

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **123/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **02-03-2017**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**
Custode Giudiziario: **Avv. Vittorina Sbaraglini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Identificativi:

corpo A: Abitazione di tipo civile [A2]

corpo B: Box auto [C6]

Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Katia Mancini
Codice fiscale: MNCKTA70C60L1170
Iscrizione Ordine Architetti della Prov. di Terni: n° 327
Albo CTU Tribunale di Terni: n°953
Studio in: Strada di San Martino 104 - 05100 Terni
Tel: 338-3990294
Fax: 0744-421150
Email: katia.mancini@studioaedilex.it
Pec: katia.mancini@archiworldpec.it
Partita Iva: 01563950557

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Il lotto è composto da:

- n°1 unità immobiliare adibita a civile abitazione identificata con la lettera **A**, posta al piano primo di un fabbricato ad uso civile abitazione.

- n°1 box auto identificato con la lettera **B**, posto al piano primo interrato del suddetto fabbricato, in autorimessa condominiale.

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: Omissis, con sede in ROMA, foglio 115, particella 698, subalterno 66, indirizzo: VIA CESARE BAZZANI, scala A, piano 1, Comune di Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5, superficie Totale: 104 mq / Totale escluse aree scoperte: 95 mq, rendita € 592,63.

Corpo: B

Categoria: autorimesse [C6]

Dati Catastali: Omissis, con sede in ROMA, foglio 115, particella 698, subalterno 315, indirizzo: VIA CESARE BAZZANI, piano S1, Comune di Terni, categoria C/6, classe 10, consistenza 18, superficie 20, rendita € 87,38.

2. Stato di possesso

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Corpo: A

Creditori Iscritti: Omissis

Corpo: B

Creditori Iscritti: Omissis

5. Comproprietari

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo di vendita del lotto

Corpo A + Corpo B

Prezzo da libero: € 224.432,03

Beni in Terni (Terni)
Località/Frazione **Terni**

Lotto: 001 - Il lotto è composto da: n°1 unità immobiliare adibita a civile abitazione identificata con la lettera A, posta al piano primo e n°1 box auto identificato con la lettera B, posto al piano primo interrato, in autorimessa condominiale.

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 civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Terni, Largo Volfrango Frankl n°37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: via Caduti per la Resistenza n°711 - 00128 Roma

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis con sede in ROMA, foglio 115, particella 698, subalterno 66, indirizzo VIA CESARE BAZZANI, scala A, piano 1, Comune Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5, superficie Totale: 104 mq, Totale escluse aree scoperte: 95 mq, rendita € 592,63.

Derivante da: variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) **dal:**

-Fg.115 p.Ila 698 sub.66, cat. A/2, cl. 4[^], vani 4,5 , rendita 592,63 , (variazione nel classamento del 29/07/2015 prot. N.TR0052758 in atti dal 29/07/2015 (n.15140.1/2015); **dal:**

-Fg.115 p.Ila 698 sub.66, cat. A/2, cl.3[^], vani 4,5 , rendita 499,67 (variazione del 05/08/2014 prot. N. TR0076842 in atti dal 05/08/2014 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA n. 34625.1/2014); **dal:**

-Fg. 115 p.Ila 698 , area urbana, consistenza 3625 mq (variazione del 05/08/2014 prot. N. TR0076837 in atti dal 05/08/2014 FRAZIONAMENTO FUSIONE E COLL MAPPA n.34624.1/2014), derivante a sua volta dalla:

P.Ila 662 ex 640 sub. 1 quest'ultima derivante dalle p.Ile:

654 ex 616 ex 495;626 ex 600; 627 ex 600; 640 ex 602; 648 ex 610 ex 561; 645 ex 606 ex 560; 646 ex 606 ex 560; 647 ex 606 ex 560.

Le p.Ile 561 e 560 derivano a loro volta dalle: p.Ile 367 – 368 – 370 – 378 – 379 sub. 2; p.Ila 371 e p.Ila 372;P.Ila 664 ex 644 sub. 1 quest'ultima derivante dalle:

p.Ile 644; 628 ex 600; 637 ex 602; 638 ex 602; 639 ex 602;

P.Ila 657 sub. 1 derivante a sua volta dalle:

p.Ile 618 ex 377 ex Prot. n. 1739 del 1976; 625 ex 600; 657 ex 620 sub. 1

quest'ultima derivante a sua volta dalle:p.lla 652 ex 616 ex 495; 630 ex 601; 631 ex 601; 633 ex 601; 620 ex 600; 634 ex 602; 635 ex 602; 649 ex 610 ex 561; 651 ex 610 ex 561;P.lla 692 ex 690 derivante a sua volta dalle:p.lle 636 ex 602; 658 ex 620 sub. 1; 661 ex 640 sub. 1.

Al Catasto Terreni:

Fig. 115 p.lle 698 di attuali mq. 3.625 ex 657 ex 620 ex 600;

La p.lla 698 ha compreso inoltre la:P.lla 700 ex 662 ex 640 ex 602.

La p.lla 640 ha compreso:

654 ex 616 ex 495; 643 ex 605 ex Strade Pubbliche; 648 ex 610 ex 561 ex 376; 647 ex 606 ex 560 ex 372; 646 ex 606 ex 560 ex 372; 645 ex 606 ex 560 ex 372; 626 ex 600; 627 ex 600;P.lla 702 ex 664 ex 644 ex 606 ex 560 ex 372.

La p.lla 644 ha compreso:

639 ex 602; 638 ex 602; 637 ex 602; 628 ex 600;P.lla 692 ex 690 ex 636 ex 602.

La p.lla 690 ha compreso:

658 ex 620 ex 600; 661 ex 640 ex 602.

La p.lla 620 ha compreso:

630 ex 601; 631 ex 601; 633 ex 601; 655; 651 ex 610 ex 561 ex 376; 649 ex 610 ex 561 ex 376; 641 ex 605 ex Strade Pubbliche; 652 ex 616 ex 495; 635 ex 602 ex Fig. 115 p.lla *; 634 ex 602 ex Fig. 115 p.lla *.

La p.lla 600 ha compreso:

604 ex Fig. 115 p.lla *; 608 ex 560 ex 372; 613 ex 561 ex 376; 612 ex 561 ex 376; 614 ex 495.

La p.lla 602 ha compreso:607 ex 560 ex 372; 611 ex 561 ex 376; 615 ex 495.

La p.lla 561 ha compreso:

373.

La p.lla 560 ha compreso:

367; 368; 369; 370 e 371,

Millesimi di proprietà di parti comuni:

5,608 -TAB.A - PROPRIETA' GENERALE SUPERCONDominio

4,300- TAB.B - RISCALDAMENTO SUPERCONDominio

4,155 -TAB.B - CONDIZIONAMENTO SUPERCONDominio

6,922 -TAB.C - ACQUA CALDA SANITARIA e ACQUA POTABILE SUPERCONDominio

11,497- TAB. "1" - proprieta' generale condominio "698"

34,207 -TAB. "3" - proprieta' generale condominio "698"

37,256 -TAB. "8" - decoro architettonico condominio "698"

88,349 -TAB. "11" - scale e ascensore vano scala (bene comune non censibile identificato con il sub.4)

Confini:

Foglio 115 p.lla 698 sub. 62:

- intestati: Omissis (C.F. Omissis) -proprietà per 1/1;

Foglio 115 p.lla 698 sub. 65:

- intestati: Omissis (C.F. Omissis) -proprietà per 1/1;

Foglio 115 p.lla 698 sub. 76:

- intestati: Omissis (C.F. Omissis) -proprietà per 1/1;

Foglio 115 p.lla 698 sub. 4:

-intestati: BENE COMUNE NON CENSIBILE;

Foglio 115 p.lla 698 sub. 73:

- intestati: Omissis (C.F. Omissis) -proprietà per 1/1.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

autorimesse [C6] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, frazione: Terni, Via Cesare Bazzani

Note: Box auto in autorimessa condominiale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: via Caduti per la Resistenza n°711 - 00128 Roma

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis, con sede in ROMA, foglio 115, particella 698, subalterno 315, indirizzo VIA CESARE BAZZANI, piano S1, Comune Terni, categoria C/6, classe 10, consistenza 18, superficie 20, rendita € 87,38.

Derivante da: variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) **dal:**

-Fg.115 p.Illa 698 sub.315, cat. C/6, cl. 10[^], consistenza 18 mq , sup.catastale 20 mq, rendita € 87,38 , (variazione nel classamento del 30/07/2015 prot. N.TR0052933 in atti dal 30/07/2015 (n.15184.1/2015); **dal:**

- Fg.115 p.Illa 698 sub.315, cat. C/6, cl. 10[^], consistenza 18 mq , sup.catastale 20 mq, rendita € 87,38 , (variazione del 05/08/2014 prot. N. TR0076842 in atti dal 05/08/2014 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA n. 34625.1/2014); **dal:**

-Fg. 115 p.Illa 698 , area urbana, consistenza 3625 mq (variazione del 05/08/2014 prot. N. TR0076837 in atti dal 05/08/2014 FRAZIONAMENTO FUSIONE E COLL MAPPA n.34624.1/2014), derivante a sua volta dalla:

P.Illa 662 ex 640 sub. 1 quest'ultima derivante dalle p.Ille:

654 ex 616 ex 495;626 ex 600; 627 ex 600; 640 ex 602; 648 ex 610 ex 561; 645 ex 606 ex 560; 646 ex 606 ex 560; 647 ex 606 ex 560.

Le p.Ille 561 e 560 derivano a loro volta dalle: p.Ille 367 – 368 – 370 – 378 – 379 sub. 2; p.Illa 371 e p.Illa 372;P.Illa 664 ex 644 sub. 1 quest'ultima derivante dalle:

p.Ille 644; 628 ex 600; 637 ex 602; 638 ex 602; 639 ex 602;

P.Illa 657 sub. 1 derivante a sua volta dalle:

p.Ille 618 ex 377 ex Prot. n. 1739 del 1976; 625 ex 600; 657 ex 620 sub. 1

quest'ultima derivante a sua volta dalle:p.Illa 652 ex 616 ex 495; 630 ex 601; 631 ex 601; 633 ex 601; 620 ex 600; 634 ex 602; 635 ex 602; 649 ex 610 ex 561; 651 ex 610 ex 561;P.Illa 692 ex 690 derivante a sua volta dalle:p.Ille 636 ex 602; 658 ex 620 sub. 1; 661 ex 640 sub. 1.

Al Catasto Terreni:

Fg. 115 p.Ille 698 di attuali mq. 3.625 ex 657 ex 620 ex 600;

La p.Illa 698 ha compreso inoltre la:P.Illa 700 ex 662 ex 640 ex 602.

La p.Illa 640 ha compreso:

654 ex 616 ex 495; 643 ex 605 ex Strade Pubbliche; 648 ex 610 ex 561 ex 376; 647 ex 606 ex 560 ex 372; 646 ex 606 ex 560 ex 372; 645 ex 606 ex 560 ex 372; 626 ex 600; 627 ex 600;P.Illa 702 ex 664 ex 644 ex 606 ex 560 ex 372.

La p.Illa 644 ha compreso:

639 ex 602; 638 ex 602; 637 ex 602; 628 ex 600; P.lla 692 ex 690 ex 636 ex 602.

La p.lla 690 ha compreso:

658 ex 620 ex 600; 661 ex 640 ex 602.

La p.lla 620 ha compreso:

630 ex 601; 631 ex 601; 633 ex 601; 655; 651 ex 610 ex 561 ex 376; 649 ex 610 ex 561 ex 376; 641 ex 605 ex Strade Pubbliche; 652 ex 616 ex 495; 635 ex 602 ex Fg. 115 p.lla *; 634 ex 602 ex Fg. 115 p.lla *.

La p.lla 600 ha compreso:

604 ex Fg. 115 p.lla *; 608 ex 560 ex 372; 613 ex 561 ex 376; 612 ex 561 ex 376; 614 ex 495.

La p.lla 602 ha compreso: 607 ex 560 ex 372; 611 ex 561 ex 376; 615 ex 495.

La p.lla 561 ha compreso:

373.

La p.lla 560 ha compreso:

367; 368; 369; 370 e 371,

Millesimi di proprietà di parti comuni:

0,401- PROPRIETA' GENERALE -TABELLA A- SUPERCONDOMINIO

0,822- PROPRIETA' GENERALE - TABELLA "1" - CONDOMINIO 698

2,445- PROPRIETA' GENERALE - Sigla 6c - corpo A - Tabella "3"

8,243- tabella "15" rampe e corsie autorimesse

Confini:

Foglio 115 part.lla 698 sub. 316

- intestati: Omissis (C.F. Omissis)- proprietà per 1/1;

Foglio 115 part.lla 698 sub. 314

- intestati: Omissis (C.F. Omissis)- proprietà per 1/1;

Foglio 115 part.lla 698 sub.12

- intestati: BENE COMUNE NON CENSIBILE

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui si trova il bene è collocata in posizione centrale rispetto alla città di Terni e segna l'ingresso ad uno degli assi viari più importanti: Corso del Popolo.

Il Corso del Popolo rappresenta il principale accesso da sud per raggiungere il centro storico e il palazzo Municipale.

La zona è delimitata a sud-est da un'ampia area adibita a verde pubblico e parcheggio, che costeggia il fiume Nera.

L'edificato è caratterizzato da immobili di recente costruzione, facenti parte degli interventi relativi al completamento di Corso del Popolo in attuazione del Piano Particolareggiato Zona Corso del Popolo in Terni, approvato con Delibera di C.C. n.77 del 22.11.2004 e della successiva Variante Parziale al Piano Particolareggiato, approvato con delibera di C.C. n°122 del 02.05.2007.

Il bene è inserito all'interno di un complesso di edifici caratterizzati da coerenza formale.

Il complesso di costruzioni è suddivisibile in tre volumi che hanno le stesse caratteristiche sia volumetriche sia di finiture. Sul lato dell'area adibita a verde pubblico la facciata è caratterizzata da una superficie uniforme e rigorosa data dalla sequenza di logge che si aprono su spazio aperto. La facciata opposta, più articolata, è caratterizzata da incastri volumetrici con altri edifici.

L'intero edificio in cui si colloca il bene è composto da tre piani fuori terra, attico sottotetto e due piani interrati adibiti ad autorimessa condominiale. Il piano terra è dotato di portico continuo sul lato antistante l'area verde pubblica e è destinato ad accogliere le attività commerciali.

La copertura è costituita da falde a padiglione.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista residenziale, commerciale e servizi a traffico locale, con parcheggi pubblici con parchimetro e privati riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: istruzione (ottima), uffici privati (ottima), servizi sanitari pubblici e privati (ottima), chiese (ottima), uffici comunali e anagrafe (ottima), parchi urbani (ottima), negozi (ottima), centri sportivi (ottima).

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali , commerciali e servizi

Importanti centri limitrofi: Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Cascate delle Marmore, parco Fluviale del Nera, vari centri rurali tipici umbri.

Attrazioni storiche: Anfiteatro romano, sito archeologico di Carsulae, Rocca Albornoz di Narni.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 70 metri, stazione ferroviaria 1300 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Largo Volfrango Frankl n°37

Libero

Identificativo corpo: B

autorimesse [C6] sito in Terni (Terni), Via Cesare Bazzani

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

CONVENZIONE PER L’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE AVENTE AD OGGETTO L’INTERVENTO DI COMPLETAMENTO DI CORSO DEL POPOLO IN ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO “ZONA CORSO DEL POPOLO” DEL COMUNE DI TERNI, con

formalità nn. 5896 – 5897 del 2/8/2005, Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni Dr. Avv. Caterina Grechi in data 7/7/05 rep. 35861.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE N. 776 DEL 17/6/2016,

Atto emesso dal Tribunale Civile di Viterbo in data 20/2/15 rep. 215/2015, **DECRETO INGIUNTIVO**, a favore Omissis (sede Viterbo – Cod. Fiscale Omissis) (*elettivamente domiciliato in Civita Castellana, via della Repubblica n. 24 presso lo Studio dell'Avv. Omissis, rappresentata e difesa dall'Avv. Omissis del Foro di Terni*) e contro Omissis (sede Roma), per **Euro 120.000,00** di cui capitale **Euro 80.000,00**, gravante, tra le altre consistenze, su:

- 1/1 della P.P. dell'abitazione di tipo civile sita in Comune di Terni, Largo Volfango Frankl n. 37, piano 1°, edificio 6c, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **Fg. 115 p.IIa 698 sub. 66**, cat. A/2, vani 4,5;
- 1/1 della P.P. del locale ad uso garage sito in Comune di Terni, via Cesare Bazzani, piano S1, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **Fg. 115 p.IIa 698 sub. 315**, cat. C/6, mq. 18.

IPOTECA GIUDIZIALE N. 1406 DEL 8/11/2016,

Atto emesso dal Tribunale di Frosinone in data 2/6/16 rep. 644, **DECRETO INGIUNTIVO**, a favore Omissis (sede Alatri – Cod. Fiscale Omissis) (*elettivamente domiciliata in Alatri, Strada Statale 155 Magione n. 9 presso lo Studio dell'Avv. Omissis*) e contro Omissis (sede Roma), **Euro 18.000,00** di cui capitale **Euro 10.990,80**, gravante, tra le altre consistenze, su:

- 1/1 della P.P. dell'abitazione di tipo civile sita in Comune di Terni, Largo Volfango Frankl n. 37, piano 1°, edificio 6c, scala A, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **Fg. 115 p.IIa 698 sub. 66**, cat. A/2, vani 4,5, mq. 104;
- 1/1 della P.P. del locale ad uso garage sito in Comune di Terni, via Cesare Bazzani, piano S1, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **Fg. 115 p.IIa 698 sub. 315**, cat. C/6, mq. 18.

IPOTECA GIUDIZIALE N. 1428 DEL 14/11/2016,

Atto emesso dal Tribunale di Matera in data 25/3/16 rep. 2819, **DECRETO INGIUNTIVO**, a favore Omissis (sede Matera – Cod. Fiscale Omissis) (*elettivamente domiciliata in Altamura, via Montale n. 22 presso lo Studio dell'Avv. Omissis*) e contro Omissis (sede Matera), **Euro 24.000,00** di cui capitale **Euro 19.224,48**, gravante, tra le altre

consistenze, su:

- 1/1 della P.P. dell'abitazione di tipo civile sita in Comune di Terni, Largo Volfrango Frankl n. 37, piano 1°, edificio 6c, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **Fg. 115 p.IIa 698 sub. 66**, cat. A/2, vani 4,5;
- 1/1 della P.P. del locale ad uso garage sito in Comune di Terni, via Cesare Bazzani, piano S1, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **Fg. 115 p.IIa 698 sub. 315**, cat. C/6, mq. 18.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 Pignoramenti:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE N. 4202 DEL 16/6/2016,

Atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 31/5/16 rep. 1846, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, a favore Omissis (nato a Terni il 28/02/1938) (il quale agisce in qualità di titolare della omonima Ditta Individuale con sede legale in Terni, via F. Turati n. 10/12, P.Iva Omissis) (*elettivamente domiciliato in Terni, Corso Tacito n. 5 presso lo Studio dell'Avv. Omissis*) e contro Omissis (sede Roma), per la somma complessiva di **Euro 29.963,09** oltre oneri previdenziali e fiscali su diritti e onorari come per legge e oltre agli interessi maturati e maturandi sulla sorte sino al saldo effettivo, il costo della notifica del precetto e decreto e salve le eventuali spese successive, gravante su:

- 1/1 della P.P. dell'abitazione di tipo civile sita in Comune di Terni, Largo Volfrango Frankl n. 37, piano 1°, edificio 6c, scala A, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **Fg. 115 p.IIa 698 sub. 66**, cat. A/2, vani 4,5;
- 1/1 della P.P. del locale ad uso garage sito in Comune di Terni, via Cesare Bazzani, piano S1, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **Fg. 115 p.IIa 698 sub. 315**, cat. C/6, mq. 18.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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: A

Abitazione di tipo civile [A2]

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non fornite dall' Amministrazione Condominiale.

NOTE: alla data odierna le spese ordinarie annue non sono state ancora contabilizzate e ripartite.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 168,00 € (trattasi di versamento forfettario per spese di ordinaria gestione).

Millesimi di proprietà:

5,608 TAB.A - PROPRIETA' GENERALE SUPERCONDOMINIO

4,300 TAB.B - RISCALDAMENTO SUPERCONDOMINIO

4,155 TAB.B - CONDIZIONAMENTO SUPERCONDOMINIO

6,922 TAB.C - ACQUA CALDA SANITARIA e ACQUA POTABILE SUPERCONDOMINIO

11,497 TAB. "1" - proprietà generale condominio "698"

34,207 TAB. "3" - proprietà generale condominio "698"

37,256 TAB. "8" - decoro architettonico condominio "698"

88,349 TAB. "11" - scale e ascensore vano scala (sub.4)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Si intende garantita l'accessibilità per quanto riguarda gli spazi esterni e le parti comuni. All'interno dell'unità immobiliare è garantita la visitabilità e l'adattabilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: A+

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

1) Tutte le parti esterne al perimetro degli edifici che insistono sulla particella 698 del foglio 115 e particella confinante 683, sono **private di uso pubblico** (portici, camminamenti, piazza, ecc.) . Per una più esatta identificazione delle parti comuni si rimanda al regolamento di condominio e supercondominio.

2) L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione, produzione di acqua calda sanitaria e fredda centralizzato con contabilizzazione individuale da cui non è consentito il distacco. Relativamente al suddetto impianto, in data 21 dicembre 2015, è stato sottoscritto un contratto di data pluriennale per la fornitura dei servizi legati alla produzione dei fluidi caldi e freddi, comprensivo della conseguente manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto stesso sottoscritto tra il Supercondominio e la Società Siram .

Identificativo corpo: B
autorimesse [C6]

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

si precisa che alla data odierna le spese ordinarie annue non sono state ancora contabilizzate e ripartite a cura dell'Amministratore di Condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 24,00 € (trattasi di versamento forfettario per spese di ordinaria gestione).

Millesimi di proprietà:

0,401 - PROPRIETA' GENERALE - TABELLA A- SUPERCONDominio

0,822 - PROPRIETA' GENERALE - TABELLA "1" - CONDOMINIO 698

2,445 - PROPRIETA' GENERALE - Sigla 6c - corpo A - Tabella "3"

8,243 tabella "15" rampe e corsie autorimesse

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: A+

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

1) Tutte le parti esterne al perimetro degli edifici che insistono sulla particella 698 del foglio 115 e particella confinante 683, sono **private di uso pubblico** (portici, camminamenti, piazza, ecc.). Per una più esatta identificazione delle parti comuni si rimanda al regolamento di condominio e supercondominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

Ante ventennio:

COMUNE DI TERNI

proprietario ante ventennio (da sempre area comunale).

Con formalità n. 1186 del 25/2/1998

Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni Dott. Agostino Tabarrini in data 29/1/98 rep. 34355, **CONCESSIONE IN USO** DI UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN CORSO DEL POPOLO ALLA SOCIETA' Q8 PER IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE,

- durata della concessione è fissata in anni 19, salvo che l'A.C. non predisponga previsioni urbane in contrasto con il protrarsi della concessione e nel qual caso la stessa si intende automaticamente decaduta;
- l'area sita in Terni, Corso del Popolo, distinta in Catasto al **Fg. 115 p.lla 377 e 495**, per una superficie complessiva di mq. 700.

Catastralmente in data 9/6/2005 in seguito alla rettifica di intestazione all'attualità n. 6447.1/06 in atti dal 19.12.06 (protocollo n. TR0088175) – Termine Diritto Superficiario – Demolizione To-

tale la proprietà delle p.lle 377 e 495 del Fg. 115, è passata di nuovo in ditta al COMUNE DI TERNI (sede Terni).

Proprietario:

dal 07/07/2005 al 26/03/2007:

Omissis

Con formalità nn. 5896 – 5897 del 2/8/2005,

Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni Dr. Avv. Caterina Grechi in data 7/7/05 rep. 35861, **CONVENZIONE PER L’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE AVENTE AD OGGETTO L’INTERVENTO DI COMPLETAMENTO DI CORSO DEL POPOLO IN ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO “ZONA CORSO DEL POPOLO” DEL COMUNE DI TERNI,**

A favore: Omissis (sede San Gemini) – **Concessionario**

Contro: COMUNE DI TERNI (sede Terni) – **Concedente.**

(Art. 9 comma 1.....”Il Concedente ai sensi e per gli effetti dell’art. 19, comma 2, della Legge, cede a titolo di Prezzo al Concessionario, il Diritto di Superficie dell’area distinta al vigente Catasto Terreni di Terni al Fg. 115 p.lle 636 di mq. 390; 640 di mq. 12.750 e la **proprietà dell’area** distinta al medesimo Catasto Terreni al **Fg. 115 p.lle 618** di mq. 580; 619 di mq. 18; **620** di mq. 9.505; **625** di mq. 36, di cui alla planimetria catastale allegata al certificato di destinazione urbanistica n.107405 del 23.06.2005 (All.L) alla presente Convenzione e di cui il Concedente dichiara la piena disponibilità, la legittima proprietà e l’assenza di vincoli, pesi, oneri, servitù (apparenti e non apparenti) e gravami di qualunque natura e specie, anche di tipo contingente, transitorio o contrattuale che possano diminuire in tutto od in parte ovvero rendere più gravoso il godimento della piena disponibilità della stessa.

Il valore dell’area di cui al comma precedente, è fissato in Euro 5.461.400,00 al netto dell’IVA, come deducibile dalla Perizia di Stima elaborata dall’Ufficio Patrimonio in data 30/10/00 ed allegata alla delibera di G.C. n. 518 del 31/10/00 di cui in premessa, valutato in funzione della potenzialità edificatoria della stessa.”

.....

Art.9 comma 4.....”il Concessionario ha la facoltà di alienare l’area di pertinenza dell’Edilizia trasferitagli in piena proprietà dal Concedente e di cui sopra, e si impegna sin d’ora a rendere esplicitamente edotti gli eventuali acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Concedente ed eventualmente non ancora soddisfatti alla data dell’alienazione.”

Art.9 comma 5...”Resta inteso che il Concessionario, o i suoi aventi causa, è tenuto al pagamento della sola quota del contributo relativo al costo di costruzione dovuto per l’Edilizia, mentre non è tenuto al pagamento della quota del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuto per l’edilizia in quanto da ritenersi integralmente scomputato con la realizzazione delle Opere di cui ai punti b), c) e d), comma 3, dell’art.3 della presente Convenzione.”

Atti aggiuntivi:

Atto del 20/1/06 rep. 36050 – atto aggiuntivo alla Convenzione e modificativo della Convenzione rep. 35861 del 7/7/05 con allegato un nuovo cronoprogramma sulla base della Delibera di Giunta Comunale di Terni n. 1 del 5/1/2006 (NON TRASCRITTO).

Con formalità nn. 1567 – 1568 – 1569 e 1570 del 1/3/2007,

Atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Terni Dr. Avv. Caterina Grechi in data 22/2/07

rep. 36419, **ATTO AGGIUNTIVO ALLA CONVENZIONE DEL 7/7/05 REP. 35861 PER L’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE AVENTE AD OGGETTO L’INTERVENTO DI COMPLETAMENTO DI CORSO DEL POPOLO IN ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO “ZONA CORSO DEL POPOLO”.**

L’Atto Aggiuntivo ha per oggetto la rettifica dei confini e dei limiti delle rispettive proprietà già indicate nell’atto di convenzione rep. 35861 del 7/7/05.

Proprietario:

dal 26/03/2007 al 18/04/2016:

Omissis

Con formalità n. 1596 del 1/3/2007,

Atto a rogito Not. Filippo Clericò di Terni 28/2/07 rep. 4.086,

La società Omissis (sede San Gemini) come rappresentata, vende alla società Omissis (sede Terni), che accetta e acquista il seguente bene e precisamente:

- area edificabile recintata perimetralmente con inizio di scavi necessari per la verifica di eventuali preesistenze archeologiche, sulla quale area è stata, peraltro, svolta la bonifica da ordigni bellici, detta area è sita in Terni, Corso del Popolo, della superficie complessiva di circa mq. 9.910, confinante con Corso del Popolo, via Bazzani, Comune di Terni su più lati, salvo altri, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **Fg. 115 p.IIe:**

618 di ha 0.05.80 area urbana; **619** di ha 0.00.18 area urbana; **625** di ha 0.00.36 area urbana; **657** di ha 00.92.33 area urbana; **660** di ha 00.00.20 area urbana; **662** di ha 00.00.06 area urbana; **664** di ha 00.00.17 area urbana.

Con formalità nn. 3056 – 3057 del 6/5/2014

Rettifica (in riferimento della formalità n. 1568 del 1/3/07), e (in riferimento della formalità n. 1596 del 1/3/07), Atto a rogito Not. Vincenzo Clericò di Terni 29/4/14 rep. 27.890.

Proprietario:

dal 18/04/2016 ad oggi:

Omissis

Con formalità n. 2760 del 21/4/2016,

Atto a rogito Not. Vincenzo Clericò di Terni in data 18/4/16 rep. 30.506.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 409**

Intestazione: Omissis

Per lavori di: realizzazione di immobili a destinazione d'uso prevalente residenziale e direzionale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/05/2006 al n. di prot. P.G. n°77871

Rilascio in data 25/05/2007 al n. di prot. P.G. n°92206

Numero pratica: **VARIANTE SOSTANZIALE N. 235** al Permesso di Costruire

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Variante Essenziale al Permesso di Costruire

Adottata dal Comune di Terni in data 30/05/2008

Rilascio in data 11/05/2009 al n. di prot. P.G. n°91304

Numero pratica: **VARIANTE a Permesso di Costruire N. 201**

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Variante a Permesso di Costruire

Autorizzata con Determinazione Dirigenziale n. 201

Adottata in data 17/05/2011

Numero pratica: **D.I.A. prot. 195466 del 27/12/2012**

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: variante a Permesso di Costruire riguardante i piani terra e primo

Numero pratica: **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 207**

Intestazione: Omissis

Presentazione in data 10/05/2013 al n. di prot. P.G. n°69066

Rilascio in data 03/07/2013 al n. di prot. P.G. n°99904

Numero pratica: **S.C.I.A. prot. 102670 del 17/07/2014**

Intestazione: Omissis

Numero pratica: **S.C.I.A. prot. 111357 del 06/08/2014**

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: variante per cambio di destinazione d'uso senza opere riguardante l'edificio 2

Agibilità: **rilasciata in data 29/01/2015 al n. di prot. P.G. n° 12555**

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Particolareggiato Zona Corso del Popolo e Variante Parziale al Piano Particolareggiato
----------------------------------	--

In forza della delibera:	Delibera C.C. n°87 del 03.03.1997, Delibera C.C. n°77 del 22.11.2004, Delibera C.C. n° 122 del 02.05.2007
Zona omogenea:	Zona AAC: residenziale di trasformazione
Norme tecniche di attuazione:	Norme Tecniche di Attuazione Piano Particolareggiato Zona Corso del Popolo
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per l'affidamento della concessione avente ad oggetto l'intervento di completamento di Corso del Popolo in attuazione del Piano Particolareggiato "Zona Corso del Popolo" del Comune di Terni
Estremi delle convenzioni:	Atto di Convenzione Edilizia contro Comune di Terni a rogito di Segretario Generale del Comune di Terni, in data 07/07/2005, rep. n. 35861 e successivi atti aggiuntivi .
Obblighi derivanti:	Art.9 della Convenzione: <i>comma 4:</i> "Il Concessionario ha la facoltà di alienare l'area di pertinenza dell'Edilizia trasferitagli in piena proprietà dal Concedente e di cui sopra, e si impegna sin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli eventuali acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Concedente ed eventualmente non ancora soddisfatti alla data di alienazione. <i>comma 5:</i> Resta inteso che il Concessionario, o i suoi aventi causa, è tenuto al pagamento della sola quota del contributo relativo al costo di costruzione dovuto per l'Edilizia, mentre non è tenuto al pagamento della quota del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuto per l'Edilizia in quanto da ritenersi integralmente scomputato con la realizzazione delle Opere di cui ai punti b), c) e d), comma 3, dell'art. 3 della presente Convenzione"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Presenza d'atto e accettazione del contratto di <u>durata pluriennale</u> per la fornitura dei servizi legati alla produzione dei fluidi caldi e freddi, comprensivo della conseguente manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria sottoscritto tra il Supercondominio e la Società Siram Spa in data 21 dicembre 2015.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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

Il corpo identificato con la lettera "A" è costituito da un appartamento di nuova costruzione, posto al piano primo, ad uso residenziale. L'appartamento è composto da: soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni di cui uno cieco, due disimpegni, un terrazzo coperto. Il vano scala condominiale è dotato di ascensore accessibile anche da persone diversamente abili.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: via Caduti per la Resistenza n°711 - 00128 Roma

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie reale complessiva di circa mq **137,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 37; ha un'altezza utile interna di m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e interrati n. 2.

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile:

l'immobile risulta in ottimo stato, di nuova costruzione.

Si segnala tuttavia che l'appartamento risulta incompiuto relativamente a parti delle finiture interne.

In dettaglio non sono state realizzate le seguenti opere:

- posa in opera di pavimentazione (ad esclusione del terrazzo che risulta pavimentato);
- rivestimento delle pareti di bagni e angolo cottura;
- posa in opera di n° 6 porte interne;
- posa in opera di n° 4 ventilconvettori a parete;
- posa in opera di n°2 termoarredi nei bagni;
- posa in opera di n° 2 vasi igienici;
- posa in opera di n° 2 bidet e relativa rubinetteria;
- posa in opera di n°2 lavabi e relativa rubinetteria;
- posa in opera di n° 1 vasca da bagno e relativa rubinetteria;
- montaggio di rubinetteria relativa a n°1 piatto doccia;
- montaggio di accessori elettrici quali punti di comando e punti presa su tutti gli ambienti;
- installazione di cronotermostato;
- installazione di aspiratore nel bagno cieco.

Caratteristiche descrittive e strutturali:

Terrazzo coperto

materiale: solaio in **laterocemento**, parapetti in **muratura e pannelli in vetro**

condizioni: **ottime**

Copertura	tipologia: a padiglione materiale: laterocemento condizioni: ottime
Fondazioni	tipologia: plinti collegati con una soletta in c.a. materiale: c.a. condizioni: ottime
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: struttura portante in c.a., rivestimento in graniglia ubicazione: esterna in spazio condominiale servoscala: assente condizioni: ottime Note: La scala serve i piani primo e second interrato, terra, primo, second e sottotetto
Solai	tipologia: travetti prefabbricati e laterizio condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: struttura portante: intelaiata in c.a. condizioni: ottime
Travi	materiale: c.a. condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante singole o doppie a battente materiale: legno all'interno e alluminio all'esterno protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: ottime
Infissi interni	Non presenti
Manto di copertura	materiale: metallo coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: laterizio rivestimento: intonaco e travertino condizioni: ottime
Pavim. Interna	non presente
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato con pannellatura esterna in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime

Rivestimento	non presente
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: graniglia condizioni: ottime Note: scale condominiali
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: ascensore condominiale
Citofonico	tipologia: videocitofono condizioni: nuovo conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: centralizzato con contabilizzazione individuale alimentazione: elettrico e metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: predisposizione per montaggio ventilconvettori condizioni: nuovo conformità: con dichiarazione di conformità
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: con certificato di conformità
Fognatura	rete di smaltimento: tubi in PVC e polietilene recapito: rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità

Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: non verificabile a vista condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabile a vista diffusori: non presenti condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità - Note: esiste la predisposizione per l'installazione di ventilconvettori e termo-arredi nei bagni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I valori delle superfici principali e delle superfici secondarie, costituenti la superficie reale, sono state ricavate dalle piante catastali previa verifica in loco. Le misurazioni delle superfici sono state eseguite con riferimento ai criteri adottati dal Codice delle valutazioni Immobiliari, dalle Linee Guida ABI e dagli standard internazionali. Criterio di misurazione utilizzato: SUPERFICIE ESTERNA LORDA, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Sono inclusi: spessore muri perimetrali, 1/2 spessore murature contigue confinanti, spessore muri interni portanti e tramezzi, pilastri e colonne interne, spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili), spazio circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni), cabina elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio, condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Sono esclusi: rampe d'accesso esterne non coperte, balconi, terrazzi e simili, porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, aggetti a solo scopo ornamentale, aree scoperte da muri di fabbrica.

Criterio di misurazione utilizzato per il terrazzo coperto: al calcolo della superficie del terrazzo è stata applicata una percentuale di incidenza pari al 35% fino a 25 mq, all'eccedenza è stata applicata una percentuale di incidenza pari al 10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie principale	superf. esterna lorda	95,00	1,00	95,00
superficie secondaria: terrazzo coperto (calcolato fino a 25 mq)	superf. esterna lorda	25,00	0,35	8,75
superficie secondaria: terrazzo coperto (eccedenza)	superf. esterna lorda	17,00	0,10	1,70
		137,00		105,45

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° Semestre 2016

Zona: Terni- Centrale centro storico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamenti in palazzine

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1800

Valore di mercato max (€/mq): 2650

Descrizione: **autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Box auto di nuova costruzione, in autorimessa condominiale, posto al primo piano interrato, dotato di porta basculante, con accesso diretto carrabile da via Cesare Bazzani. L'autorimessa condominiale è dotata di impianto antincendio.

Collegamento con il piano ad uso autorimessa posto al piano inferiore e con le unità immobiliari poste ai piani superiori mediante vano scala condominiale e ascensore accessibile anche da persone diversamente abili.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: via Caduti per la Resistenza n°711 - 00128 Roma

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie reale complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: S1 (primo piano interrato)

L'edificio è stato costruito nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 27; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Il box auto risulta in ottimo stato, di nuova costruzione. E' composto da un unico ambiente. Le pareti interne sono tinteggiate a nuovo, la pavimentazione realizzata in cemento industriale. E' dotato di porta basculante in metallo e di impianto di illuminazione. Si segnala lo stoccaggio, all'interno del box, di scatole contenenti parquet da destinare alla posa presso l'appartamento oggetto di esecuzione.

Caratteristiche descrittive e strutturali:

Solai

tipologia: **lastre predalles (prefabbricate)** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna

materiale: **cemento**

condizioni: **ottime**

Portone di ingresso tipologia: **porta basculante**
materiale: **alluminio**
condizioni: **ottime**

Impianti:

Elettrico tipologia: **canaline esterne**
tensione: **220V**
condizioni: **ottime**
conformità: **con certificato di conformità**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore della superficie reale è stato ricavato dalla pianta catastale previa verifica in loco. Le misurazioni delle superfici sono state eseguite con riferimento ai criteri adottati dal Codice delle valutazioni Immobiliari, dalle Linee Guida ABI e dagli standard internazionali. Criterio di misurazione utilizzato: SUPERFICIE ESTERNA LORDA, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Sono inclusi: spessore muri perimetrali, 1/2 spessore murature contigue confinanti, spessore muri interni portanti e tramezzi, pilastri e colonne interne, spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili), spazio circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni), cabina elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio, condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Sono esclusi: rampe d'accesso esterne non coperte, balconi, terrazzi e simili, porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, aggetti a solo scopo ornamentale, aree scoperte da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie principale: box auto	superf. esterna lorda	20,00	1,00	20,00
		20,00		20,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I semestre 2016

Zona: Terni- centrale centro storico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box auto in autorimessa condominiale

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1900

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

I Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito si espongono i criteri adottati per la determinazione del cosiddetto più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato.

L'analisi delle fonti ufficiali ed officiose del mercato immobiliare locale ha concesso alla sottoscritta esperta di individuare una forbice di valori per i beni da stimare:

CORPO A:

per il corpo A è stata individuata una forbice di valori compresa tra i 1800 e i 2650 euro per ogni mq. di superficie commerciale, collocando il bene nella categoria delle abitazioni site nella fascia centrale, nuova costruzione. A partire da questi valori è stato possibile risalire al valore di mercato da attribuire ai beni in esame, stimato in **2225 euro** per ogni mq., applicando comunque opportuni adeguamenti che hanno tenuto conto dello stato di abitazione libera (100%) , piano 1° con ascensore (-10%) , nuova costruzione (+10%) luminosità (+5%).

Successivamente è stato redatto un computo metrico estimativo relativo alle opere di completamento minime necessarie per rendere l'appartamento finito e rifinito ed idoneo all'uso per il quale è destinato. Detto importo è stato detratto dal valore del bene.

CORPO B:

per il corpo B è stata individuata una forbice di valori compresa tra i 1400 e i 1900 euro per ogni mq. di superficie commerciale, collocando il bene nella categoria box auto/garage siti nella fascia centrale. A partire da questi valori è stato possibile risalire al valore di mercato da attribuire ai beni in esame, stimato in **1400 euro** per ogni mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Urbanistica ed Edilizia del Comune di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Listino dei Prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, quotazioni immobiliari OMI, con riferimento al I Semestre 2016. Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Terni che nelle frazioni dello stesso Comune, relativamente ad immobili della tipologia simile a quella dei beni oggetto di esecuzione.

8.3 Valutazione corpi:**A. 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>
superficie principale	95,00	€ 2.225,00	€ 211.375,00
superficie secondaria: terrazzo coperto (fino a 25 mq)	8,75	€ 2.225,00	€ 19.468,75
superficie secondaria: terrazzo coperto (ecce- denza)	1,70	€ 2.225,00	€ 3.782,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 234.626,25
Coefficienti di merito: (+5%)			€ 11.731,31
realizzazione finiture a completamento (come da computo metrico)			€ -10.094,00
Valore corpo			€ 236.263,56
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 236.263,56
Valore complessivo diritto e quota			€ 236.263,56

B. autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie principale: box auto	20,00	€ 1.400,00	€ 28.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.000,00
Valore corpo			€ 28.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	105,45	€ 236.263,56	€ 236.263,56
B	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	20,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00
			€ 264.263,56	€ 264.263,56

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 39.639,53

Rimborso forfetario di spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita (a tutto il 4-11-2016):

€ 192,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€224.432,03**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€224.432,03**

Data generazione:
28-11-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Katia Mancini

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Granati Sergio

Sub. Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni N. 459

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

Comune di Terni

Protocollo n. TR0051721 del 03/08/2016

Sezione: Foglio: 115

Particella: 698

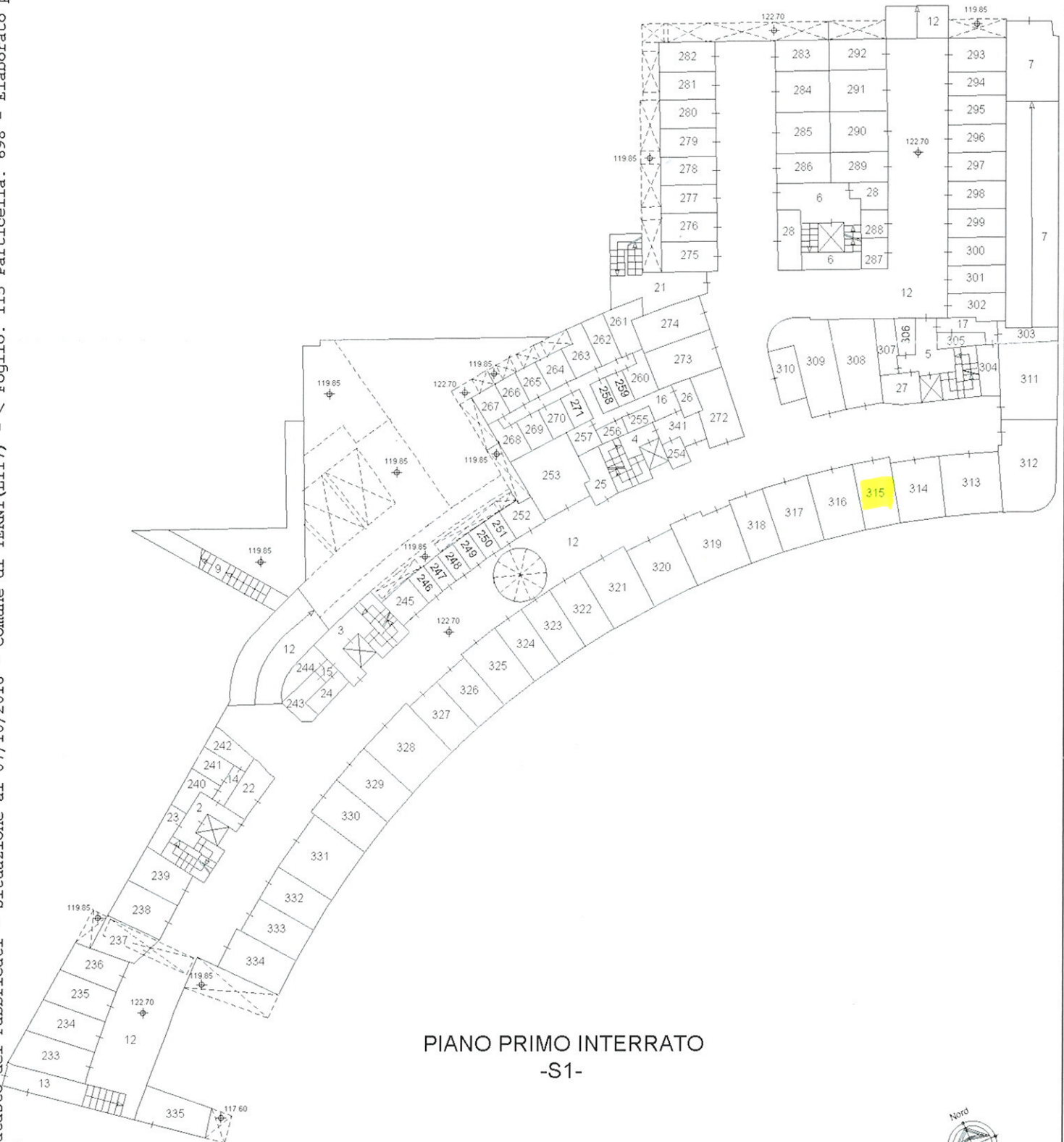
Tipo Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2016 - Comune di TERNI (LI17) - < Foglio: 115 Particella: 698 - Elaborato planimetrico



**PIANO PRIMO INTERRATO
-S1-**



Ultima Planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0076842 del 05/08/2014

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

Via Cesare Bazzani

civ.

Identificativi Catastali:

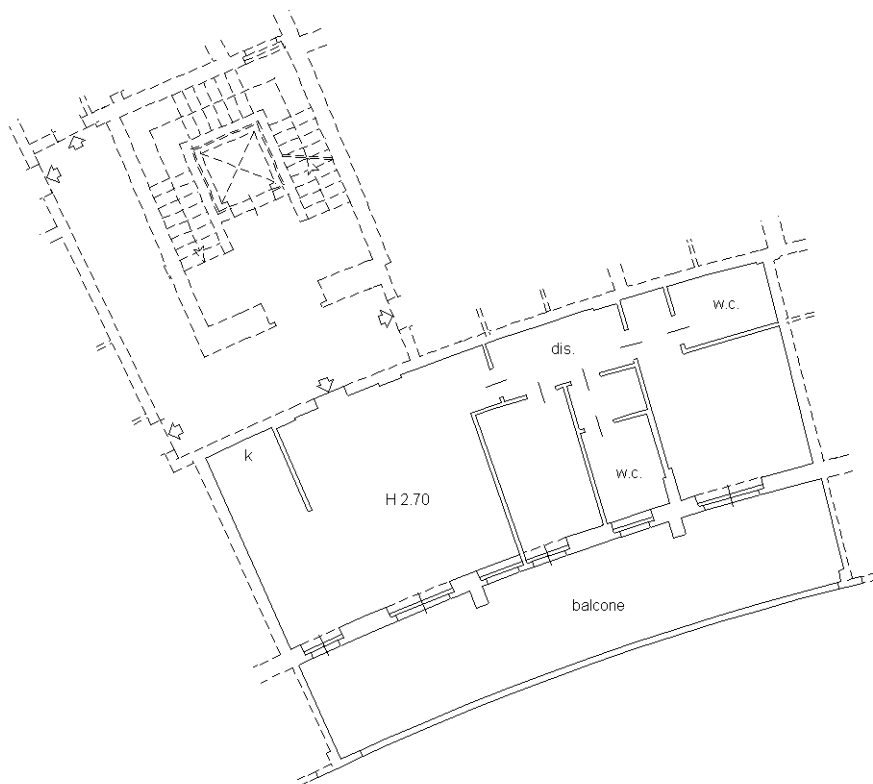
Sezione:
Foglio: 115
Particella: 698
Subalterno: 66

Compilata da:
Granati Sergio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 459

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0076842 del 05/08/2014

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

Via Cesare Bazzani

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 115

Particella: 698

Subalterno: 315

Compilata da:
Granati Sergio

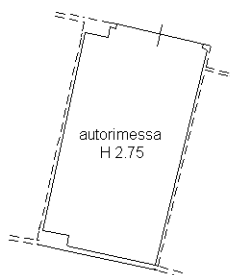
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

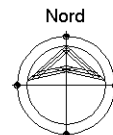
N. 459

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO INTERRATO
-S1-



Ultima planimetria in atti

Data: 14/11/2016 - n. T80000 - Richiedente: MNCKTA70C60L1170

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/11/2016 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 115 - Particella: 698 - Subalterno: 315 >
VIA CESARE BAZZANI piano: S1;

LOTTO 001

CORPO A

Abitazione di tipo civile [A2], foglio 115, particella 698, subalterno 66



Viste esterne su Largo Frankl



CORPO A

Abitazione di tipo civile [A2], foglio 115, particella 698, subalterno 66



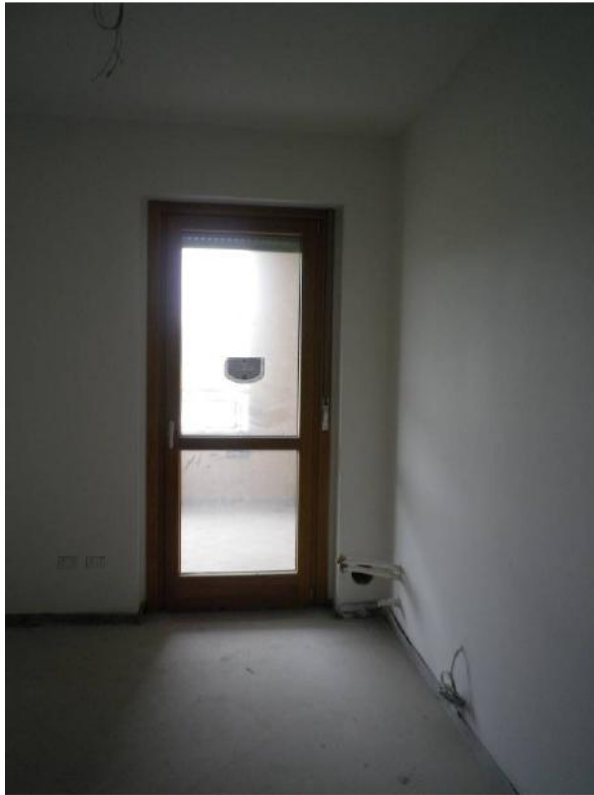
Ingresso principale vano scala condominiale



Soggiorno

CORPO A

Abitazione di tipo civile [A2], foglio 115, particella 698, subalterno 66



Soggiorno



Angolo cottura

CORPO A

Abitazione di tipo civile [A2], foglio 115, particella 698, subalterno 66



Soggiorno



Portone di ingresso

CORPO A

Abitazione di tipo civile [A2], foglio 115, particella 698, subalterno 66



Camera 1



Bagno 1

CORPO A

Abitazione di tipo civile [A2], foglio 115, particella 698, subalterno 66



Bagno 1



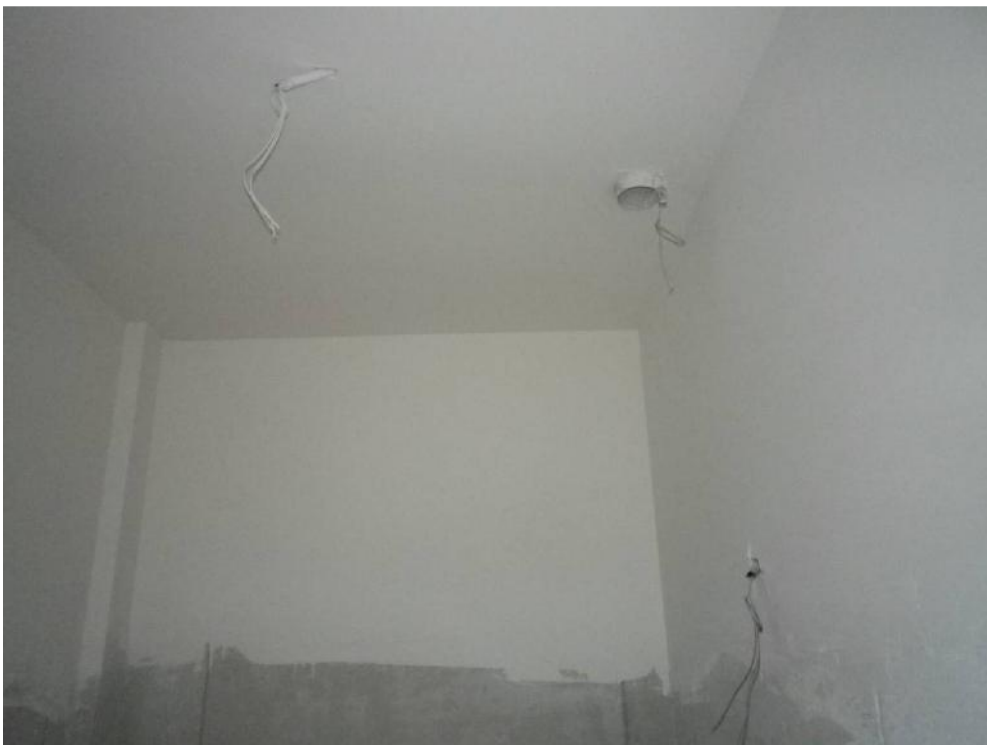
Corridoio

CORPO A

Abitazione di tipo civile [A2], foglio 115, particella 698, subalterno 66



Bagno 2



Soffitto bagno 2

CORPO A

Abitazione di tipo civile [A2], foglio 115, particella 698, subalterno 66



Camera 2



Ascensore condominiale di piano

CORPO A

Abitazione di tipo civile [A2], foglio 115, particella 698, subalterno 66



Parapetto terrazzo



Terrazzo

CORPO A

Abitazione di tipo civile [A2], foglio 115, particella 698, subalterno 66



Terrazzo

CORPO B

Box auto [C6], foglio 115, particella 698, subalterno 315



Rampa di ingresso autorimessa da via Cesare Bazzani



Corsia autorimessa

CORPO B

Box auto [C6], foglio 115, particella 698, subalterno 315



Ingresso box auto



Vista interna box auto

CORPO B

Box auto [C6], foglio 115, particella 698, subalterno 315



Vista interna box auto



Vista interna box auto