

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **“Omissis”**

N° Gen. Rep. **10/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Elena Cardaio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001- APPARTAMENTO
E BOX AUTO

Esperto alla stima: Geom. Sergio Pei
Codice fiscale: PEISRG55A05F844X
Studio in: Piazza dei Priori 4 - 05035 Narni
Email: geomsergiopei@gmail.com
Pec: sergio.pei@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via della Confraternita n. 2 - Campitello - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001- APPARTAMENTO E BOX AUTO

Corpo: ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: "Omissis", foglio 67, particella 9, subalterno 1, indirizzo Via della Confraternita n. 2 (già Via Campitello n. 34), piano T-1, comune TERNI, categoria A/4, classe 9, consistenza 7,5, rendita € 387,34

Corpo: BOX AUTO

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: "Omissis", foglio 67, particella 422, indirizzo Via della Confraternita 2, piano T, comune TERNI, categoria C/6, classe 7, superficie 18, rendita € 31,61

2. Stato di possesso

Bene: Via della Confraternita n. 2 - Campitello - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001- APPARTAMENTO E BOX AUTO

Corpo: ABITAZIONE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: BOX AUTO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Confraternita n. 2 - Campitello - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001- APPARTAMENTO E BOX AUTO

Corpo: ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO (Adattabile)

Corpo: BOX AUTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via della Confraternita n. 2 - Campitello - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001- APPARTAMENTO E BOX AUTO

Corpo: ABITAZIONE

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

Corpo: BOX AUTO

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

5. Comproprietari

Beni: Via della Confraternita n. 2 - Campitello - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001- APPARTAMENTO E BOX AUTO

Corpo: ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: BOX AUTO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via della Confraternita n. 2 - Campitello - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001- APPARTAMENTO E BOX AUTO

Corpo: ABITAZIONE

Misure Penali: NO

Corpo: BOX AUTO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via della Confraternita n. 2 - Campitello - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001- APPARTAMENTO E BOX AUTO

Corpo: ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: BOX AUTO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via della Confraternita n. 2 - Campitello - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001- APPARTAMENTO E BOX AUTO

Prezzo da libero: € 81.141,05 in cifra tonda € **81.150,00**

Poiché l'intera consistenza dell'area di corte dalla quale si accede sia all'Appartamento che al Box-Auto non risulta pignorata, in sede di trasferimento, dovrà essere costituita a loro favore servitù di passaggio pedonale e carrabile sulle p.lle 9/3-9/4 (aree urbane iscritte al NCEU) - 406/p-407/p-408/p-411/p del Fg. 67 il tutto come meglio identificato e rappresentato nell'allegato elaborato grafico.

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Campitello**
Via della Confraternita n. 2

Lotto: 001- APPARTAMENTO E BOX AUTO

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

PREMESSA

I beni immobile oggetto della presente valutazione sono posti all'interno di un area completamente recintata accessibile da un ingresso comune posto al civico n. 2 di via della Confraternita dotato di cancello pedonale e carrabile del tipo scorrevole automatizzato; L'area suddetta è costituita da più particelle catastali e comprende oltre l'area di sedime dei fabbricati p.lle 8-9-422-423 del Fg. 67, due orti di proprietà esclusiva p.lle 136 (DE CESARIS Dilico) e 413 ("Omissis") del Fg. 67 ed una corte comune (cointesta per ½ ciascuno a DE CESARIS Dilico e "Omissis") NCEU p.lle 9/3-9/4 del Fg. 67 NCT p.lle 406-407-411-412 del Fg. 67.

Poiché l'intera consistenza dell'area di corte dalla quale si accede sia all'Appartamento che al Box-Auto non risulta pignorata, in sede di trasferimento, dovrà essere costituita a loro favore servitù di passaggio pedonale e carrabile sulle p.lle 9/3-9/4 (aree urbane iscritte al NCEU) - 406/p-407/p-408/p-411/p del Fg. 67 il tutto come meglio identificato e rappresentato nell'allegato elaborato grafico.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Campitello, Via della Confraternita, 2

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "Omissis", foglio 67, particella 9, subalterno 1, indirizzo Via della Confraternita n. 2 (già Via Campitello n. 34), piano T-1, comune TERNI, categoria A/4, classe 9, consistenza 7,5, rendita € 387,34

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di fabbricato bifamiliare privo di regolamento di condominio e tabelle millesimale la quota di partecipazione alla manutenzione attualmente praticata è di 500/1000

Confini: La destinazione d'uso residenziale attuale dell'immobile è coerente con quanto catastalmente indicato. L'unità abitativa confina con: De Cesaris Dilico, Sciarrini e via pubblica per più lati salvo se altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella mappa catastale il fabbricato che comprende l'unità abitativa trattata risulta difforme all'attuale stato di fatto è quindi necessario procedere all'aggiornamento della mappa; per quanto riguarda specificatamente l'unità abitativa, allo stato di fatto risulta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale per cui si rende necessario procedere ad una variazione.

Regolarizzabili mediante: Redazione Tipo Mappale con procedura PREGEO - Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni con procedura DOCFA

AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO CON PROCEDURA PREGEO : € 800,00

AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO CON PROCEDURA DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: € **1.400,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: BOX AUTO.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Campitello, Via della Confraternita, 2

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "Omissis", foglio 67, particella 422, indirizzo Via della Confraternita 2, piano T, comune TERNI, categoria C/6, classe 7, superficie 18, rendita € 31,61

Confini: La destinazione d'uso attuale dell'immobile è coerente con quanto catastalmente indicato. L'unità in argomento confina con: De Cesaris Dilico, Sciarrini e via pubblica salvo se altri. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili oggetto della presente valutazione sono ubicati nel quartiere "**Campitello**" sorto principalmente negli anni '70, con una buona facilità di parcheggio e dotato di molto verde; posto a Nord rispetto al centro della città, ottimamente ad esso collegato dalla comoda e scorrevole via del Centenario ed in alternativa anche dalla più caotica e lenta via del Rivo. Il quartiere risulta molto tranquillo con un tessuto urbano del tipo misto, parte residenza a predominante con tipologia popolare A/4 de economica A/3 - parte a commercio con predominante presenza di Botteghe di vicinato. Il quartiere dispone di attrezzature sportive d'alta qualità, di edifici religiosi, anche moderni, di numerose scuole private sia materne che dell'infanzia.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenza/commercio a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: San Gemini - Narni.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenza/commercio

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore - lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: chiese e musei .

Principali collegamenti pubblici: Autobus line urbana mt 30, Stazione ferroviaria mt 1200, RATO - Raccordo Autostradale Terni-Orte mt 4000

Servizi offerti dalla zona: Centro sportivo (ottima a mq 150-200), Supermercato (buona a mt 20), Farmacia (ottima mt 500-600), Palatennis Tavolo Aldo de Santis (ottima a mt 150-200)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni), Via della Confraternita n. 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: BOX AUTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni), Via della Confraternita n. 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di UNICREDIT SPA contro "**Omissis**"; Derivante da: Mutuo - "**Omissis**" terzo datore d'ipoteca - debitore non datore "**Omissis**"; Importo ipoteca: € 274.040,00; Importo capitale: € 137.020,00 ; A rogito di Notaio Dott. Fulvio SBROLLI in data 06/02/2008 ai nn. 165884/31014; Iscritto/trascritto a Terni in data 08/02/2008 ai nn. 1596/286 ;

Note: Per ogni effetto di legge anche ai fini della presente iscrizione ipotecaria la Banca ha eletto domicilio presso la sede della sua Agenzia di Terni Via Euclide n. 11

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e BOX AUTO

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro "**Omissis**"; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobiliare ; A rogito Ufficiale Giudiziario in data 03/12/2015 ai nn. 4137 iscritto/trascritto a Terni in data 21/01/2016 ai nn. 541/384;

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e BOX AUTO

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:

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni), Via della Confraternita n. 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: Non esiste millesimazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No (Adattabile)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: No

Avvertenze ulteriori: Vedi Premessa in merito alla costituzione di servitù di passaggio

Identificativo corpo: BOX AUTO

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni), Via della Confraternita n. 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: Non esiste millesimazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: No

Avvertenze ulteriori: Vedi Premessa in merito alla costituzione di servitù di passaggio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: "Omissis" e DE CESARIS Dilico nato a Narni il 29/12/1935 nudi proprietari - DE CESARIS Primo nato a Narni il 01/04/1908 e FAVI Elena nata a Terni il 21/02/1916 usufruttuari generali **proprietario/i ante ventennio al 14/06/1983**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo CAPPELLO in data 24/02/1966 ai nn. 39035/4643 - registrato a Terni in data 04/03/1966 ai nn. 498/114/Mod. I° - trascritto a Spoleto in data 16/03/1966 ai nn. 795/184.

Titolare/Proprietario: "Omissis" per la nuda proprietà **proprietario/i ante ventennio ad 05/05/2016**. In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Carlo Filippetti in data 25/05/1983 ai nn. 19048 - registrato a Terni in data 14/06/1983 ai nn. 2288/469 - trascritto a Terni in data 14/06/1983 ai nn. 4455/3564.

Titolare/Proprietario: "Omissis" nudo proprietario **proprietario/i ante ventennio ad 05/05/2016**. In forza di atto di rettifica per scrittura privata autenticata nelle firme a rogito di Notaio Luciano Clericò in data 13/09/1994 ai nn. 75648/26774 - registrato a Terni in data 29/09/1994 ai nn. 1085/1764 - trascritto a Terni in data 19/09/1994 ai nn. 7727/5849.

Note: Si precisa che in data 20/02/1987 è deceduto DE CESARIS Primo che era nato a Narni l'01/04/1908 e che successivamente in data 19/04/2008 è deceduta anche FAVI Elena che era nata a Terni il 21/02/1916 per cui l'usufrutto si è interamente consolidato alla nuda proprietà. Dal 19/04/2008 "Omissis" è divenuto quindi pieno proprietario dell'intero (bene personale).

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e BOX

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Campitello, Via della Confraternita n. 2

Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE Prot. n. 21404 dell' 01/10/1975

Intestazione: DE CESARIS Dilico - "Omissis"

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di Completamento del fabbricato ad uso civile abitazione in Voc.lo Campitello n. 24, attuale via della Confraternita n. 2

Oggetto: Fabbricato Esistente

Presentazione in data 01/10/1975 al n. di prot. 21404

Rilascio in data 01/10/1975 al n. di prot. 21404

Abitabilità/agibilità in data 23/10/1979 al n. di prot. 13987/78

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Campitello, Via della Confraternita n. 2

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Intestazione: "Omissis"

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Note tipo pratica:

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da Cantina ad Abitazione al piano terra e realizzazione di un ripostiglio sopra al vano scala

Oggetto: Fabbricato Esistente

Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot. 47195/86

Rilascio in data 03/04/1997 al n. di prot. 8736/ID6322

NOTE: Le opere oggetto della presente C.E. in sanatoria risultano essere state eseguite nel corso dell'anno 1981.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Campitello, Via della Confraternita n. 2

Numero pratica: CONCESSIONE PER INTERVENTO EDILIZIO

Intestazione: "Omissis" e DE CESARIS Dilico

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori: di Costruzione di n. 2 garages al Voc. Campitelli (attuale via della Confraternita 2)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/09/1979 al n. di prot. 38486/1978

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX AUTO

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto a quanto autorizzato con l'ultimo titolo abilitativo acquisito, C.E. in sanatoria pratica n. 8736/ID6322 del 03/04/1997, sono state riscontrate le seguenti difformità: PIANO TERRA l'attuale Soggiorno è stato ricavato dalla fusione del Tinello e della Cucina preesistenti mediante la demolizione di un tramezzo senza funzioni strutturali è stata inoltre chiusa una porta che collegava la Cucina alla Dispensa; la nuova cucina è stata ricavata nell'ex locale Soggiorno; il vano di ingresso secondario è stato stato suddiviso in maniera diversa e destinato in parte ad Ingresso/disimpegno ed in parte a servizio igienico.

Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: opere di straordinaria manutenzione (Art. 7 comma 1 lettera "b" L.R. 01/2015) non riguardanti parti strutturali eseguite in assenza di titolo abilitativo, non quantificabili a misura.

PRATICA TECNICA COMPLETA ED ONERI PER LA SANATORIA EDILIZA: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Note: Si precisa che in base a quanto previsto dall'Art. 154 comma 2 della L.R. 01/2015, nei casi in cui per l'intervento non è previsto il contributo di costruzione, come nel nostro caso, il rilascio del titolo abilitativo a sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione non superiore ad € 4.000,00 e non inferiore ad € 600,00 stabilita dal Dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, in relazione all'entità dell'intervento medesimo (Nel caso specifico si è ipotizzata l'applicazione di una sanzione pari a € 1.500,00).

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia - **Dati precedenti relativi ai corpi:** ABITAZIONE

Box Auto [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'elaborato grafico di progetto allegato all'Autorizzazione Edilizia Prot. 38468/78 rilasciata il 24/09/1979, sono state riscontrate le seguenti difformità: non risulta riportata l'apertura posta sul lato dex della parete perimetrale.

Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione apertura, opera non computabile in termini di superficie.

Descrizione delle opere da sanare: opere di straordinaria manutenzione (Art. 7 comma 1 lettera "b" L.R. 01/2015) non riguardanti parti strutturali eseguite in assenza di titolo abilitativo, non quantificabili a misura.

PRATICA TECNICA COMPLETA ED ONERI PER LA SANATORIA EDILIZA : **leggi nota finale**

Note: Si precisa che in base a quanto previsto dall'Art. 154 comma 2 della L.R. 01/2015, nei casi in cui per l'intervento non è previsto il contributo di costruzione, come nel nostro caso, il rilascio del titolo abilitativo a sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione non superiore ad € 4.000,00 e non inferiore ad € 600,00 stabilita dal Dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, in relazione all'entità dell'intervento medesimo.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia - **Dati precedenti relativi ai corpi:** BOX AUTO

Nota Finale: La regolarizzazione delle difformità di cui appresso può essere trattata nella medesima SCIA a sanatoria dell'Appartamento, senza alcun aggravio di spese sia per la parte redazionale che per la parte sanzionatoria. Quindi gli Oneri totali per la sanatoria sia dell'Appartamento che del Box Auto rientrano tutti nella somma di € 4.000,00 indicata al punto precedente.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione e Box Auto

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | CC n. 307 del 15/12/2008 |
| Zona omogenea: | B |
| Norme tecniche di attuazione: | OP-Art.59 Zone B - insediamenti residenziali di |

completamento (Bc) 1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc:

| | | |
|------------|-----|-------------------|
| | | IF |
| 0.2 mc/mq: | Bc1 | IF 0.4 mc/mq: Bc2 |
| | | IF 0.9 mc/mq: Bc3 |
| 1.0 mc/mq: | Bc4 | IF 1.2 mc/mq: |
| | Bc5 | IF 1.8 mc/mq: Bc6 |
| | | IF 3.0 mc/mq: Bc7 |

2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. 4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20. 6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni: 6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti inedificati. 6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55. 6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500. 6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. 6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni: il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona "Aa" (Casa Lina); altezza massima del nuovo

| | |
|---|--|
| | fabbricato ml. 6.50; l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE E BOX AUTO

ABITAZIONE

Appartamento di civile abitazione accessibile da un ingresso principale posto al civico n. 2 di via della Confraternita e da uno secondario in strada di Lagarello snc, si sviluppa su due piani collegati da una scala interna ed attualmente risulta così composto:

PIANO TERRA - (Zona Giorno): Ingresso, Soggiorno, Cucina/Tinello, Dispensa, Cantina, Disimpegno e WC -
PIANO PRIMO - (Zona Notte): Ampio disimpegno, due Camere da letto doppie con balcone, due Ripostigli e Bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **124,34**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: In parte anteriormente al 01/09/1967 - in modestissima parte nel 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1975

ha un'altezza interna di circa: mt 2,70 medi

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del fabbricato che comprende l'unità immobiliare trattata risultano nel complesso in buono stato di mantenimento, tutte le strutture risultano prive di vizi apparenti e staticamente integre, ben mantenute le facciate esterne. In buono stato di mantenimento generale risulta anche l'appartamento, con precisazione però che i materiali di finitura interna ed impiantistica risultano quelli tipici dell'epoca della ristrutturazione avvertita nella seconda metà degli anni settanta.

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **Travi varesi prefabbricate e laterizio**
condizioni: **buone**
Note: Trattasi di tipica struttura spingente tutt'altro che antisismica, è doveroso precisare però la presenza di un cordolo di collegamento sommoitale in c.a. gettato in opera.

Fondazioni tipologia: **Continue** materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: **marmo** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro - legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **Muratura mista** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco tradizionale a calce** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **Gres ceramico** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **Intonaco civile tinteggiato** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **Doppia anta fissa e a battente** materiale: **alluminio** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **con cavi a vista** centralino: **assente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per l'unità abitativa in argomento è stata dettagliatamente rilevata in sito la superficie utile interna e la valutazione è ad essa riferita.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Residenziale | sup reale netta | 101,34 | 1,00 | 101,34 |
| Cantina | sup reale netta | 12,00 | 0,40 | 4,80 |
| Balcone scoperto | sup reale netta | 11,00 | 0,25 | 2,75 |
| | | 124,34 | | 108,89 |

BOX AUTO

Box auto costituito da un monolocale

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **18,15**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1975

ha un'altezza interna di circa: mt 2,85

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del fabbricato che comprende l'unità immobiliare trattata risultano nel complesso in buono stato di mantenimento, tutte le strutture risultano prive di vizi apparenti e staticamente integre, buone le condizioni delle facciate esterne anche se una risulta non intonacata e tinteggiata. In sufficiente stato generale di mantenimento risulta anche il monolocale Box auto.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: Travi varesi prefabbricate e laterizio condizioni: buone - Note: Trattasi di tipica struttura spingente tutt'altro che antisismica, è doveroso precisare però la presenza di un cordolo di collegamento sommoitale in c.a. gettato in opera. |
| Fondazioni | tipologia: platea materiale: muratura condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: buone |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|--------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: Serranda scorrevole materiale: metallo verniciato condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: Intonacato e tinteggiato condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: battuto di cemento condizioni: buone |

Impianti:

| | |
|-----------|---|
| Elettrico | tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative |
|-----------|---|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il Box in argomento è stata rilevata in sito la superficie utile interna e la valutazione è ad essa riferita.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Box | sup reale netta | 18,15 | 0,60 | 10,89 |
| | | 18,15 | | 10,89 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sia per l'appartamento posto al piano terra e primo, che per il Box posto al piano terra sarà definito il più probabile valore di mercato basando la stima sul metodo della consistenza, riferita a valori unitari definiti sinteticamente, risultanti dalla media di quelli rilevati dalle fonti di riferimento come in appresso indicate; nella valutazione si terrà particolarmente conto anche delle condizioni generali dei due separati corpi di fabbrica che comprendono uno la porzioni immobiliare abitativa ed uno il Box. Le superfici reali accessorie direttamente rilevate in sito, così come quella residenziale, saranno a quest'ultima rapportate mediante applicazione di coefficienti correttivi mediamente ricorrenti sul mercato edilizio locale e corrispondenti a: 0,60 per la superficie del Box - 0,40 per la superficie della Cantina al piano - 0,25 per il balcone aggettante non coperto.

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: OMI Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate di Terni - Camera di CC.II.AA. di Terni - Immobiliare Bonifazi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Appartamenti di civile abitazione abitabili (riferimento superficie lorda) da €/mq 650,00 a €/mq 850,00 - (riferimento superficie utile) da €/mq 780,00 a €/mq 1020,00.

8.3 Valutazione corpi:**ABITAZIONE. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenziale | 101,34 | € 850,00 | € 86.139,00 |
| Cantina | 4,80 | € 850,00 | € 4.080,00 |
| Balcone scoperto | 2,75 | € 850,00 | € 2.337,50 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 92.556,50 |
| Valore corpo | | | € 92.556,50 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 92.556,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 92.556,50 |

BOX AUTO. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Box | 10,89 | € 850,00 | € 9.256,50 |

| | |
|---|------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 9.256,50 |
| Valore corpo | € 9.256,50 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 9.256,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 9.256,50 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| ABITAZIONE | Abitazione di tipo popolare [A4] | 108,89 | € 92.556,50 | € 92.556,50 |
| BOX AUTO | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 10,89 | € 9.256,50 | € 9.256,50 |

Valore complessivo di stima € **101.813,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 15.271,95

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien € 0,00

nio anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.400,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **81.141,05**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" in cifra tonda: € **81.150,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

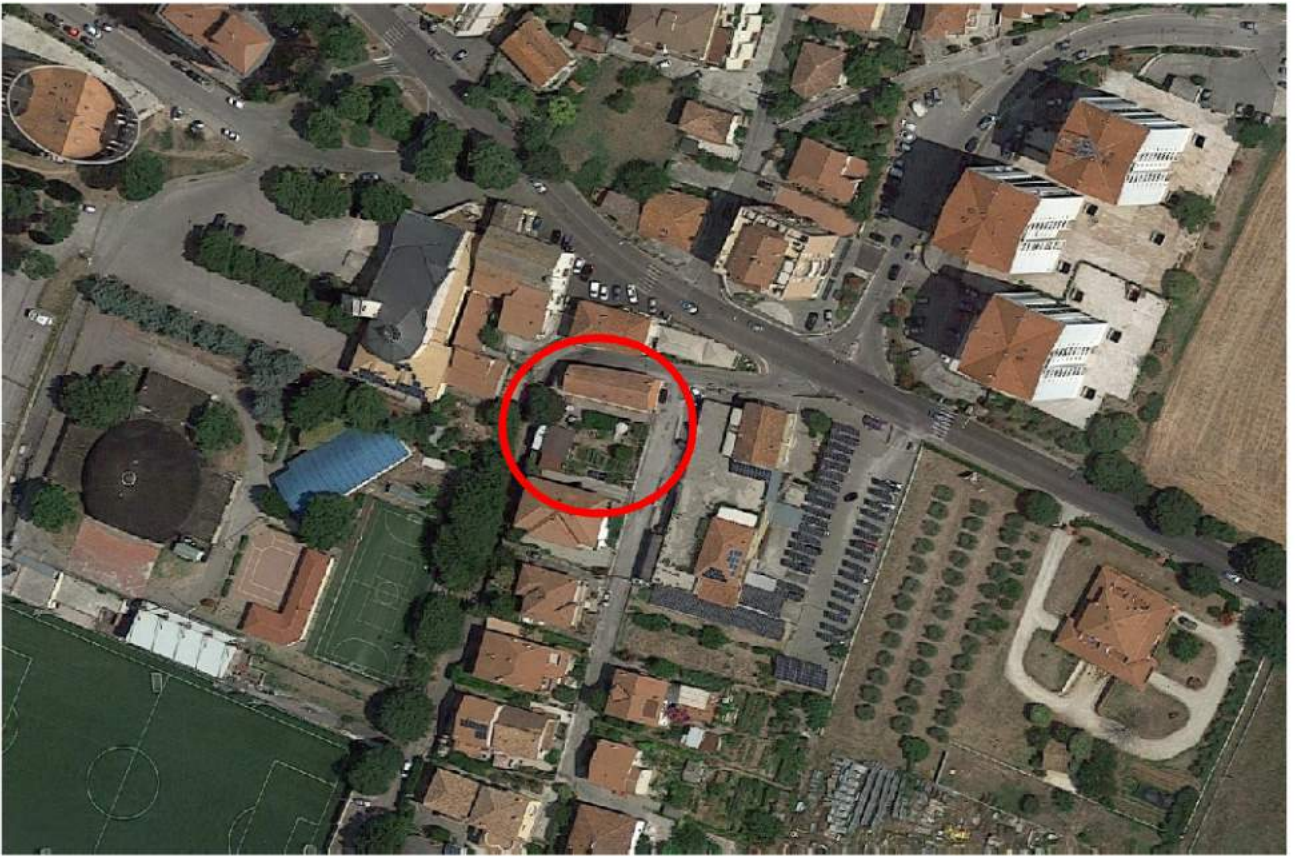
Imposta di registro

Narni li, 19-07-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Sergio Pei

ALLEGATO 1

Documentazione Fotografica









BOX AUTO



BOX AUTO



BOX AUTO



BOX AUTO















