

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FBS SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **136/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001-Lotto Unico

Esperto alla stima: Arch. Maria Letizia Viali
Codice fiscale: VLIMLT71P54L117J
Studio in: C.so del Popolo 79 - 05100 Terni
Email: marialetiziaviali@gmail.com
Pec: marialetizia.viali@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Fiume, 9 - Terni - 05100

Lotto: 001- Lotto Unico

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:, foglio 126, particella 180, subalterno 4, indirizzo via Fiume, 9, piano S1-T, comune Terni, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5, superficie 93 mq, rendita € 388,63.

2. Stato di possesso

Bene: via Fiume, 9 - Terni - 05100

Lotto: 001-Lotto Unico

Corpo: Abitazione

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Fiume, 9 - Terni - 05100

Lotto: 001- Lotto Unico

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Fiume, 9 - Terni - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001- Lotto Unico

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: FBS S.p.A. (per conto di Banca Popolare di Bari SOOC. COOP PER AZIONI)

Creditori Iscritti non intervenuti: Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: via Fiume, 9 - Terni - 05100

Lotto: 001- Lotto Unico

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Fiume, 9 - Terni - 05100

Lotto: 001- Lotto Unico

Corpo: Abitazione

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Fiume, 9 - Terni - 05100

Lotto: 001- Lotto Unico

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Fiume, 9 - Terni - 05100

Lotto: 001- Lotto Unico

Prezzo da libero: € 91.091,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (TR)**
via Fiume, 9

Lotto: 001- Lotto Unico

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: Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Terni, via Fiume, 9

Note: Lotto costituito da una unica unità abitativa situata al piano terra di edificio plurifamiliare e da locali di pertinenza esclusiva, ad essa direttamente collegati, posti al piano interrato

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: via Pola, 5 - Stato Civile: Libero

Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che l'indirizzo di residenza del debitore (via Pola, 5) corrisponde con l'accesso reale all'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, ma che lo stesso non coincide con l'indirizzo catastale (via Fiume, 9) dell'unità.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:, foglio 126, particella 180, subalterno 4, indirizzo via Fiume, 9, piano S1-T, comune Terni, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5, superficie 93 mq, rendita € 388,63.

Derivante da: Atto compravendita rep.29.215 del 29/09/2006. Rogante: Cirilli Paolo Notaio in Terni

Millesimi di proprietà di parti comuni: Come da prospetti forniti dall'Amministratore del condominio, l'unità partecipa per la quota di 55,47 millesimi alle spese condominiali delle scale (sub. 7).

Si evidenzia tuttavia che, come da titolo di provenienza (art. 1, rep.29.215 del 29/09/2006.), "non compete all'appartamento in oggetto alcun diritto di proprietà sull'area di risulta del locale ad uso autorimessa, ora demolito, costituente corte di pertinenza esclusiva del fabbricato di cui è parte l'appartamento in oggetto, ancora censita al C.F. del Comune di Terni al FG.126, p.IIa

181, z.c. 1[^], cat.C/6, classe 6[^], della consistenza catastale di mq 21, r.c. euro 53,14, nonché sulla corte di pertinenza esclusiva del suddetto fabbricato, distinta al C.F. del detto comune al FG.126, p.lla 180, sub.7 (bene comune non censibile ai subalterni 5-6 e 8), essendo dette corti di proprietà esclusiva degli appartamenti contraddistinti con i subalterni 5-6 e 8, spettando a detto appartamento esclusivamente il diritto di transito soltanto pedonale su dette corti, necessario al fine di accedere allo stesso dalla pubblica via".

Confini: Nord-ovest parti comuni (sub.7), nord-est affaccio su via Pola, sud-est affaccio su via Fiume, sud-ovest parti comuni e altra proprietà (sub.3), salvo altri.

Note: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetrie catastali non conformi allo stato dei luoghi: al piano terra assenza del divisorio tra soggiorno e camera, bagno adibito a cucina, scala di collegamento con il piano interrato con verso di salita opposto a quello indicato; al piano interrato assenza del disimpegno antistante la scala e trasformazione del ripostiglio sud-ovest in bagno.

Non corrispondenza dell'indirizzo catastale con l'ingresso all'unità che avviene da via Pola, 5.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione nuovo Docfa.

Descrizione delle opere da sanare: La planimetria catastale aggiornata dovrà essere rappresentativa dello stato attuale (salvo opere non sanabili).

Nello specifico si segnala che: al piano terra andrà eliminato il divisorio tra soggiorno e camera; andrà indicata la cucina in luogo del bagno; la scala di collegamento con il piano interrato dovrà essere invertita rappresentando il reale senso di percorrenza; al piano interrato non dovrà essere rappresentato il disimpegno posto alla base della scala e andrà riportato il bagno in luogo del ripostiglio situato nel limite sud-ovest della proprietà.

Variazione dell'indirizzo catastale: via Pola, n.5 in luogo di via Fiume, 9.

Spese tecniche per presentazione nuovo Docfa: € 400,00

Imposte per presentazione nuovo Docfa: € 50,00

Oneri Totali: **€ 450,00**

Note: In sede di sopralluogo si è rilevata la non corrispondenza tra stato dei luoghi dell'unità oggetto di perizia e planimetria catastale depositata, anche relativamente al limite di proprietà: al piano terra si è riscontrata la realizzazione di un locale bagno ricavato all'interno del "vuoto tecnico" adiacente le scale condominiali ed esso stesso di proprietà condominiale. Da verifiche svolte presso gli archivi comunali, si evidenzia l'estraneità del locale al perimetro dell'unità immobiliare identificata con la p.lla 180, sub.4. Pertanto tale volume non è compreso nel limite di proprietà dell'unità oggetto di pignoramento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

note: Planimetrie catastali non conformi allo stato dei luoghi. Si ribadisce la presenza nell'unità di un locale non compreso nel perimetro di proprietà del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare; tale elemento, da verifiche svolte, non risulta essere al momento oggetto di eventuali trattative di acquisizione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto unico costituito da unità ad uso abitativo con locali di pertinenza ad esso direttamente collegati. Il cespite è situato al piano terra ed interrato di fabbricato sito in via Fiume angolo via Pola. L'edificio sorge in area urbana ad edificazione intensiva, situata in zona semicentrale del comune di Terni, capoluogo di provincia a circa 750 m dalla centrale piazza del Popolo. L'area è ottimamente collegata con i principali servizi della città (ospedale, parchi, centri per lo sport, scuole, uffici pubblici, stazione, etc.) sia mediante l'uso di mezzi pubblici (autobus), sia grazie alla viabilità pedonale e carrabile.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale/direzionale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: i principali importanti centri limitrofi sono Roma e Perugia.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali/direzionali

Attrazioni paesaggistiche: Le attrazioni paesaggistiche più rinomate sono la Cascata delle Marmore, il Parco Fluviale del Nera e il Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: In città: Palazzo Spada, Anfiteatro Fausto, la Cattedrale..

Principali collegamenti pubblici: aeroporto assente, autobus a 200 m, autostrada a 29,7 km, ferrovia a 2,1 km

Servizi offerti dalla zona: asili nido e scuole materne (sufficiente), impianti sportivi e di quartiere (assenti), chiese ed altri edifici religiosi (sufficiente), centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie (buona), aree verdi di quartiere (buona), Farmacie (buono), supermercati (ottimo), negozi al dettaglio (buono), asili nido (buono), centri sportivi (sufficiente)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile risulta parzialmente arredato; risulta attiva la sola utenza della corrente elettrica. L'unità immobiliare risulta libera da persone. Da verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate l'unità immobiliare non risulta ad oggi essere interessata da contratti di locazione o altri tipi di contratti. Da verifica svolta presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Terni il soggetto esecutato risulta residente presso l'unità oggetto di pignoramento. Poichè egli riveste cariche societarie, sono state estratte presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni, visure del registro delle imprese, al fine di verificare l'eventuale assoggettamento dello stesso a procedure concorsuali. Risulta l'iscrizione di procedura di fallimento in data 19/02/2015 nei confronti della "..... & Co S.r.l."(v. allegati).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Misure Penali

Elenco sintetico delle formalità:

1.TRASCRIZIONE del 28/07/2006 – Registro Particolare 6217 Registro Generale 9961

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 273/2006 del 12/06/2006

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n.1914 del 06/10/2006 (CANCELLAZIONE)

2.TRASCRIZIONE del 02/10/2006 – Registro Particolare 8028 Registro Generale 12722

Pubblico ufficiale Cirilli Paolo Repertorio 29215/7729 del 29/09/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3.ISCRIZIONE del 31/05/2007 – Registro Particolare 1644 Registro Generale 6692

Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 31403/9111 del 30/05/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n.760 del 04/04/2013 (MODIFICA DI MUTUO)

4.ANNOTAZIONE del 22/06/2009 – Registro Particolare 1280 Registro Generale 7400

Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 28972 del 06/09/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n.111 del 2004

5.Rettifica a TRASCRIZIONE del 01/07/2015 – Registro Particolare 4322 Registro Generale 5836

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1524 del 24/06/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità di riferimento: Trascrizione n.4278 del 2015

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 592,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.097,00 €. Quote risultanti dalle spese di ordinaria gestione dell'immobile calcolate nel biennio antecedente la data di perizia.

Millesimi di proprietà: Spese generali: millesimi di proprietà pari a 220,19. Spese scale: millesimi pari a 55,47.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'unità immobiliare, situata al piano terra ed interrato dell'edificio, è dotata di ingresso indipendente, accessibile direttamente da via Pola attraverso un cancello pedonale in ferro e mediante attraversamento dell'area esterna dell'edificio (sub.7). Il bene può essere accessibile solo dopo l'adeguamento di alcune opere quali l'eliminazione dei dislivelli della pavimentazione esterna (situati in corrispondenza del cancello pedonale, del pianerottolo antistante la porta di ingresso e della porta di ingresso stessa), mediante la realizzazione di rampe di pendenza. All'interno dell'abitazione i locali del piano terra sono tutti complanari, ma l'accesso all'unico bagno di proprietà, situato al piano interrato, è possibile esclusivamente con una scala di collegamento interna e pertanto il suo utilizzo è condizionato all'esecuzione di alcuni interventi di abbattimento delle barriere architettoniche o mediante la realizzazione del locale bagno direttamente al piano terra. Si evidenzia infatti che il locale wc attualmente presente al piano terra, è escluso dal limite di proprietà in quanto realizzato in area condominiale (vano da riportare all'uso originario).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: All'unità immobiliare identificata con il fg.126, p.lla 180, sub.4 è consentito il solo transito pedonale all'area comune identificata con il sub.7, così come

indicato all'art.1 dell'atto di compravendita rep.29.215, racc.7.729 del 29/09/2006 a rogito del notaio Paolo Cirilli, notaio iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Orvieto e Spoleto. All'interno del medesimo articolo è precisato che la corte di pertinenza esclusiva identificata con il fg.126, p.la 181, sub.7 è b.c.n.c. ai subalterni 5,6,8 e che sono esclusi diritti di proprietà sull'area di risulta del locale ad uso autorimessa, ora demolito, costituente corte di pertinenza esclusiva del fabbricato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: classe G

Note Indice di prestazione energetica:

poiché – come da indicazioni riportate nei quesiti al CTU – l'Attestato di Prestazione Energetica verrà redatto all'atto del trasferimento del bene, la Classe energetica dell'unità immobiliare sopra riportata è stata prudenzialmente indicata come Classe G.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nulla si rileva.

Avvertenze ulteriori: Non sono state segnalate dall'Amministratore Condominiale, Sig. Roberto Arcangeli, ulteriori oneri aggiuntivi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Stacchiotti Roberto dal 30/07/1985 al 12/01/2004. In forza di atto di compravendita a rogito di Dr. Carlo Filippetti, Notaio in Terni in data 30/07/1985 ai nn. 5666/2548 - trascritto a Terni in data 06/08/1985 ai nn. 5459/4299.

Titolare/Proprietario: Al.Si.Co. S.R.L. dal 12/01/2004 al 29/09/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di Dr. Paolo Cirilli, Notaio in Terni in data 12/01/2014 ai nn. 12.284/3.494 - trascritto a Terni in data 14/01/2004 ai nn. 535/373.

Titolare/Proprietario: dal 29/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Dr. Paolo Cirilli, Notaio in Terni in data 29/09/2006 ai nn. 29.215/7.729 - trascritto a Terni in data 02/10/2006 ai nn. 8028/12722.

Note: In data 01/07/2015 è stata trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Terni-Territorio, atto di pignoramento al n.5836 del RG e n.4322 R.P., già notificato in data 05/06/2015.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.26963/91 del 04/02/1992 e successive varianti.

Intestazione: Stacchiotti Roberto

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.31/d della L.457 del 05/08/1978.

Per lavori: Ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato ad uso civile abitazione, non di lusso, sito in via Fiume n.9

Presentazione in data 29/06/1991 al n. di prot. 26963

Rilascio in data 04/02/1992 al n. di prot. 26963/91

NOTE: Parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 27/08/1991. Intervento di completamento di lotto edificato. Deposito progetto strutturale presso Provincia di Terni, Ufficio di Vigilanza sulle Costruzioni per lavori di sopraelevazione e consolidamento di un fabbricato. Pratica n.716 del 08/04/1992 , prot. n.359.

Numero pratica: Concessione per il completamento di opere n.1740 del 14/03/1995 e successive varianti.

Intestazione: Stacchiotti Roberto

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento di immobile distinto al fg. 126, p.lla 180, sub.1 e p.lla 181 sita in via Fiume

Oggetto: Istanza per completamento di opere

Presentazione in data 13/01/1995 al n. di prot. -

Rilascio in data 14/03/1995 al n. di prot. 1740

Numero pratica: Concessione per il completamento di opere n.3950 del 05/03/1998 e successive varianti.

Intestazione: Stacchiotti Roberto

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento di immobile distinto al fg. 126, p.lla 180, sub.1 e p.lla 181 sita in via Fiume

Oggetto: Istanza per completamento di opere

Presentazione in data 26/01/1998 al n. di prot. -

Rilascio in data 05/03/1998 al n. di prot. 3950

Numero pratica: Concessione per il completamento di opere n.59524 del 11/11/1999 e successive varianti.

Intestazione: Stacchiotti Roberto

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento di immobile distinto al fg. 126, p.lla 180, sub.1 e p.lla 181 sita in via Fiume

Oggetto: Istanza per completamento di opere

Presentazione in data 12/10/1999 al n. di prot. -

Rilascio in data 11/11/1999 al n. di prot. 59524

Numero pratica: Concessione per il completamento di opere n.69021 del 27/11/2000 e successive varianti.

Intestazione: Stacchiotti Roberto

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento di immobile distinto al fg. 126, p.lla 180, sub.1 e p.lla 181 sita in via Fiume

Oggetto: Istanza per completamento di opere

Presentazione in data 07/11/2000 al n. di prot. -

Rilascio in data 27/11/2000 al n. di prot. 69021

Numero pratica: Concessione per il completamento di opere n.1942 del 11/03/2002 e successive varianti.

Intestazione: Stacchiotti Roberto

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento di immobile distinto al fg. 126, p.lla 180, sub.1 e p.lla 181 sita in via Fiume

Oggetto: Istanza per completamento di opere

Presentazione in data 09/01/2002 al n. di prot. -

Rilascio in data 11/03/2002 al n. di prot. 1942

Numero pratica: Concessione per il completamento di opere n.12178 del 14/03/2003 e successive varianti.

Intestazione: Stacchiotti Roberto

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento di immobile distinto al fg. 126, p.lla 180, sub.1 e p.lla 181 sita in via Fiume

Oggetto: Istanza per completamento di opere

Presentazione in data 10/02/2003 al n. di prot. -

Rilascio in data 14/03/2003 al n. di prot. 12178

Numero pratica: Permesso di Costruire prot. 83032 del 15/07/2004

Intestazione: Al.Si.Co. S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Completamento delle opere di cui alla Concessione Edilizia n.12178 del 14/03/03 per lavori di Ristrutturazione Edilizia ed ampliamento del fabbricato sito in via Fiume, 9-Terni

Presentazione in data 15/07/2004 al n. di prot. 83032

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con risposta alla nota N.83032 del 15/07/2004 il Comune di Terni-Direzione Assetto del Territorio-Edilizia "Vigilanza Edilizia" comunica ad Al.Si.Co.S.r.l. che le opere, per le quali si richiede il rilascio di un nuovo titolo a completamento, possono essere realizzate esclusivamente inoltrando una Denuncia di Inizio Attività. La richiesta del 15/07/2004 viene pertanto archiviata in data 19/08/2004 con prot. n.95100.

Numero pratica: DIA prot.137676 del 15/11/2004 e successive varianti.

Intestazione: Alessandrelli Alessandro-Amm.re Soc. Al.Si.Co.S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Note tipo pratica: Intervento non riconducibile all'elenco di cui all'art.7 (attività edilizia senza titolo abilitativo) e di cui all'art.13 (interventi subordinati a permesso di costruire) della L.R.01/2004

Per lavori: Completamento di opere sull'unità immobiliare sita in via Fiume, 9

Presentazione in data 06/10/2004 al n. di prot. 116502

Rilascio in data 15/11/2004 al n. di prot. 137676

Numero pratica: Variante n.116 adottata in data 04/04/2006 e rilasciata in data 15/05/2006, variante a concessione edilizia prot.26963/91 del 04/02/1992 e successivi completamenti.

Intestazione: Al.Si.Co.S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia e sopraelevazione di fabbricato in variante alla C.E. n.26963/91 del 04/02/1992 e successivi completamenti

Presentazione in data 15/12/2005 al n. di prot. 208773

Rilascio in data 18/05/2006 al n. di prot. 116

NOTE: Il Permesso di Costruire n.116 del 18/05/2006 è stato ultimato con Comunicazione di Fine Lavori del 19/05/2006 prot. n. 0086573. Ad esito delle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Amministrazione Comunale, non si rileva traccia di Richiesta del Certificato di Agibilità relativo all'unità immobiliare in oggetto.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]****Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

1. Difformità tra progetto strutturale presente agli atti dell'archivio della Regione Umbria, sede di Terni (Servizio Rischio Sismico ed interventi sul Rischio Idrogeologico) e opere inserite nell'ultimo titolo edilizio assentito (variante sostanziale n.116 del 04/04/2006).

Regolarizzabili mediante: Deposito strutturale in sanatoria delle opere svolte con la variante sostanziale del 04/04/2006 n.116

Descrizione delle opere da sanare: La variante edilizia n.116 del 04/04/2006 presenta la realizzazione di alcune opere strutturali alle quali non fa seguito l'aggiornamento della relativa Istanza strutturale presso l'Ufficio presso la Regione Umbria, sede di Terni (Servizio Rischio Sismico ed interventi sul Rischio Idrogeologico). In particolare, relativamente all'unità edilizia oggetto del presente procedimento, si evidenzia la realizzazione di una scala di collegamento tra il piano terra e il piano interrato, realizzata in carpenteria metallica, e la conseguente modifica del solaio di calpestio del piano terra.

Deposito strutturale: € 1.100,00

Oneri Totali: **€ 1.100,00**

Note: La pratica in sanatoria, soggetta ad autorizzazione, richiede la doppia conformità delle opere: ai sensi delle NTC2008 -"Norme tecniche per le costruzioni" D.M. 14 Gennaio 2008" e della normativa previgente. Il deposito strutturale in sanatoria di opere già realizzate implica l'avvio di procedimento penale.

2. Rilevata la presenza di un locale bagno posto in uno spazio non compreso nel limite di proprietà dell'unità identificata con il FG.126, p.lla 180, sub.4. Il bagno è infatti situato all'interno del "vuoto Tecnico" adiacente la scala condominiale identificata con il sub.7. Sulla base del progetto architettonico assentito (Variante n.116 del 04/04/2006) la proprietà del "vuoto tecnico" non è riconducibile all'unità p.lla 180, sub.4, pur essendo stata realizzata una porta di collegamento tra esso e l'abitazione.

Regolarizzabili mediante: Non regolarizzabile.

Ripristino stato dei luoghi: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: Non è possibile procedere con eventuale sanatoria in quanto manca il requisito di proprietà del locale. Necessario ripristino dello stato dei luoghi così come segnalato nell'ultimo titolo assentito (Variante n.116 del 04/04/2006).

3. Sono state rilevate alcune difformità, sia relativamente alla distribuzione interna dell'unità immobiliare, sia rispetto i prospetti della stessa. Descrizione difformità piano terra: rimozione del divisorio tra soggiorno e camera; realizzata cucina in luogo del bagno; la scala di collegamento tra piano terra e piano interrato si presenta con verso di salita invertito; la porta/finestra dell'attuale cucina si presenta come finestra. Descrizione difformità piano interrato: realizzato bagno nel locale ripostiglio; mancata realizzazione del disimpegno antistante la scala.

Regolarizzabili mediante: Presentazione istanza in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Al piano terra: modifica della finestra della cucina prospiciente via Fiume; eliminazione del tramezzo divisorio tra soggiorno e camera; realizzazione della cucina in luogo del bagno. Al piano interrato: realizzazione del bagno in luogo del ripostiglio sud-ovest, inversione del verso di salita della scala.

Pratica SCIA in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

4. Non è stata presentata istanza di Agibilità nei termini stabiliti dall'Art. 30, comma 1, L.R.1/2004. Regolarizzabili mediante: Richiesta di agibilità di parte funzionale di edificio, limitatamente all'unità fg.126, p.lla 180, sub.4.

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione istanza di agibilità di parte funzionale di edificio.

Presentazione istanza di Agibilità di parte funzionale di edificio: € 1.300,00

Oneri Totali: **€ 1.300,00**

Note: Necessaria produzione degli opportuni certificati di conformità degli impianti o, in loro assenza, della dichiarazione di rispondenza degli stessi. Si precisa che la richiesta di Istanza di Agibilità è subordinata all'espletamento delle pratiche in sanatoria presso la Regione Umbria, sede di Terni (Servizio Rischio Sismico ed interventi sul Rischio Idrogeologico) e presso il Comune di Terni, come precedentemente indicato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

NOTE: Necessaria eliminazione delle irregolarità rilevate.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.C.C. N.307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb(7.5)b Nuclei di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	Strumento Urbanistico Vigente: 41.7 - PIANO ATTUATIVO - CITTA' GIARDINO NORD in variante della Var. al P.R.G. delle Aree Centrali (approvata con Del.C.C. n.61 del 12/05/2003). Tavola A-Zonizzazione- Bb(7.5)b Nuclei di conservazione e completamento (art.137) Tavola B-Modalità di attuazione- Perimetro delle Aree Centrali (art.132); 41.7 Piani attuativi di iniziativa Pubblica (art.22); Perimetro dei Centri abitati (art.28). Tavola C-Vincoli ambientali e beni culturali- Vulnerabilità elevata (art.139) Tavola D-Zonizzazione Acustica- III-Classe terza (art.32) Tavola F- 2CT1 UNITA' di Paesaggio - 2CT1 Terni Centro (art.2CT1); Perimetro macroaree; 5 Ambito Centro.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	Conservazione dei volumi esistenti
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	Ammessa ristrutturazione edilizia senza incremento volumetrico (art.16 NTA).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione**

Porzione di edificio ad uso residenziale di complessivi tre piani fuori terra ed uno entrotterra destinato a locali accessori. L'accesso all'unità avviene da via Pola, 5 attraverso spazio esterno condominiale (p.lla 180, sub.7). L'unità abitativa oggetto della presente stima è distribuita su due livelli posti al piano terra ed interrato dell'edificio ed è così composta: al piano terra ingresso diretto in un unico ampio locale, cucina e un bagno; al piano interrato, accessibile esclusivamente mediante scala interna, un locale accessorio, un ripostiglio ed un bagno. I locali posti al piano terra sono tutti forniti di finestre, tranne il locale bagno che risulta privo di aerazione naturale. I locali situati al piano interrato sono privi di illuminazione ed aerazione diretta; sono tuttavia presenti delle ventilazioni costituite da aperture orizzontali dislocate lungo i prospetti nord-est e sud-est, alla quota superiore del solaio di calpestio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: via Pola, 5 - Stato Civile: Libero - Ulteriori informazioni sul debitore: Si precisa che l'indirizzo di residenza del debitore (via Pola, 5) corrisponde con l'accesso reale all'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, ma che lo stesso non coincide con l'indirizzo catastale (via Fiume, 9) dell'unità.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967 ed interamente ristrutturato e sopraelevato nel 1992

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9 di via Fiume; ha un'altezza interna di circa: 3 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone le condizioni delle parti comuni esterne dell'edificio. Da un esame a vista si riscontra un buono stato di manutenzione della struttura.

Buone le condizioni degli impianti e delle finiture interne.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **Fondazioni continue in muratura**

materiale: **muratura**

condizioni: **discrete**

Note: Fondazioni in muratura successivamente rinforzate con cordona-ture in c.a. ad esse ancorate attraverso le opere di ristrutturazione e sopraelevazione svolte in forza di Concessione Edilizia n.26963/91 del 04/02/1992. La pratica strutturale è stata depositata presso la Provincia di Terni, Ufficio di Vigilanza sulle costruzioni, in data 08/04/1992, al prot. n.716 della pratica n.359. Per quanto è stato possibile appurare mediante il solo esame visivo, al momento del sopralluogo non si rilevano elementi che evidenzino problematiche di natura strutturale.

Scale
tipologia: **interna**
materiale: **metallo e vetro**
ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**
Note: Scala di collegamento diretto tra piano terra e locali di pertinenza esclusiva situati al piano interrato. La scala è costituita da una rampa unica lineare e da pianerottoli di partenza e di arrivo. Struttura portante in metallo con pedata dei gradini in vetro.

Solai
tipologia: **misto** condizioni: **buone**
Note: Come si evince dalla relazione illustrativa allegata al progetto strutturale di sopraelevazione e consolidamento del fabbricato, i solai di copertura del piano interrato sono misti, in parte realizzati in laterocemento, in parte costituiti in ferro e laterizio; i solai a copertura del piano terra sono in ferro e voltine. La pratica strutturale relativa al consolidamento è stata depositata presso la Provincia di Terni, Ufficio di Vigilanza sulle costruzioni in data 08/04/1992, al prot. n.716 della pratica n.359.

Strutture verticali
materiale: **muratura**
condizioni: **discrete**
Note: Come si evince dalla relazione illustrativa allegata al progetto strutturale di sopraelevazione e consolidamento del fabbricato depositata presso l'Ufficio di Vigilanza sulle costruzioni, le strutture portanti verticali sono costituite da muratura in pietrame per le pareti perimetrali e da muratura di mattoni per i muri di spina. La pratica strutturale è stata depositata presso la Provincia di Terni, Ufficio di Vigilanza sulle costruzioni in data 08/04/1992, al prot. n.716 della pratica n.359. Da un esame visivo tali strutture si presentano in buono stato di manutenzione.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello
tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **ferro lavorato**
apertura: **elettrica** condizioni: **buone**
Note: L'accesso all'area condominiale da percorrere per l'ingresso all'unità avviene attraverso un cancello ad un'anta battente in ferro lavorato e ad apertura elettrica.

Infissi esterni
tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno**
protezione: **inferriate**
materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**
Note: Le finestre del piano terra e le aperture orizzontali, poste all'altezza del calpestio del piano terra, sono in legno. Esse sono tutte protette da inferriate in metallo lavorato, direttamente ancorate nella muratura.

Infissi interni	<p>tipologia: a battente Note: Non sono presenti porte interne, ma si rileva la presenza di una sola porta a chiusura del bagno situato al piano terra, non incluso nella proprietà.</p>
Pareti esterne	<p>materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: buone Note: Pareti esternamente intonacate e tinteggiate.</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: calcestruzzo condizioni: discrete Note: Pavimentazione della corte esterna in cls; pavimentazione del marciapiede antistante la porta di accesso all'unità in laterizio.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: cemento spatolato condizioni: discrete Note: La pavimentazione di tutti i locali, sia quelli situati al piano terra che quelli situati al primo piano interrato, sono realizzati in cemento spatolato di colore grigio. Si rileva la presenza di alcune venature in corrispondenza di alcune porzioni del piano terra.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Note: Portoncino di ingresso blindato con pannello di rivestimento bianco all'interno dell'unità e color legno all'esterno.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: cemento spatolato condizioni: buone Note: Il rivestimento del bagno situato al piano interrato è in cemento spatolato. Si rileva il rivestimento del solo bagno del piano interrato poiché il bagno del piano terra non è compreso nel perimetro di proprietà dell'unità sub.4</p>
Impianti:	
Citofonico	<p>tipologia: video condizioni: buone conformità: certificazioni non fornite Note: Impianto di video citofono autonomo con pulsante di chiamata esterno situato in corrispondenza del cancello pedonale.</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: Non è stato reso disponibile il certificato di conformità dell'impianto. Note: Impianto caratterizzato da illuminazione supplementare a pavimento in corrispondenza di alcune pareti perimetrali.</p>

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: buone conformità: conformità non presente Note: Attualmente l'utenza risulta non attiva.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: buone conformità: Non è stata fornita la conformità dell'impianto Note: Attualmente l'utenza idrica non risulta allacciata.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: Non rilevabile diffusori: pannelli radianti a pavimento condizioni: buone conformità: conformità non rilevabile Note: Impianto di riscaldamento a pannelli radianti alimentati a gas. Il funzionamento dell'impianto non è verificabile in quanto non risulta attivo l'allaccio del gas.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici dell'unità immobiliare è stato compiuto con un rilievo metrico, effettuato in sede di sopralluogo. La misurazione delle superfici è volta primariamente alla determinazione della consistenza dell'immobile e si articola nella sommatoria di vari tipi di superfici: principali e secondarie, annesse e collegate, coperte e scoperte, interne ed esterne.

Dalla superficie reale così determinata sono stati desunti i dati metrici dei vari locali, posti successivamente in relazione, sulla base di rapporti mercantili specifici, in base alla propria diversa destinazione d'uso. I dati ricavati hanno determinato la superficie commerciale, misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, poste in relazione in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00
Cantina	sup lorda di pavimento	52,00	0,50	26,00
		111,00		85,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre-2015
Zona: Semicentro
Tipologia: Abitazioni civili
Valore di mercato min (€/mq): 1350
Superficie di riferimento: Lorda
Tipo di destinazione: Residenziale
Stato conservativo: Ottimo
Valore di mercato max(€/mq): 1800

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.
Epoca di realizzazione/adeguamento 2006
Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
Note: Non è stata fornita alcuna certificazione di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: Impianto autonomo con pannelli radianti a pavimento.
Stato impianto: Il funzionamento della caldaia non è accertabile in quanto non risulta allacciato il gas di alimentazione della caldaia.
Potenza nominale: 24 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento: 2006
Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.
Note: Non è stato possibile reperire alcuna certificazione di conformità o libretto di impianto della caldaia.

Condizionamento e climatizzazione: Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio: Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte: L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi: Non sono stati rilevati scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

L'unità presenta una gestione integrata degli impianti principali mediante un sistema domotico del quale, in sede di sopralluogo, non è stato possibile valutarne la complessità a causa del mancato allaccio della quasi totalità delle utenze (riscaldamento, acqua, gas, etc.). Al piano interrato, in corrispondenza della pavimentazione rialzata antistante il bagno, è situata una ampia vasca per idromassaggio, modello Jacuzzi, della quale non è stato possibile verificare il funzionamento a causa dell'assenza dell'allaccio dell'acqua.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Nessuna

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente consulenza. Ciò premesso, considerato che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari (riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, finiture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, etc.), si è ritenuto opportuno adottare il CRITERIO DI STIMA A VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO.

Questo procedimento si basa sul confronto, perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare ed entro la quale collocare l'unità oggetto di stima. I dati relativi alle quotazioni immobiliari utilizzati per la comparazione sono quelli di seguito descritti:

il "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al I trimestre 2016, il quale individua per beni analoghi una forbice compresa tra € 1000/mq e € 1300/mq; i dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, ritenuti di una certa importanza giacché formulati in maniera obiettiva, sulla base di studi ed elaborazioni e sulla valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo semestre del 2015, la quale individua per beni in ottimo stato di manutenzione una forbice compresa tra € 1350/mq e € 1800/mq; sono stati inoltre consultati i dati immobiliari pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare Nomisma, aggiornati al secondo semestre 2015, i quali riferiscono per abitazioni civili non nuove in zona semicentrale dei valori compresi tra € 914,02/mq e € 1316,45/mq. Dal quadro mercantile rappresentato i valori di riferimento convergono verso una analoga forbice di quotazioni compresa tra € 1050/mq e € 1450/mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, sulla base anche di indagini di mercato personalmente svolte su immobili di simili caratteristiche e di analoga zona di appartenenza ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile in oggetto un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 1350,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI); Osservatorio Immobiliare Nomisma; dati compravendite reali; Borsa Immobiliare dell'Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1350/mq;

Altre fonti di informazione: Ufficio Regione Umbria, sede di Terni (Servizio Rischio Sismico ed interventi sul Rischio Idrogeologico). Camera di Commercio Industria e Artigianato a Agricoltura di Terni-Registro Imprese-Archivio Ufficiale della CCIAA. Agenzia delle Entrate di Terni. Linee guida Valutazioni Immobiliari ABI (Associazione Bancaria Italiana).

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	59,00	€ 1.350,00	€ 79.650,00
Cantina	26,00	€ 1.350,00	€ 35.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.750,00

- aumento di €	€ 0,00
- aumento del %	€ 0,00
Valore corpo	€ 114.750,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 114.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 114.750,00

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 civile [A2]	85,00	€ 114.750,00	€ 114.750,00

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%)	€ 17.212,00
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 biennio anteriore alla vendita:	€ 1.097,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.350,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Lotto non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 91.091,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 91.091,00

Data generazione:

29-06-2016

L'Esperto alla stima

Arch. Maria Letizia Viali

ELABORATO PLANIMETRICO

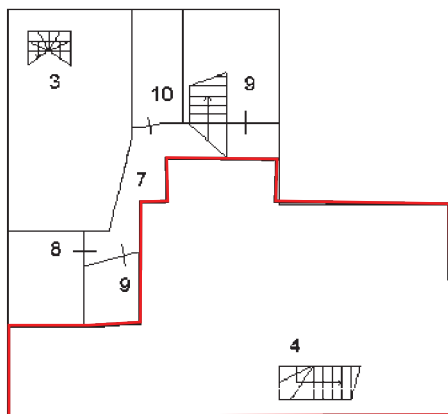
Compilato da:
Battistoni Gabriele
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Terni N. 1098

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

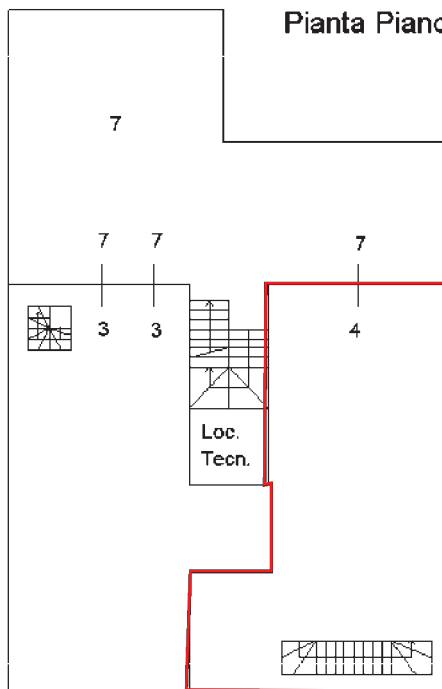
Comune di Terni
Sezione: Foglio: 126 Particella: 180
Protocollo n. TR0015581 del 20/02/2015
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200

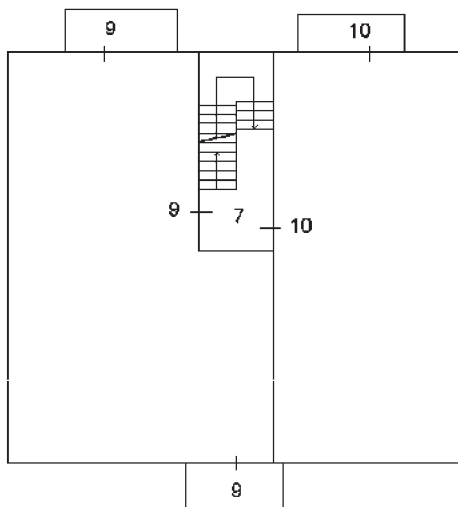
Pianta Piano Interrato



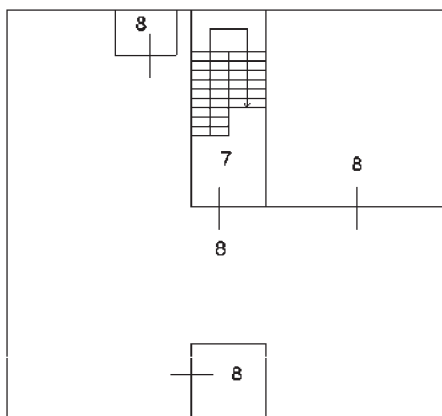
Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Sottotetto



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2016 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 126 - Particella: 180 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0083539 del 27/12/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Via Fiume

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 126

Particella: 180

Subalterno: 4

Compilata da:

Rionni Roberto

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

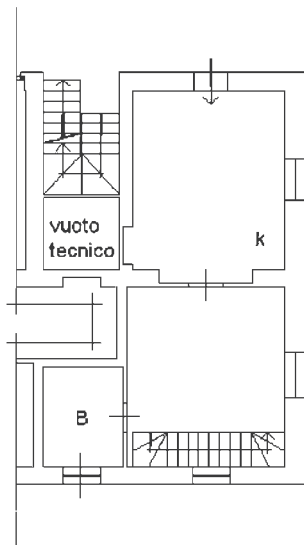
N. 789

Scheda n. 1

Scala 1:200

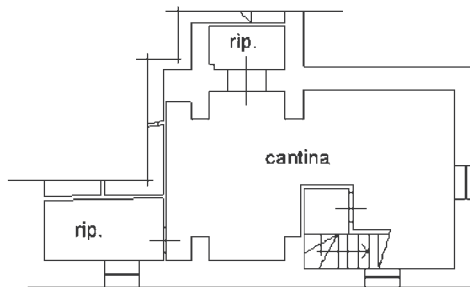
Pianta Piano Terra

Int. 2 - H. 2.90



Pianta Piano Interrato

H. 2.40



Nord



10 metri

Catasto del Fabbricati - Simazione a 14/01/2016 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 126 - Particella: 180 - Subalterno: 4 >
VIA FIUME n. 9 piano: S1-I;

Ultima planimetria in atti









1/MAR/2016



1/MAR/2016