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Cantina: Opere edili, infisso d'ingresso, adeguamento impianto elettrico.	€ - 1.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: Bene non divisibile.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 75.874,48
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 76.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita: Soggetto ad imposta di registro**Allegati**

Catastale
 Conservatoria
 Difformità
 Foto aeree
 Foto esterno
 Foto interno
 Foto particolari
 Planimetrie
 Proprietà
 Provenienza
 Urbanistica
 Perizia di stima

Data generazione:
 09-02-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Porchetti

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 151/2016

GIUDICE Dr.ssa NATALIA GIUBILEI

CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. ELISABETTA TIBERI

Creditore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Debitore: OMISSIS

ABITAZIONE

Via del Vascello n° 6 - Terni

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
INTERNA**

Tecnico incaricato:

Roberto Porchetti

ARCHITETTO

Via Fontana di Polo 1/M

05100 Terni

C.F. PRCRRT69C06L117M

E mail: robertoporchetti@libero.it – roberto.porchetti@archiworldpec.it

Cell. 3387178893

RILIEVO FOTOGRAFICO

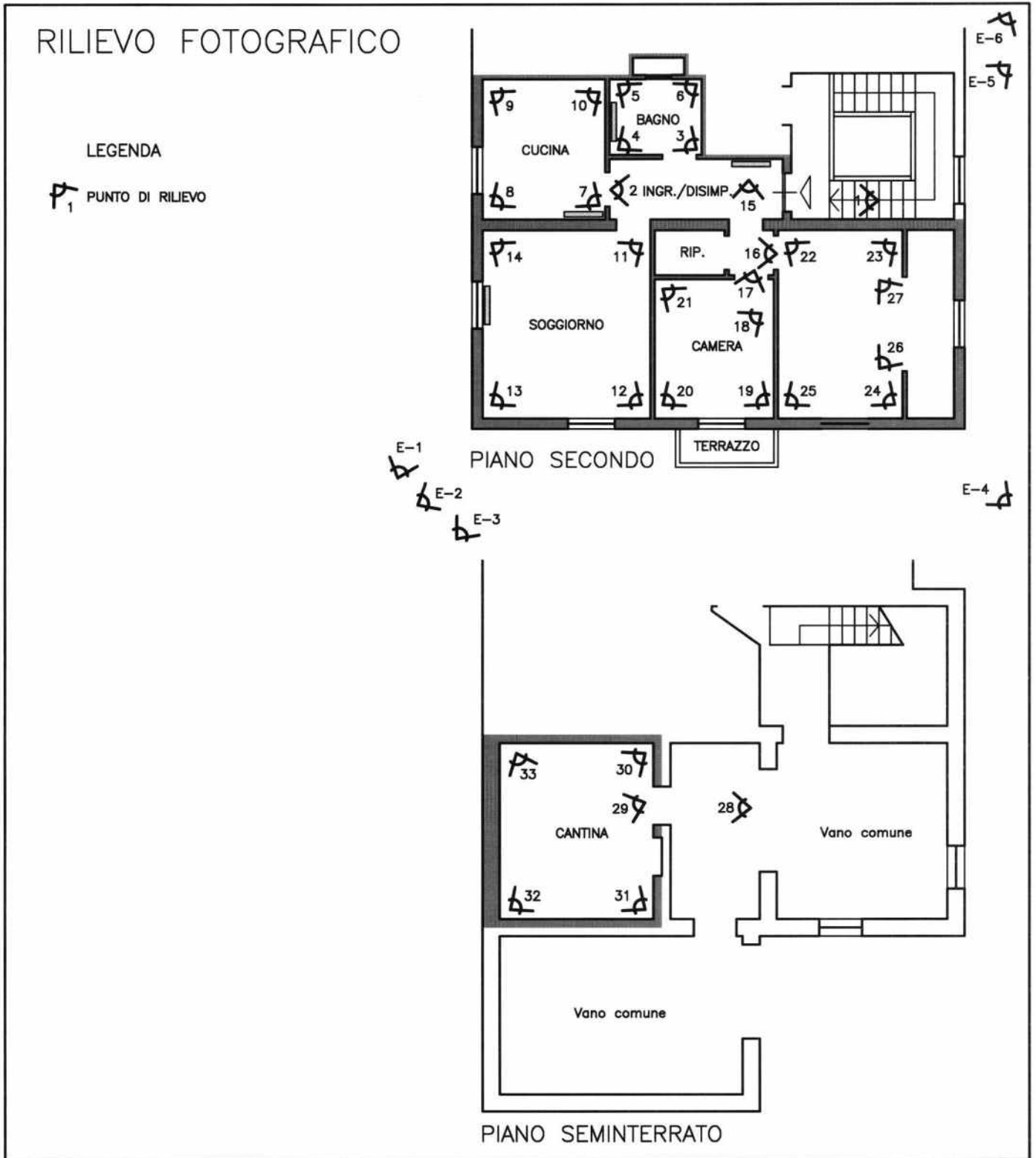




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

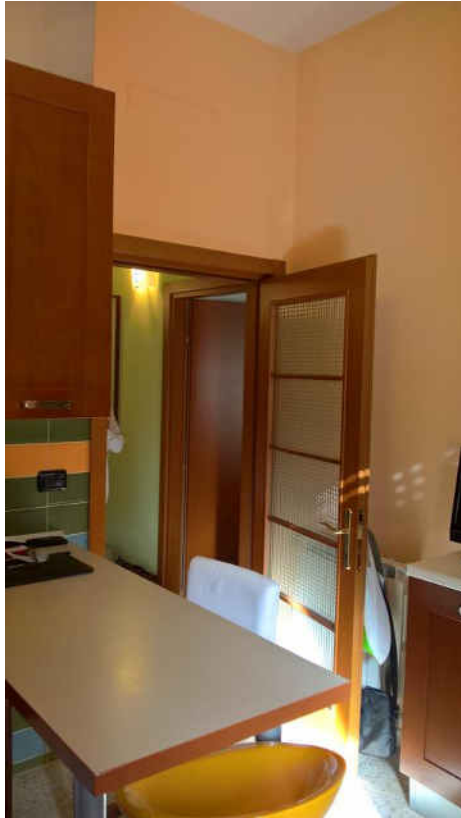


Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

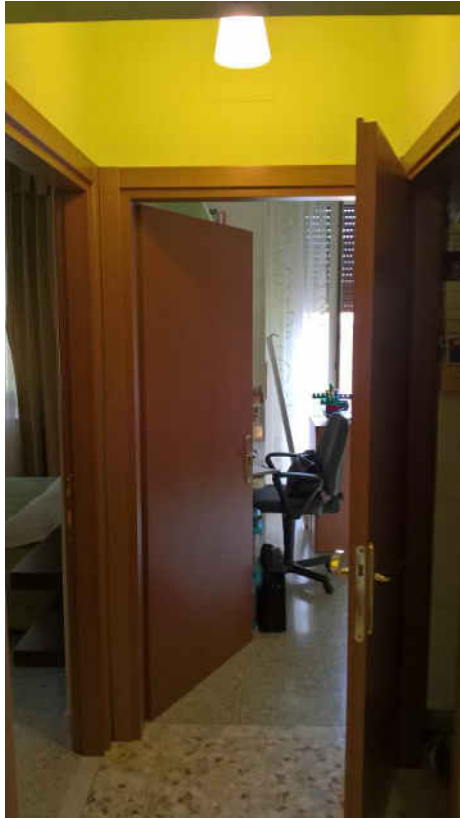


Foto 15

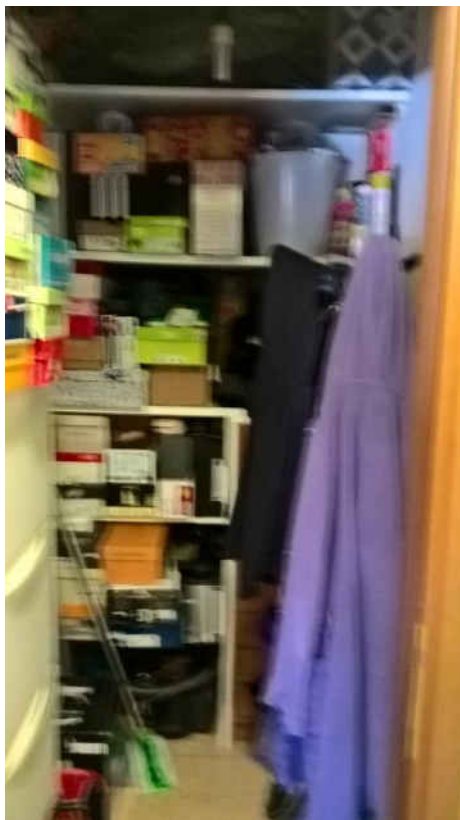


Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23

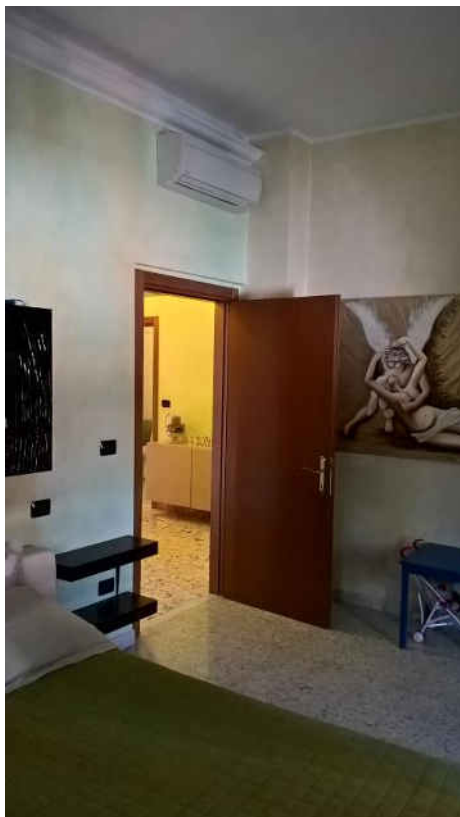


Foto 24



Foto 25

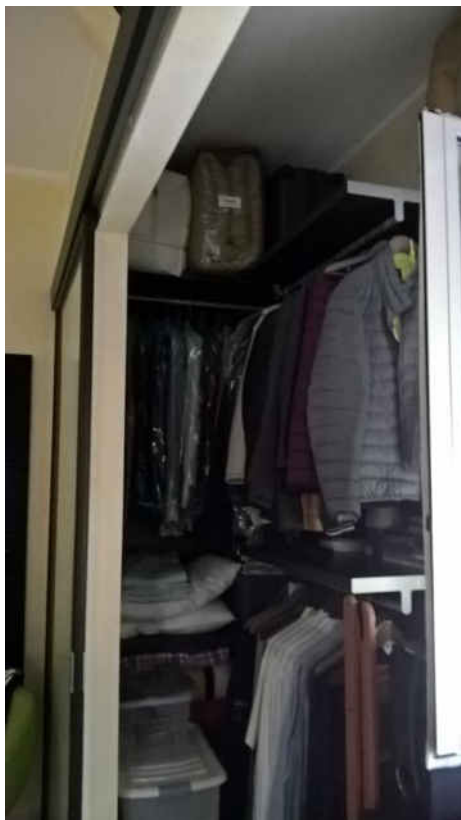


Foto 26



Foto 27



Foto 28

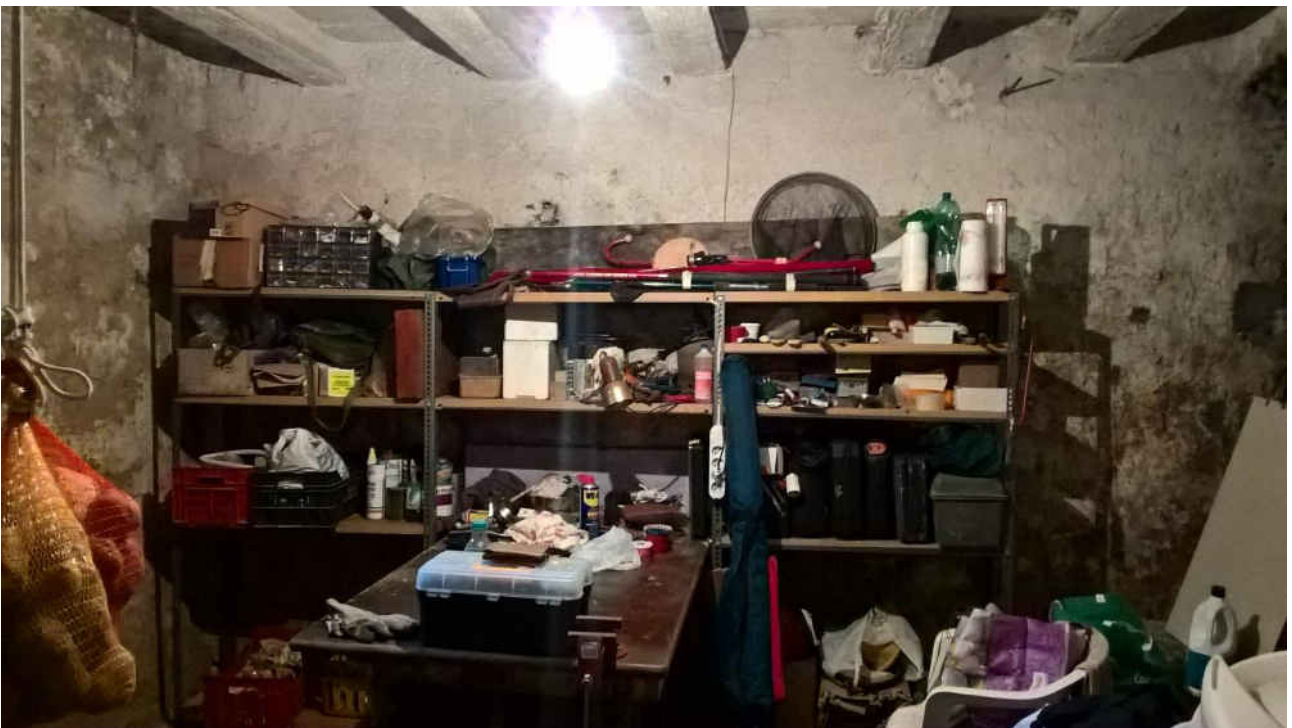


Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 151/2016

GIUDICE Dr.ssa NATALIA GIUBILEI

CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. ELISABETTA TIBERI

Creditore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Debitore: OMISSIS

ABITAZIONE

Via del Vascello n° 6 - Terni

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PARTICOLARI

Tecnico incaricato:

Roberto Porchetti

ARCHITETTO

Via Fontana di Polo 1/M

05100 Terni

C.F. PRCRRT69C06L117M

E mail: robertoporchetti@libero.it – roberto.porchetti@archiworldpec.it

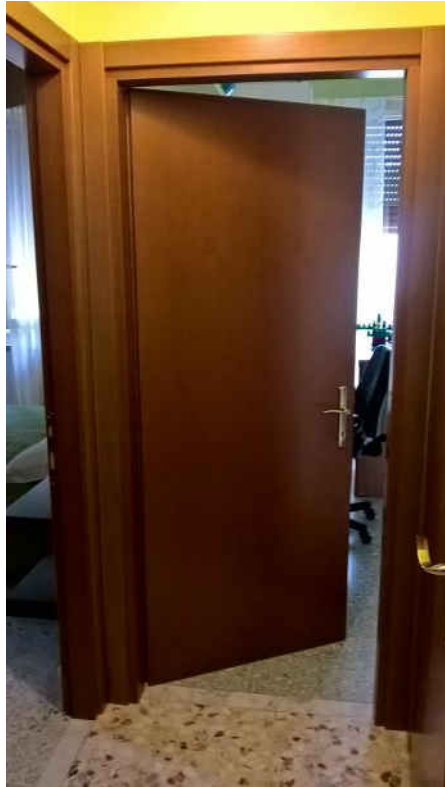
Cell. 3387178893



Portoncino d'ingresso (1)



Portoncino d'ingresso (1)



Infisso interno (2)



Infisso esterno (3)



Infisso interno (4)



Infisso esterno (5)



Oscurante (6)



Radiatore (7)



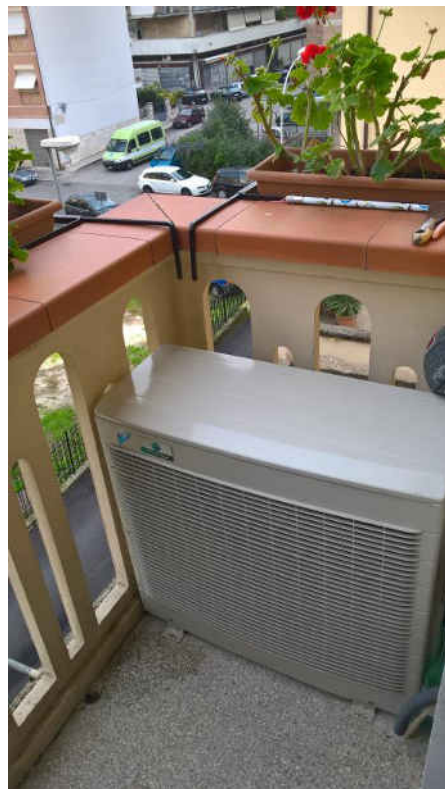
Caldaia (8)



Condizionatore aria (9)



Condizionatore aria (9)



Macchina condizionatori aria (10)



Rubinetto arresto gas (11)



Rubinetti arresto acqua (12)



Comando elettrico (13)



Quadro elettrico (14)



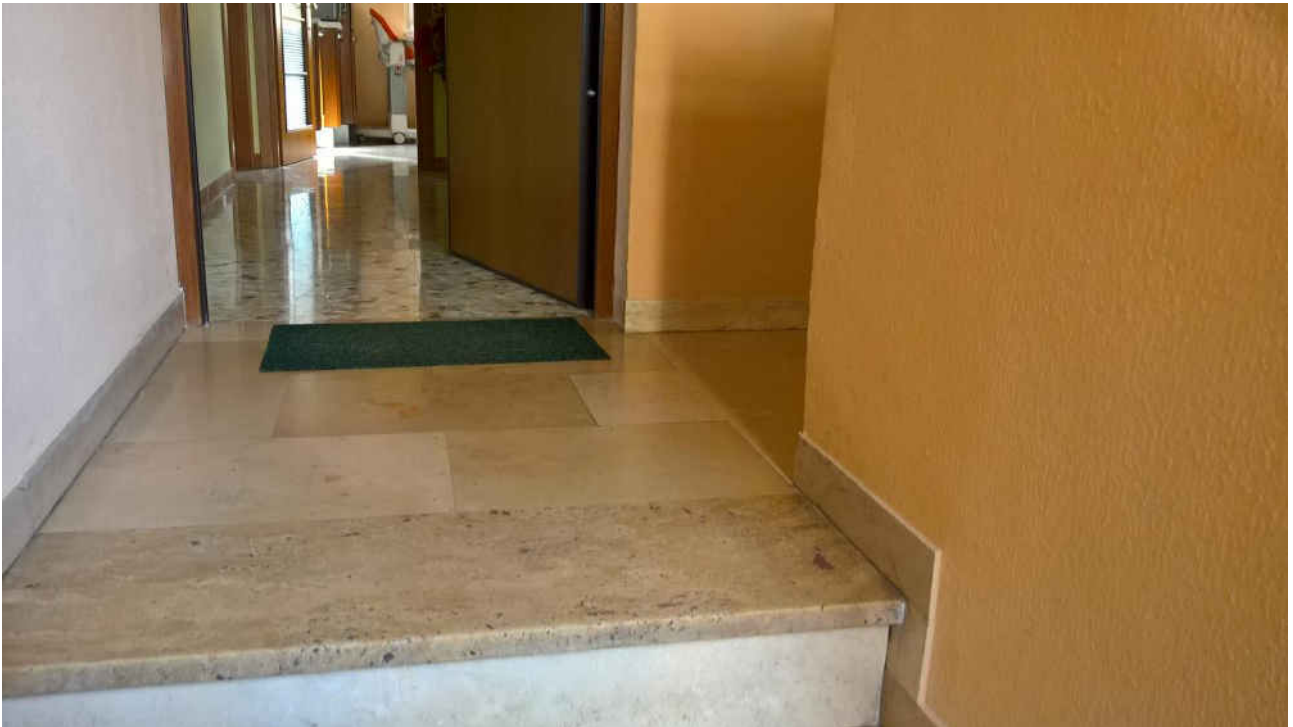
Citofono (15)



Centralina rilevatore gas (16)



Infisso bagno (17)



Pavimentazione pianerottolo (18)



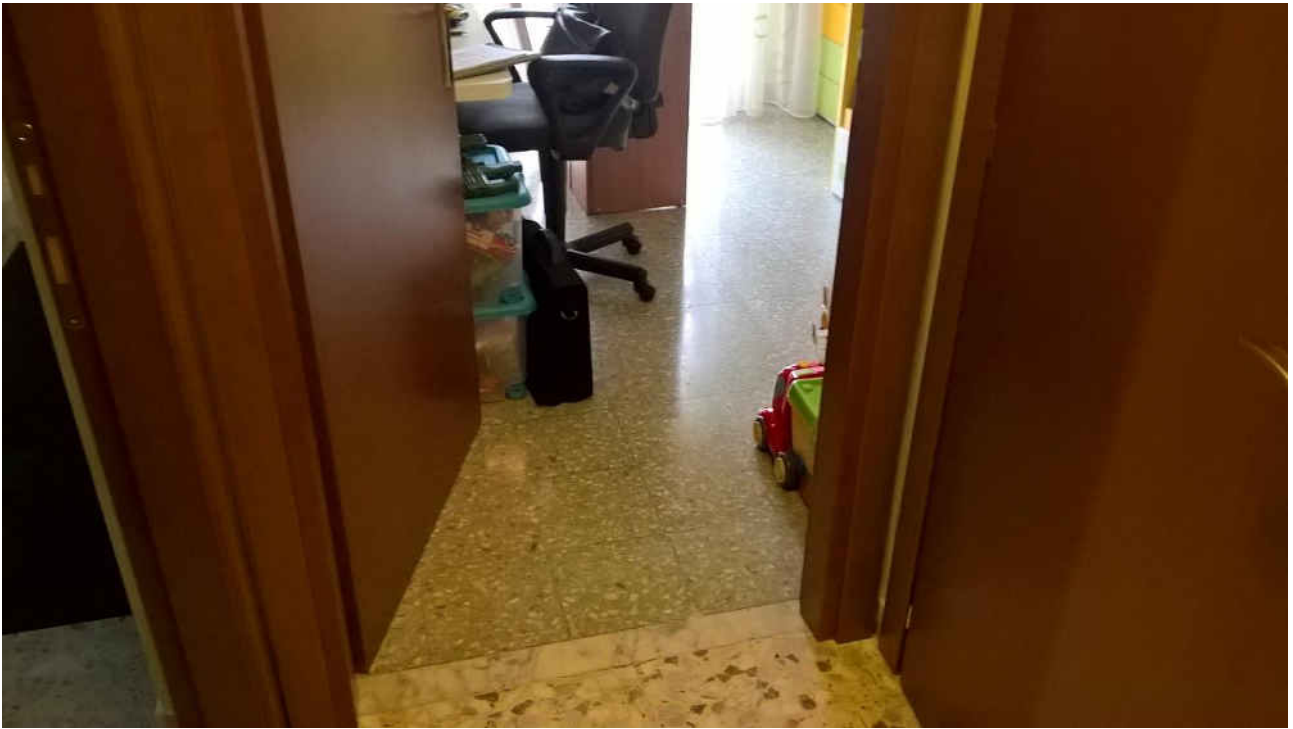
Pavimentazione ingresso e cucina (19)



Pavimentazione soggiorno (19)



Pavimentazione camera matrimoniale (19)



Pavimentazione cameretta (19)



Pavimentazione bagno (20)

NOTE

(1)

Portoncino d'ingresso in legno di tipo blindato, cm 90 x 210 H

(2)

Infissi interni in legno cm 80 x 210 – apertura a battente

(3)

Infissi interni in legno cm 80 x 210 – apertura scorrevole interno muro (bagno)

(4)

Infissi interni in legno e vetro cm 80 x 210 – apertura a battente (cucina)

(5)

Infissi esterni in alluminio, dotati di vetro camera

(6)

Oscuranti di tipo “avvolgibile” in pvc

(7)

Radiatore in alluminio

(8)

Caldaia acqua calda sanitaria/riscaldamento (cucina)

(9)

Condizionatore aria (soggiorno e camera matrimoniale)

(10)

Macchina condizionatore aria (per due unità interne)

(11)

Rubinetto interno arresto gas (cucina)

(12)

Rubineti interni arresto acqua (bagno)

(13)

Punto di comando elettrico (intera abitazione)

(14)

Quadro elettrico abitazione

(15)

Citofono

(16)

Centralina di comando rilevatore fughe di gas (cucina)

(17)

Infisso esterno bagno in alluminio (apertura su cavedio)

(18)

Pavimentazione pianerottolo d'ingresso all'abitazione

(19)

Pavimentazioni interne, mattonelle in graniglia

(20)

Pavimentazione bagno in gres

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 151/2016

GIUDICE Dr.ssa NATALIA GIUBILEI

CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. ELISABETTA TIBERI

Creditore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Debitore: OMISSIS

ABITAZIONE

Via del Vascello n° 6 - Terni

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESTERNA

Tecnico incaricato:

Roberto Porchetti

ARCHITETTO

Via Fontana di Polo 1/M

05100 Terni

C.F. PRCRRT69C06L117M

E mail: robertoporchetti@libero.it – roberto.porchetti@archiworldpec.it

Cell. 3387178893

RILIEVO FOTOGRAFICO

RILIEVO FOTOGRAFICO

LEGENDA

P₁ PUNTO DI RILIEVO

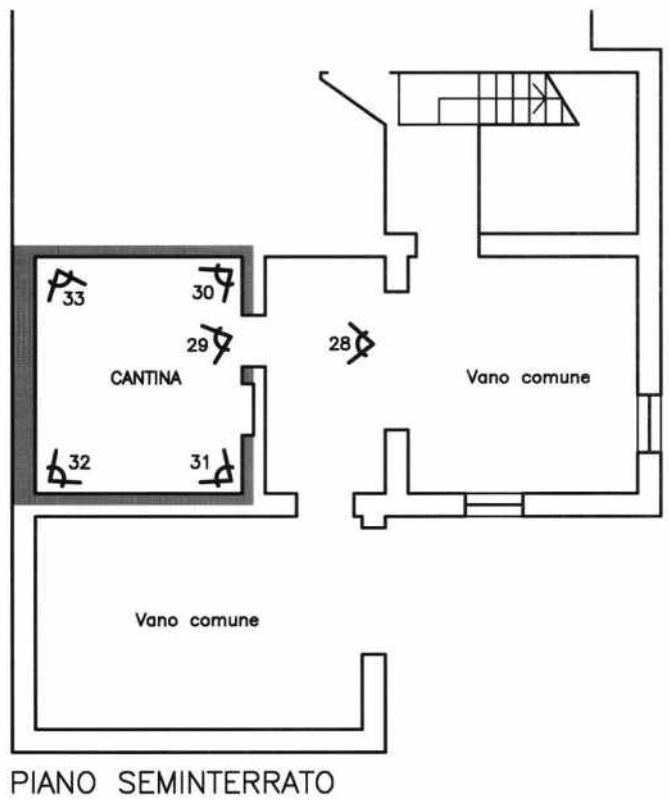
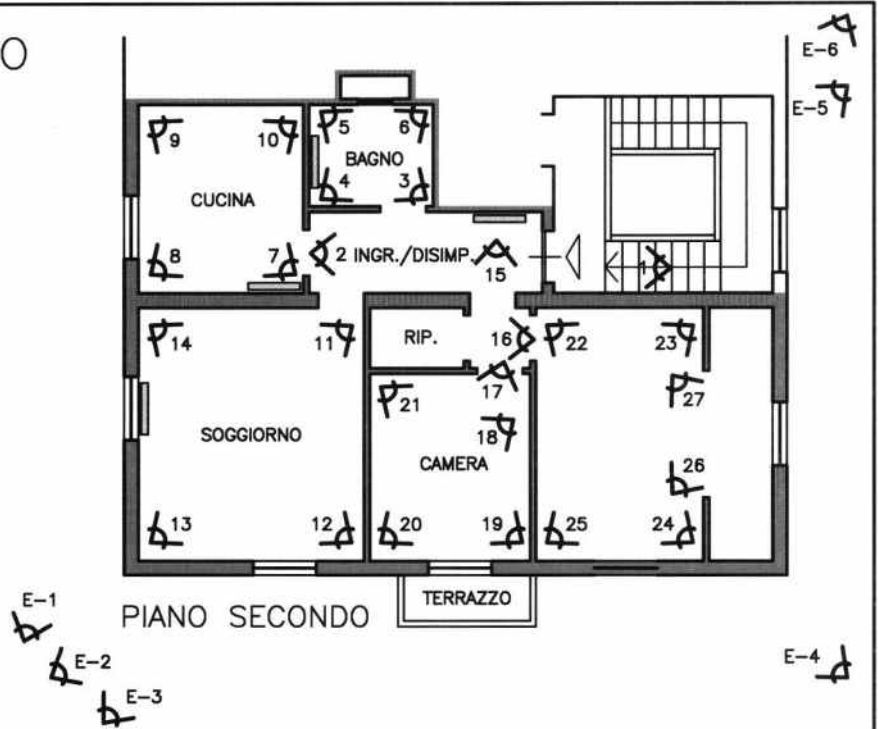




Foto E-1



Foto E-2



Foto E-3



Foto E-4



Foto E-5

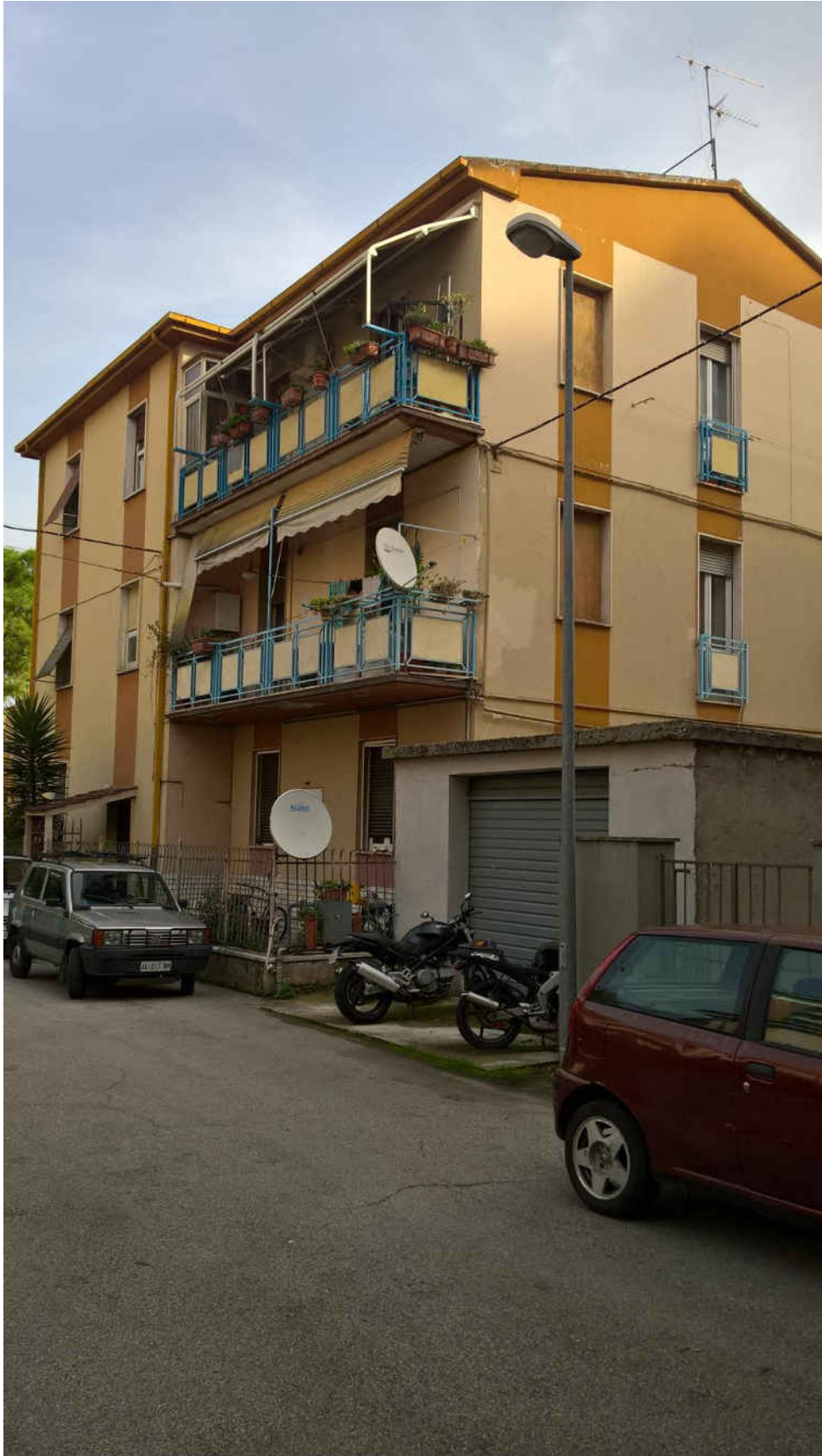


Foto E-6

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 151/2016

GIUDICE Dr.ssa NATALIA GIUBILEI

CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. ELISABETTA TIBERI

Creditore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Debitore: OMISSIS

ABITAZIONE

Via del Vascello n° 6 - Terni

FASCICOLO PLANIMETRIE:

PROGETTO COSTRUZIONE FABBRICATO

ELABORATI IN ATTI (CATASTO)

STATO DI FATTO (RILIEVO)

RIPRISTINO STATO IN ATTI (DIFFORMITA')

DETERMINAZIONE SUPERFICI LORDE

DETERMINAZIONE SUPERFICI NETTE

Tecnico incaricato:

Roberto Porchetti

ARCHITETTO

Via Fontana di Polo 1/M

05100 Terni

C.F. PRCRRT69C06L117M

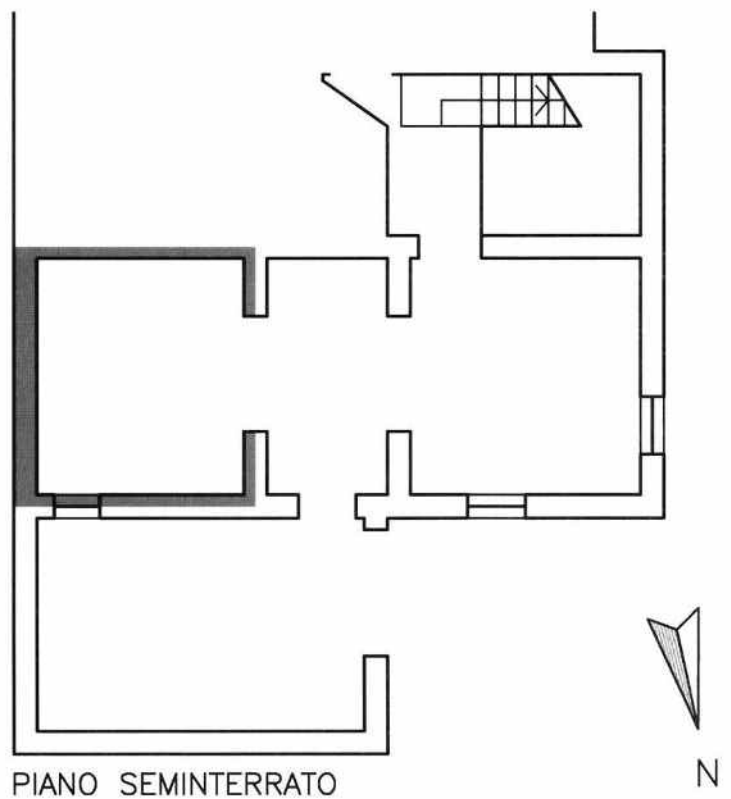
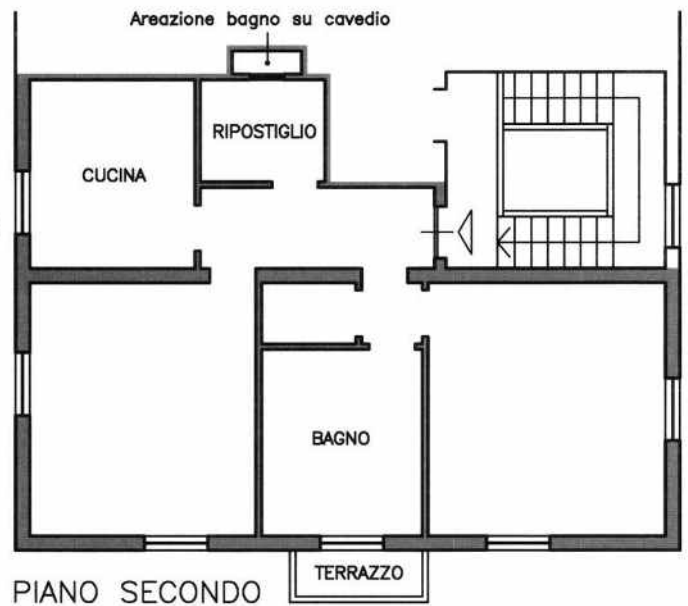
E mail: robertoporchetti@libero.it – roberto.porchetti@archiworldpec.it

Cell. 3387178893

PROGETTO COSTRUZIONE FABBRICATO

PROGETTO COSTRUZIONE FABBRICATO

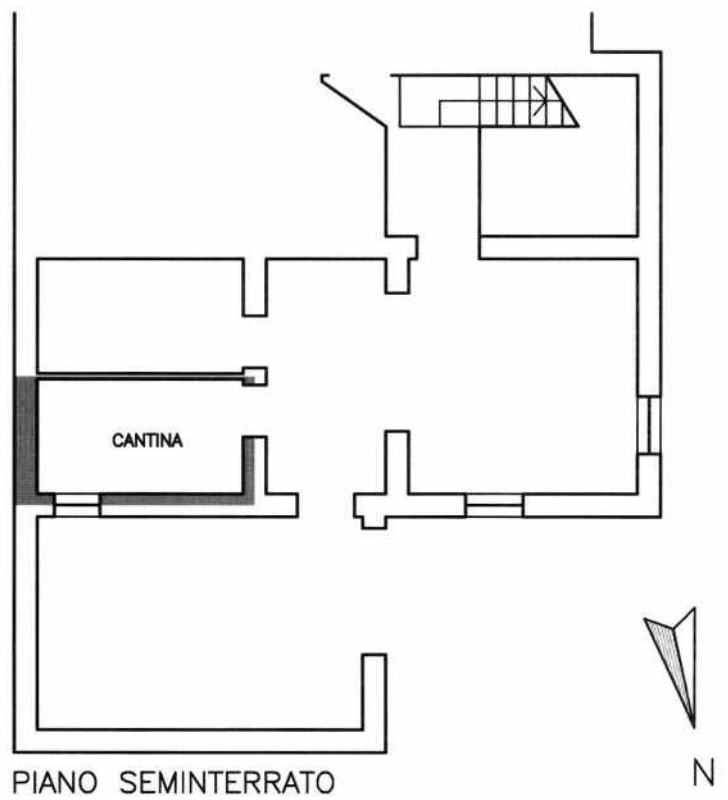
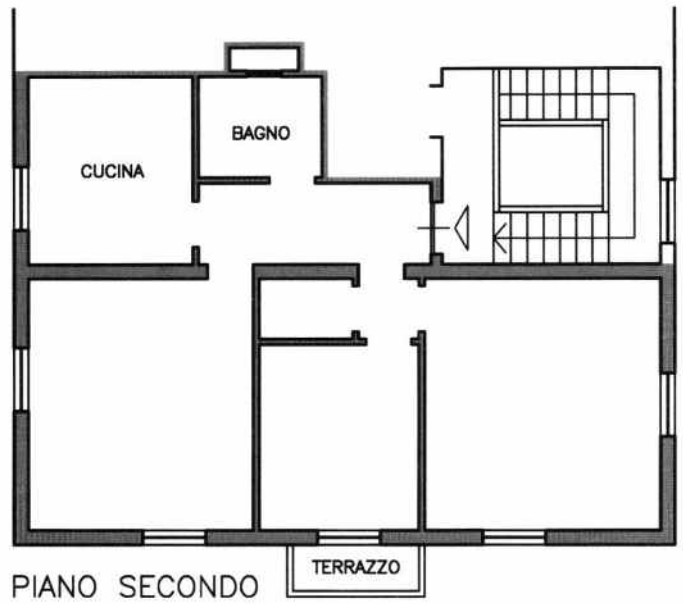
Planimetria presente nel progetto di ampliamento del fabbricato oggetto di stima.



ELABORATI IN ATTI












PLANIMETRIA DEPOSITATA
IN ATTI CATASTALI

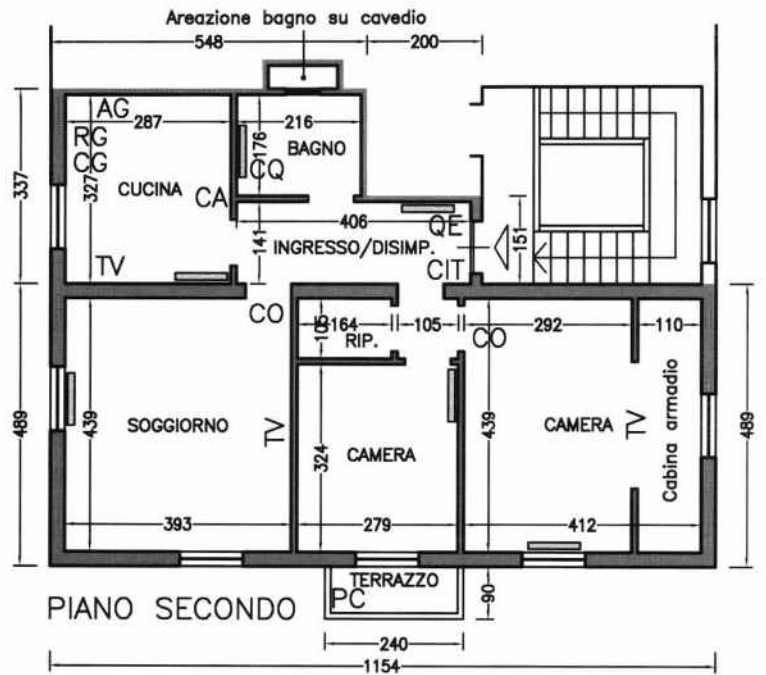
Appartamento
e pertinenza Sub. 12.




STATO DI FATTO (RILIEVO)

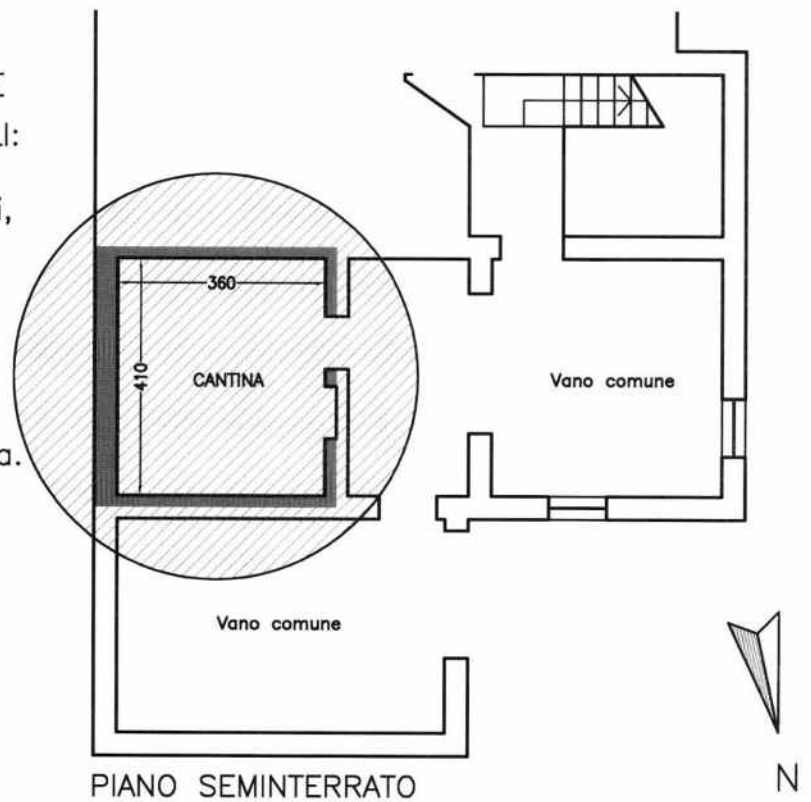
STATO DI FATTO

- LEGENDA**
-  Radiatore
 -  TV Antenna televisione
 -  CIT Citofono
 -  AG Impianto acqua/gas cucina
 -  CA Caldaia
 -  RG Rilevatore gas
 -  CG Centralina rilevatore gas
 -  CQ Rubinetto arresto acqua
 -  QE Quadro elettrico
 -  CO Condizionatori
 -  PC Pompa condizionatori



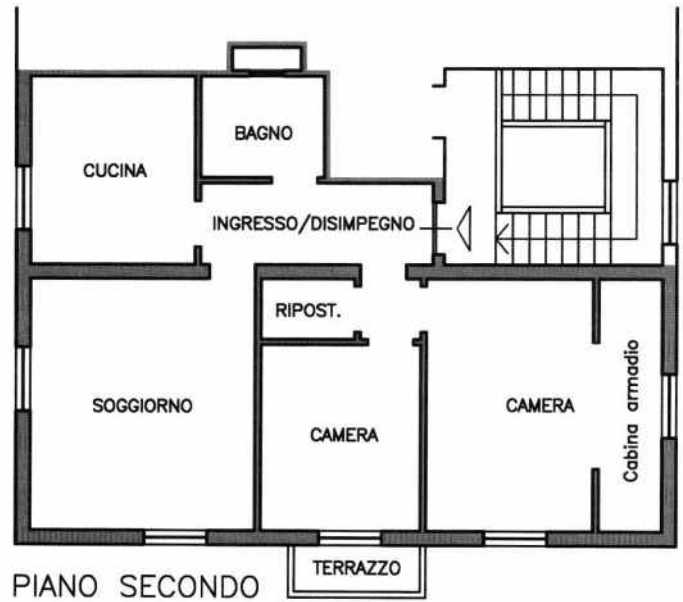
 DIFFORMITA' RISCONTRATE RISPETTO AGLI ATTI CATASTALI:


Cantina di maggiori dimensioni, derivante dall'unione con altra pertinenza (Sub. 9), coerente con la planimetria riportata nel progetto di ampliamento del fabbricato oggetto di stima.



RIPRISTINO STATO IN ATTI (DIFFORMITA')

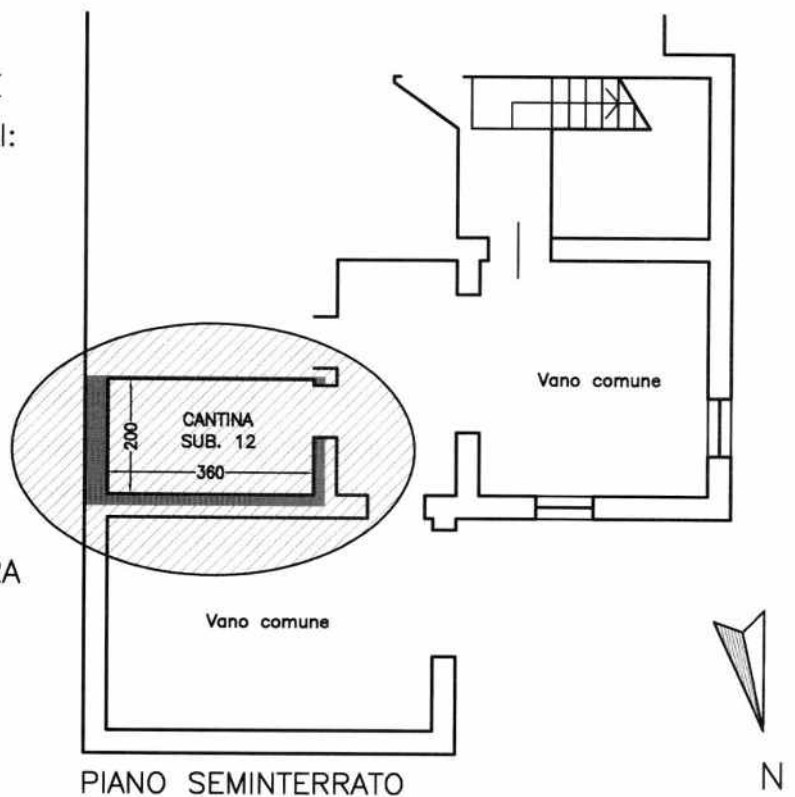
INTERVENTO DOVUTO
PER RIPRISTINO DELLO
STATO DEPOSITATO
IN ATTI CATASTALI



 DIFFORMITA' RISCONTRATE
RISPETTO AGLI ATTI CATASTALI:

vano da ripristinare

- REALIZZAZIONE MURATURA
DIVISORIA TRA LE CANTINE
- DEMOLIZIONE MURATURA
PER RIPRISTINO PORTA
- FORNITURA E POSA IN OPERA
PORTA



DETERMINAZIONE SUPERFICI LORDE

DETERMINAZIONE SUPERFICI LORDE

 SUPERFICIE RESIDENZIALE

mt (11.54X4.89) = mq 56.43

mt (5.48X3.37) = mq 18.46

mt (2.00X1.51) = mq 3.02

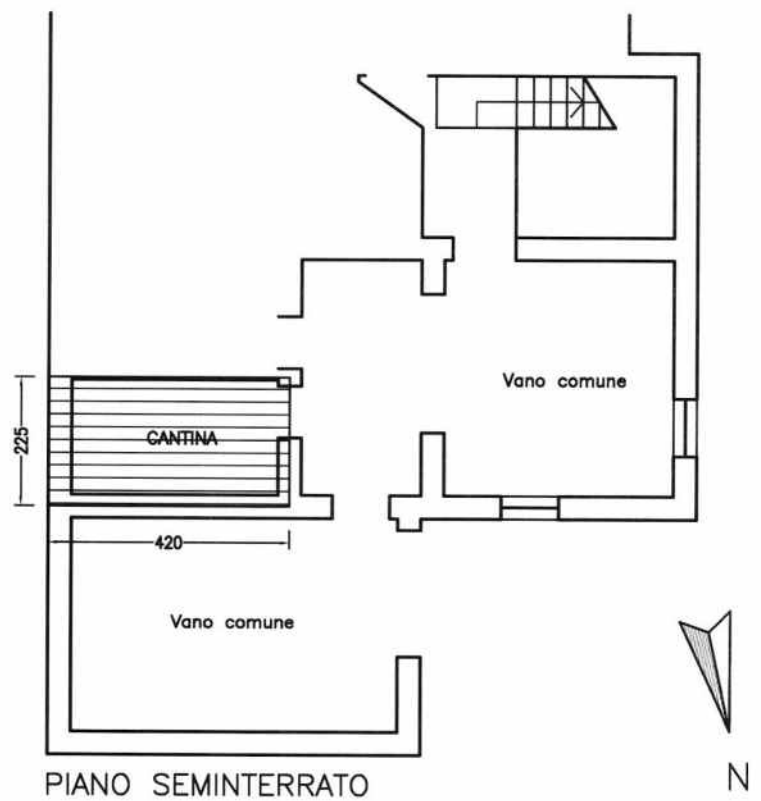
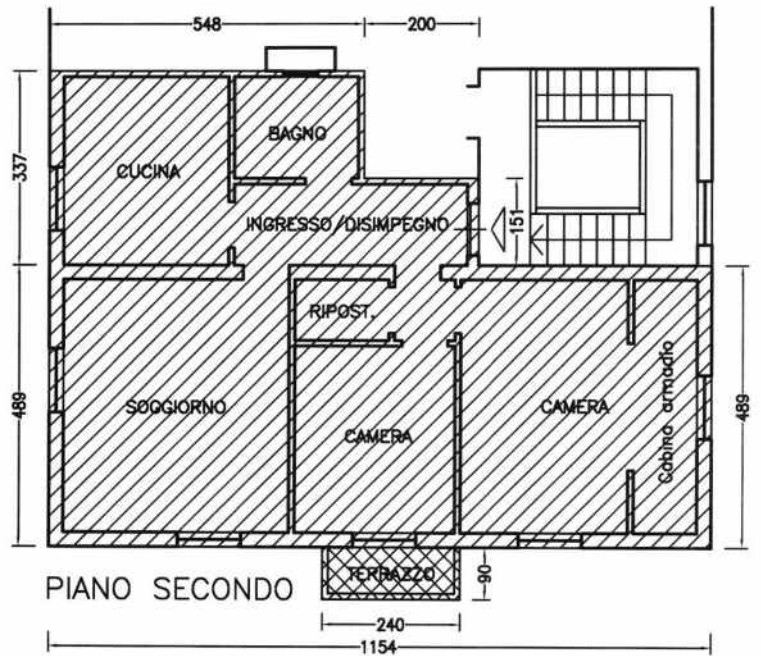
Totale = mq 77.91

 TERRAZZO

mt (2.40X0.90) = mq 2.16

 CANTINA

mt (4.20X2.25) = mq 9.45



DETERMINAZIONE SUPERFICI NETTE

DETERMINAZIONE SUPERFICI NETTE

SUPERFICIE RESIDENZIALE

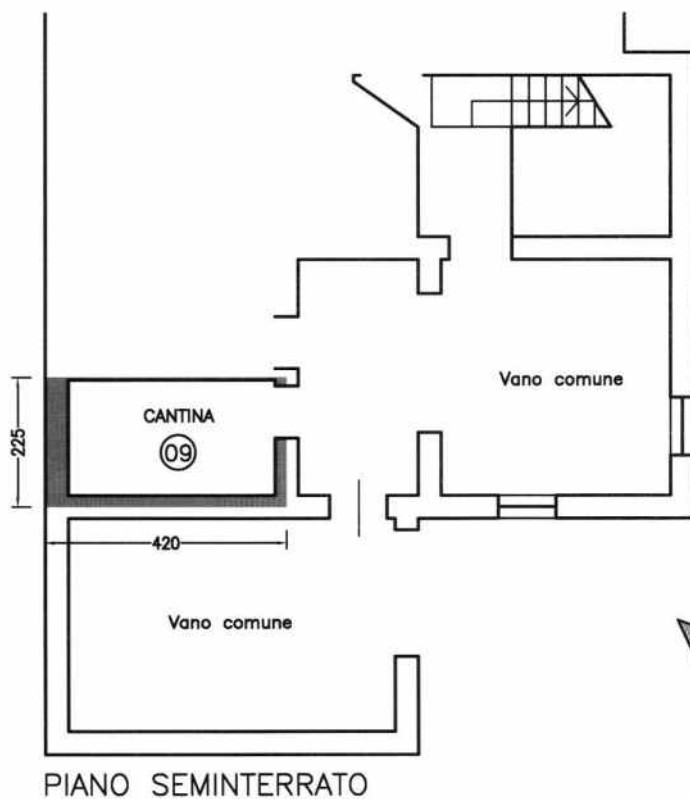
VANO	SUP. NETTA
INGR./DISIM. (01)	mq 7.02
RIPOSTIGLIO (02)	mq 1.72
CAMERA (03)	mq 18.08
CAMERA (04)	mq 9.03
SOGGIORNO (05)	mq 17.25
CUCINA (06)	mq 9.38
BAGNO (07)	mq 3.80

SUPERFICIE ACCESSORIA

VANO	SUP. NETTA
TERRAZZO (08)	mq 1.95

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

VANO	SUP. NETTA
CANTINA (09)	mq 7.20



TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 151/2016

GIUDICE Dr.ssa NATALIA GIUBILEI

CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. ELISABETTA TIBERI

Creditore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Debitore: OMISSIS

ABITAZIONE

Via del Vascello n° 6 - Terni

FASCICOLO CATASTALE

ESTRATTO DI MAPPA

PLANIMETRIA

VISURA STIRICA

Tecnico incaricato:

Roberto Porchetti

ARCHITETTO

Via Fontana di Polo 1/M

05100 Terni

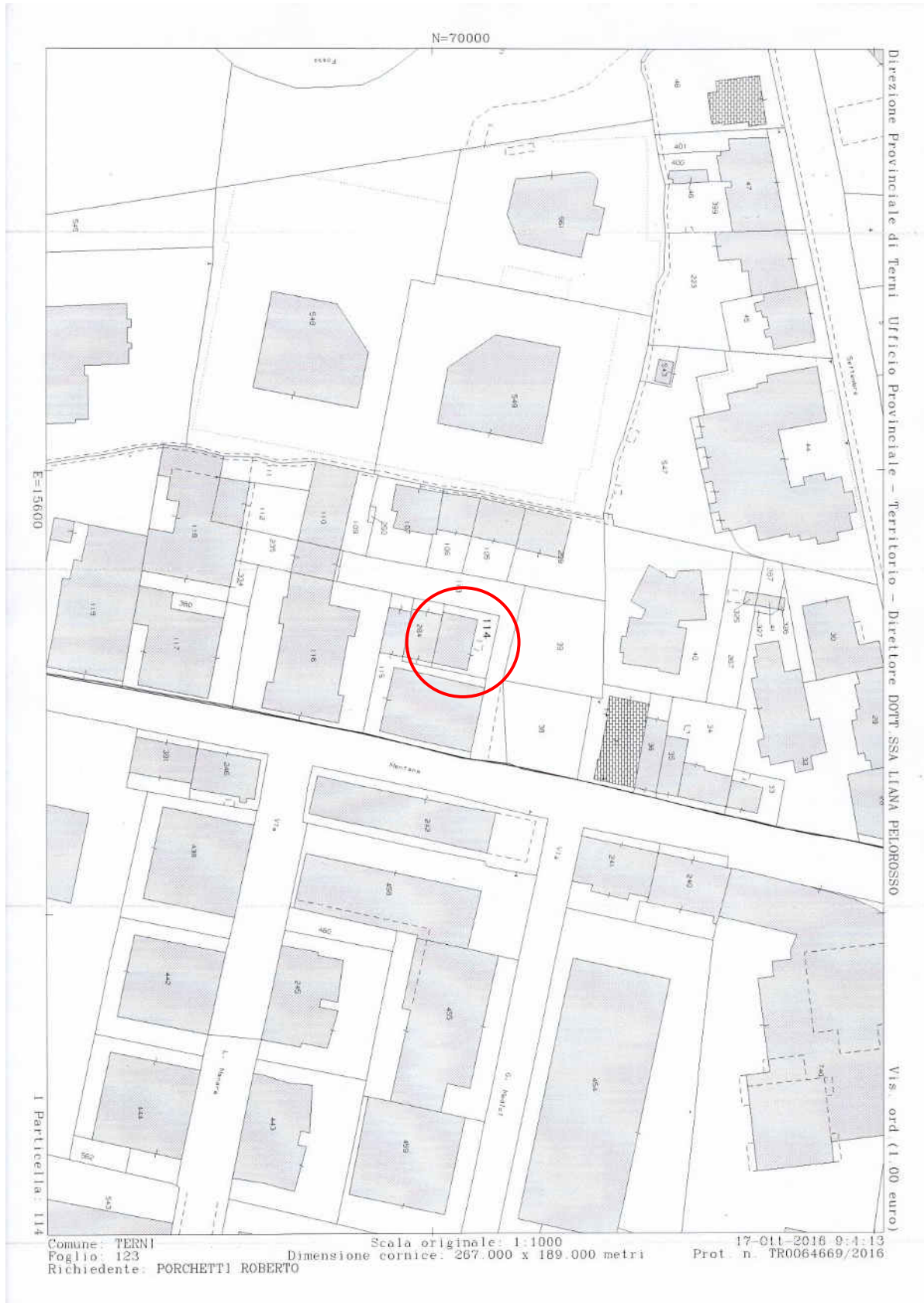
C.F. PRCRRT69C06L117M

E mail: robertoporchetti@libero.it – roberto.porchetti@archiworldpec.it

Cell. 3387178893

ESTRATO DI MAPPA

Foglio 123 – Part. 114



PLANIMETRIA CATASTALE

Foglio 123 - Part. 114 - Sub. 12

Data presentazione: 16/02/1989 - Data: 17/10/2016 - n. TR0064668 - Richiedente PORCHETTI ROBERTO

MODULARIO
P. - Sp. mod. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

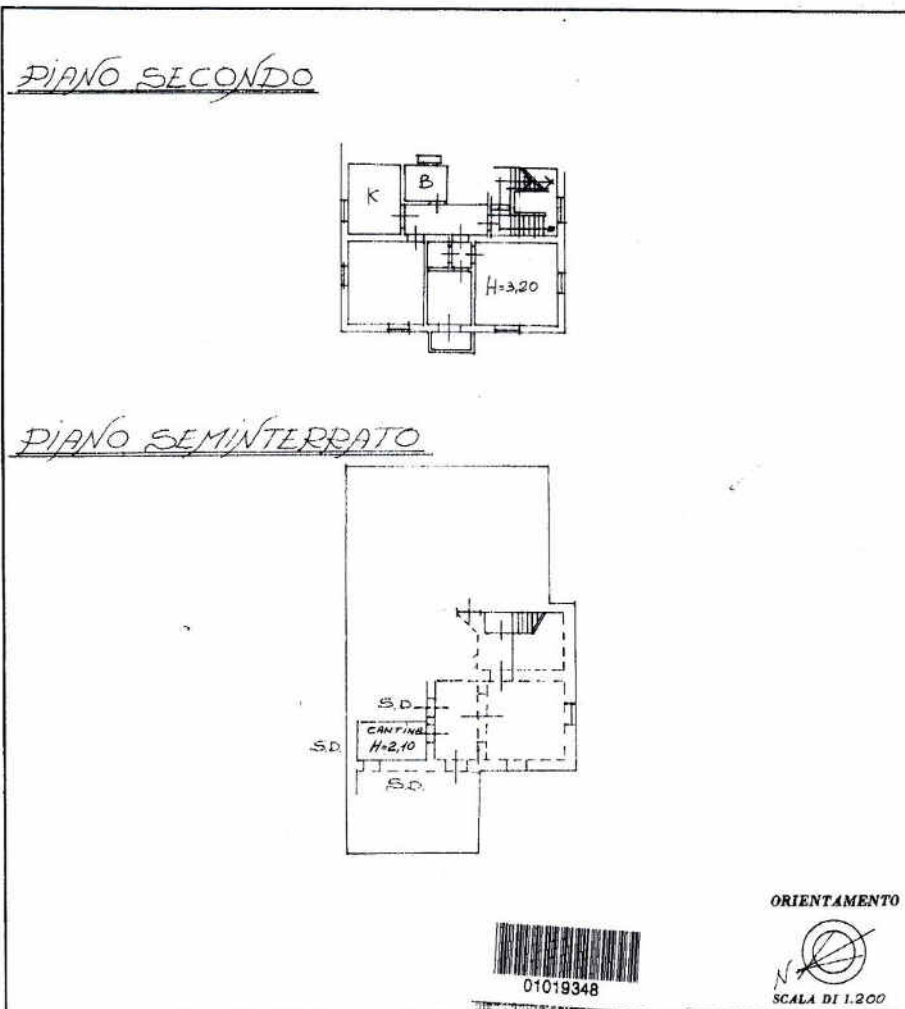
(R. DECRETI-LEGGI 23 APRILE 1976, N. 457)

Lire
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via DEL VASCELLO 6

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Fusione del F.123 N. 114
sub 3 con il F.123 N. 114
sub 6 assume il nuovo
identificativo F.123 N. 114
sub 12

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

CARLO RIVOLANTI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TERNI

DATA 20.11.1988

Firma: Carlo Rivolanti

- Situazione al 17/10/2016 - Comune di TERNI (L.117) - Foglio: 123 Particella: 114 - Subaltemo 12 -
O n. 6 piano: 2-S1

Data presentazione: 16/02/1989 - Data: 17/10/2016 - n. TR0064668 - Richiedente PORCHETTI ROBERTO
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x374) - Fatt. di scala: 1:1

VISURA STORICA CATASTO FABBRICATI

Foglio 123 - Part. 114 - Sub. 12



Direzione Provinciale di Termini
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2016

Data: 17/10/2016 - Ora: 09.02.16 Segue
Visura n.: TR0064666 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di TERNI (Codice: L117)		Provincia di TERNI		Foglio: 123 Particella: 114 Sub.: 12					
Catasto Fabbricati											
INTESTATO											
(1) Proprietà											
Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
1	Sezione Urbana	Foglio 123	Particella 114	Sub 12	Zona Cens. 1	Micro Zona A/3	Classe 2	Consistenza 5 vani	Superficie Catastale Totale: 82 m ² Totale escluse aree scoperte***: 82 m ²	Rendita Euro 322,79	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo Notifica								VIA DEL VASCHELLO n. 6 piano: 2-SI;	Partita 1028194	Mod.58	
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
1	Sezione Urbana	Foglio 123	Particella 114	Sub 12	Zona Cens. 1	Micro Zona A/3	Classe 2	Consistenza 5 vani	Superficie Catastale	Rendita Euro 322,79 L. 625,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo Notifica								VIA DEL VASCHELLO n. 6 piano: 2-SI;	Partita 1028194	Mod.58	
Situazione dell'unità immobiliare dal 16/02/1989											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
1	Sezione Urbana	Foglio 123	Particella 114	Sub 12	Zona Cens. 1	Micro Zona A/3	Classe 2	Consistenza 5 vani	Superficie Catastale	Rendita L. 1.425	VARIAZIONE del 16/02/1989 in atti dal 09/12/1993 FUS. CLS (n. 808B/1989)
Indirizzo								VIA DEL VASCHELLO n. 6 piano: 2-SI;			



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/10/2016

Data: 17/10/2016 - Ora: 09.02.16 Fine
Visura n.: TR0064666 Pag: 2

Notifica - Partita 1028194 - Mod.58 -

Situazione degli intestati dal 16/02/1989

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	VARIAZIONE del 16/02/1989 in atti dal 09/12/1993 Registrazione: FUS.CLS (n. 808B/1989)		(1) Proprieta

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 123 particella 114 subalterno 3
- foglio 123 particella 114 subalterno 6

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 22963

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **PORCHETTI ROBERTO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).