
TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
promossa da:
BANCA CR FIRENZE S.P.A.

N. Gen. Rep. **000221/13**

Giudice Dr. Natalia GUBILEI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Fabio Ciancuti
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 737
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 470
C.F. CNCFBA63H06F844L- P.Iva 00569910557

con studio in Narni (Terni) Via Della Doga, 71

cellulare: 3395807991

email: fciancut@vodafone.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Terni (Terni) Via Ippocrate 36/A
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Nuda proprietà per la quota di 1/2 di appartamento p. T sito in Terni (Terni) Via Ippocrate 36/A.

Composto da Appartamento al Piano Terra con accesso tramite scala comune (sub 1), composto da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere e due servizi igienici, dotato di n. 3 balconi di cui uno con accesso dal soggiorno, uno dalla cucina e l'altro dalla camera. La caldaia è ubicata nel balcone della cucina. Al piano seminterrato al quale si accede tramite scala e disimpegno, o esternamente da area esterna entrambi beni comuni non censibili (sub 1), si trovano locali accessori cantina tra cui un ampio locale adibito a taverna con camino e angolo cottura, 2 locali ripostiglio e deposito. Tutti i locali sono pavimentati,intonacati e tinteggiati tranne il ripostiglio al grezzo del cemento,angolo cottura maiolicato, presente impianto elettrico e gas che alimenta oltre all'angolo cottura anche un ventilconvettore a gas nella taverna, gli infissi interni sono vecchie porte di recupero, le finestre sono in alluminio anodizzato. posto al piano T-S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **141**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

OMISSIS nato a Terni il ----- cusufruttuario generale,

OMISSIS nata a Terni il ----- Nuda prop. 1/2,

OMISSIS nato a Terni il ----- Nuda prop. 1/2,

OMISSIS nata a Spoleto il ----- cusufruttuario generale

foglio 157 mappale 272 subalterno 2, categoria A/2, classe 8, composto da vani 7,5 vani, posto al piano T-S1, - rendita: € 697,22.

Confini: il fabbricato confina a Nord con fabbricato part. 1316; a Sud con fabbricato part.1627; a Est con fabbricato part. 274; a Ovest con part. 1245 strada comune di proprietà di terzi.

Coerenze: Appartamento al piano terra e accessori al piano seminterrato, confina su tutti i lati con la corte comune, scala interna del fabbricato e disimpegno al piano seminterrato, bene comune non censibile distinto catastalmente con sub 1 del quale spettano i proporzionali diritti condominiali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terni è una città di 112.021 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e 41° comune italiano per popolazione.

Città ad elevato tasso di sviluppo industriale sin dal XIX secolo, quando furono costituite le acciaierie, rimane uno dei fulcri dell'economia dell'Umbria.

Terni è anche nota come la "Città degli Innamorati", dato che San Valentino ne fu vescovo e le sue spoglie sono ivi custodite.

Il processo di industrializzazione ed un parallelo sviluppo economico-imprenditoriale hanno portato la città a diventare un importante polo siderurgico, metallurgico e chimico dell'economia italiana.

Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci.

Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona

La SS 675 Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte; la collega, inoltre, alla città di Viterbo. La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina, la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica.

Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche. Nuova strada realizzata è quella per Rieti.



Il fabbricato si trova in zona periferica (semicentrale per la fonte OMI), in area prevalentemente residenziale. Fabbricato civile abitazione edificato su area particella 272 nel 1990. Si sviluppa su 3 piani di cui uno seminterrato ed è costituito interamente dai lotti 1 e 2 della presente perizia. E suddiviso in 2 unità immobiliari, appartamenti, uno al piano terra e l'altro al piano primo, ad ogni appartamento è annessa porzione del piano seminterrato. I due appartamenti e accessori sono serviti e disimpegnati da area comune esterna di circa mq 283 e scala interna su tutti i piani, distinti catastalmente come accessori comuni bene comune non censibile sub 1. L'area è completamente recintata con muretti in calcestruzzo e sovrastante rete metallica sui distacchi con altri fabbricati, sul fronte stradale (traversa interna di via Ippocrate) il muretto è sovrastato da ringhiera metallica con 2 aperture, una pedonale ed una carrabile in corrispondenza della rampa che accede al piano seminterrato. Presenza di ampi marciapiedi pavimentati intorno il fabbricato ad esclusione del lato sud-est dove è ubicata la rampa di accesso al P.S.1. Il fabbricato, architettonicamente semplice ha copertura a padiglione, esternamente al grezzo dell'intonaco (manca la tinteggiatura), i balconi e relativi parapetti sono in cemento a vista tinteggiato grigio. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato colore bronzo protetti da tapparelle in pvc.

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: verde attrezzato (buono), farmacie (buono), ospedali (ottimo), centro commerciale (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Narni-Amelia, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Cascata delle Marmore, le attrazioni storiche presenti sono: sito archeologico di Carsule.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (4), superstrada (7), autobus (0.05).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS e OMISSIS Usufruttuari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA CR FIRENZE S.P.A. CON SEDE IN FIRENZE PER LA QUOTA DI 1/2 NUDA PROPRIETÀ, contro OMISSIS nato a Terni il ----- per la quota di 1/2 nuda proprietà**, a firma di Tribunale di FIRENZE in data 21/02/2008 ai nn. 1228/2008 di Rep. iscritto a Terni in data 06/03/2008 ai nn. 518 di Reg. Part.
importo ipoteca: € 120.000,00
importo capitale: € 96.970,64

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA CR FIRENZE S.P.A. sede Firenze per la quota di 1/2 contro OMISSIS nato a Terni il ----- per la quota di 1/2 di proprietà a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TERNI in data 27/09/2013 ai nn. 1143/2013 di Rep. trascritto a Terni in data 11/12/2013 ai nn. 8610 di Reg. Part.

- **NEL PIGNORAMENTO E' ERRATA LA DESCRIZIONE DEL DIRITTO. DOVEVA ESSERE NUDA PROPRIETA' E NON PROPRIETA'.**

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Oltre a quelle segnalate non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli relativi ai nominativi dei comproprietari dell'immobile

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

- 1 Sono state riscontrate le seguenti difformità:
dalla visione del progetto allegato al titolo edilizio si rilevano:
Al piano seminterrato
1) modifica della sagoma del piano in diminuzione
2) realizzazione di 3 aperture finestrate ed 1 porta interna tutte su muri portanti
3) modifica spazi interni
4) riduzione dell'altezza di piano da m 2,80 a m. 2,30,
al piano terra
5) Aumento di superficie e di volume, eliminazione della rientranza del bagno 0,90 x 1,5= mq 1,35 circa
6) modeste modifiche spazi interni
7) ripostiglio trasformato in wc

Le difformità sono evidenziate nell'allegato B planimetrie di rilievo
regolarizzabili mediante:

Accertamento di conformità art 154 L.R. 1/2015

Dovrà essere richiesto Permesso di costruire a sanatoria per tutte le opere, essendo conformi sia al momento dell'abuso che ad oggi.

L'accertamento di conformità può essere richiesto essendo l'opera conforme agli strumenti urbanistici sia al momento dell'abuso che ad oggi. Ad oggi è conforme non per gli indici consentiti dallo strumento urbanistico, ma in conformità dell'art 76 della L.R. 1/2015 che prevede ampliamenti fino a un massimo del 25% della SUC esistente.

Dal titolo edilizio si rileva un avanzo di cubatura di mc 8,76, l'abuso rilevato è di circa mc 4,05. lo stesso abuso è presente nel Lotto 2. e la rimanente volumetria sarà utilizzata per la stessa regolarizzazione.

spese tecniche stimate: € 1.000,00

sanzioni e diritti stimati: € 1.500,00

costi stimati per acquisizioni certificazioni per agibilità: € 500,00

Oneri totali: € 3.000,00

- 2 Sono state riscontrate le seguenti difformità:
dalla visione del progetto allegato al titolo edilizio si rilevano le seguenti difformità:

al piano seminterrato

- 1) presenza di cucina al piano seminterrato con altezza minore di quella prevista dal regolamento edilizio

Le difformità sono evidenziate nell'allegato B planimetrie di rilievo

regolarizzabili mediante: Non regolarizzabile

La presenza della cucina al piano seminterrato non rispetta le norme igieniche di regolamento edilizio, la cucina ed il relativo impianto del Gas devono essere rimossi.

costi stimati: € 500,00

Oneri totali: € 500,00



3 Sono state riscontrate le seguenti difformità:
Il fabbricato è stato edificato in zona classificata sismica per il quale è stato presentato al competente ufficio provinciale il progetto delle strutture, pratica n. 485 del 24/05/1989. Dalla visione del progetto che si allega (allegato D) risultano le seguenti difformità strutturali:

al piano seminterrato:

- 1) l'apertura di comunicazione tra cucina e taverna è più grande di quella progettata
- 2) diversa conformazione dei muri portanti nel disimpegno comune fronte scala
- 3) l'attuale ripostiglio è stato ricavato da uno spazio non utilizzato nei progetti, l'attuale porta su muro portante non era prevista

al piano terra:

- 4) diversa conformazione dei muri portanti nella zona fronte scala

regolarizzabili mediante: **Nuova autorizzazione sismica a sanatoria**

La nuova autorizzazione sismica comporta la verifica sismica del fabbricato e dei suoi elementi costruttivi portanti che devono rispondere agli attuali requisiti richiesti dalla normativa. La verifica non può essere effettuata in questa sede. Il risultato potrebbe essere la rispondenza ai requisiti di legge, ma più frequentemente, per opere progettate precedentemente alla entrata in vigore delle nuove Norme Tecniche per le costruzioni del 2008, si rendono necessarie opere di adeguamento sismico anche complesse e costose. In base ai risultati è da valutare se procedere agli interventi di miglioramento o alla rimissione in pristino. Il risultato poi è condizionato da una accurata indagine conoscitiva della reale condizione realizzativa strutturale del fabbricato realizzabile solo con accurate indagini strumentali o distruttive in alcuni casi.

Astenendomi da giudizi sulle effettive condizioni strutturali dell'immobile posso solo valutare con ampia approssimazione un costo di larga massima ipotizzabile per ottemperare alle prescrizioni della nuova autorizzazione sismica. La nuova autorizzazione sismica ed i costi conseguenti sono da attribuire ad entrambi i lotti essendo le parti strutturali beni comuni ad entrambi.

Spese tecniche stimate in quota di 1/2: € 1.500,00

diritti e sanzioni stimati in quota di 1/2: € 500,00

costi di ripristino o adeguamento, stimati di larga massima in quota di 1/2: € 7.500,00

Oneri totali: € 9.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Appartamento al P.t. nessuna

P.S.1 diversa distribuzione interna e minore altezza di quella indicata in planimetria

Nell'elaborato planimetrico il ripostiglio al piano seminterrato è indicato come sub 1 bene comune non censibile ma in planimetria del sub 2 è riportato interamente. regolarizzabili mediante variazione catastale e variazione elaborato planimetrico

spese tecniche: € 600,00

diritti catastali: € 50,00

Oneri totali: € 650,00

Ai sensi del comma 1bis dell'art 29 L. 52/85 la planimetria ed il relativo elaborato planimetrico non risultano conformi

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS nato a Terni il ----- cusufruttuario generale

OMISSIS nata a Terni il ----- Prop. 1/2

OMISSIS nato a Terni il ----- Prop. 1/2

OMISSIS nata a Spoleto il ----- cusufruttuaria generale

proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di Atto di donazione a firma di Notaio Filippo Federici in data 17/01/1989 ai nn. 13706 di Rep. registrato a Terni in data 30/01/1989 ai nn. 313 Vol. 24 trascritto a Terni in data 26/01/1989 ai nn. 637 di R.P.

La donazione riguarda il terreno ex part. 272 di mq 430 sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto della presente. Passaggio della particella ad ente urbano di mq 430 con Tipo mappale n. 323/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione Edilizia n. 7790 del 05/05/1989 per lavori di Progetto di casa bifamiliare in Loc. Voc. Cesure intestata a OMISSIS e OMISSIS.

Concessione Edilizia presentata in data 22/02/1989- n. prot. 7790

Non risulta in atti del comune la richiesta di agibilità

Fabbricato in zona sismica depositato progetto strutturale pratica n. 485 del 24/05/1989

Descrizione appartamento p. T di cui al punto A

Nuda proprietà per la quota di 1/2 (usufrutto a favore di OMISSIS e OMISSIS) di appartamento p. T sito in Terni (Terni) Via Ippocrate 36/A.

Composto da Appartamento al Piano Terra con accesso tramite scala comune (sub 1), composto da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere e due servizi igienici, dotato di n. 3 balconi di cui uno con acceso dal soggiorno, uno dalla cucina e l'altro dalla camera. La caldaia è ubicata nel balcone della cucina. Al piano seminterrato al quale si accede tramite scala e disimpegno, o esternamente da area esterna entrambi beni comuni non censibili (sub 1), si trovano locali accessori cantina tra cui un ampio locale adibito a taverna con camino e angolo cottura, 2 locali ripostiglio e deposito. Tutti i locali sono pavimentati,intonacati e tinteggiati tranne il ripostiglio al grezzo del cemento,angolo cottura maiolicato, presente impianto elettrico e gas che alimenta oltre all'angolo cottura anche un ventilconvettore a gas nella taverna, gli infissi interni sono vecchie porte di recupero, le finestre sono in alluminio anodizzato. posto al piano T-S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **141**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

OMISSIS nato a Terni il ----- cusufruttuario generale,

OMISSIS nata a Terni il ----- Nuda prop. 1/2,

OMISSIS nato a Terni il ----- Nuda prop. 1/2,

OMISSIS nata a Spoleto il ----- cusufruttuario generale

foglio 157 mappale 272 subalterno 2, categoria A/2, classe 8, composto da vani 7,5 vani, posto al piano T-S1, - rendita: € 697,22.

Confini: il fabbricato confina a N. con fabbricato part 1316; a S con fabbricato part. 1627; a E con fabbricato part. 274; a O con part. 1245 strada comune di proprietà di terzi

Coerenze: Appartamento al piano terra e accessori al piano seminterrato, confina su tutti i lati con la corte comune, scala interna del fabbricato e disimpegno al piano seminterrato, bene comune non censibile distinto catastalmente con sub 1 del quale spettano i proporzionali diritti condominiali.

L'edificio è stato costruito nel 1990.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2.80 l'appartamento e mt 2.30 il piano seminterrato.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DCC n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona Bc6 - insediamenti residenziali di completamento



Norme tecniche ed indici: OP-**Art.59** *Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)*

1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF 0.2 mc/mq: Bc1, IF 0.4 mc/mq: Bc2, IF 0.9 mc/mq: Bc3, IF 1.0 mc/mq: Bc4, IF 1.2 mc/mq: Bc5, IF 1.8 mc/mq: Bc6, IF 3.0 mc/mq: Bc7.
2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.
3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.
4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).
5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.
6. Omissis

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento Piano Terra	Sup. reale lorda	116,08	1,00	116,08
Terrazzi	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
Taverna P.S.1	Sup. reale lorda	42,00	0,30	12,60
Cantina e Rip. P.S.1	Sup. reale lorda	19,00	0,25	4,75
	Sup. reale lorda	202,08		140,93

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: cordoli, materiale: c.a., condizioni: buone.
- Strutture verticali:* materiale: muri continui in c.a. il piano seminterrato in muratura elevazione, condizioni: buone.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: architravi aperture in genere.
- Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: si presume non essendo visibili.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: muricci in laterizio e tavelloni, condizioni: buone.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: il primo tratto che supera il dislivello di m 0,80 è esterna.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Note: vecchi infissi con vetro doppi di modesto spessore, infissi non taglio termico
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: tutte in legno, ed una all'inglese legno e vetro, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di elementi tipo Poroton, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.



<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: anche i locali al piano seminterrato.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: anche al piano seminterrato.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: anche la cucina al piano seminterrato.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente blindata, materiale: rivestimento legno, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra travertino, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: gres, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: ampi marciapiedi esterni.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato e vetro stampato, condizioni: scarse. Riferito limitatamente a: porte al piano seminterrato.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro e vetro, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: ingresso al piano seminterrato dalla scala interna.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta vasistas e battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente a: al piano seminterrato infissi a nastro alluminio anodizzato bronzo.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: da collaudare. Riferito limitatamente a: presente un ventilconvettore a gas autonomo al piano seminterrato.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

In definitiva gli impianti presenti nella unità immobiliare, per quanto visibile potrebbero essere conformi alla normativa vigente al momento della loro realizzazione.

In materia di rendimento energetico del fabbricato, l'immobile edificato nel 1990, precedentemente alla L. 10/91. Si stima, con riferimento alla normativa energetica, una classe energetica G.

Accessori:



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale.

Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2015) Agenzia del territorio, zona C21, microzona 100

- Abitazione €/mq 950,00-1.250,00 Media €/mq 1.100,00 (stato normale di conservazione)

L'importo base unitario sarà apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

Sulla base dei dati rilevati, tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui è inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 1.100,00**(per immobile in normale stato di conservazione)

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, I semestre 2015.

8.3. Valutazione corpi senza tener conto dell'usufrutto

A. appartamento Piano Terra

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento Piano Terra	116,08	€ 1.100,00	€ 127.688,00
Terrazzi	7,50	€ 1.100,00	€ 8.250,00
Taverna P.S.1	12,60	€ 1.100,00	€ 13.860,00
Cantina e Rip. P.S.1	4,75	€ 1.100,00	€ 5.225,00
	140,93		€ 155.023,00

- Valore corpo:	€ 155.023,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 155.023,00
- Valore complessivo diritto e quota di 1/2:	€ 77.511,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento P.T.	141	€ 155.023,00	€ 77.511,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 11.626,73

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, totale € 13.650,00; in quota di 1/2 € 6.825,00:

€ 6.825,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 65.884,78

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

€ 59.059,77

9. VALUTAZIONE IN QUOTA DI 1/2 DELLA NUDA PROPRIETA' LOTTO 1

Premesso che il valore della nuda proprietà è stimato per differenza tra la piena proprietà ed il valore del diritto di usufrutto, in considerazione che comunque si opera una riduzione del 10% per la vendita di quota parte e non dell'intero, si procede alla stima del diritto di usufrutto.

STIMA DEL VALORE DIRITTO DI USUFRUTTO

Il valore dell'usufrutto è la sommatoria del reddito netto annuo, fornito dall'immobile in relazione alla possibile aspettativa di vita dell'usufruttuario, scontato all'attualità.

$$Vu = Ru \times (Qn - 1) / r \times Qn$$

Vu = valore del diritto d'usufrutto;

Ru = reddito medio annuo derivante all'usufruttuario per il godimento della cosa, al netto delle spese;

n = anni di durata dell'usufrutto dal momento della stima alla scadenza dell'usufrutto;

r = saggio di attualizzazione.



Il reddito lordo è determinato come somma degli affitti annui ottenibili dalla cessione in locazione dell'immobile.

Il canone di affitto è stato determinato sulla base dei canoni di locazione medi dell'area, tenendo conto delle caratteristiche del fabbricato. Fonte OMI canone medio mensile €/mq 5,0 - 6,5 si adotta il valore di €/mq 5,0 da applicare alla superficie lorda di mq. 140,93.

Canone lordo mensile: euro 704,65 euro/mese

Canone annuale: 704,65 euro/mese x 12 mesi = 8.455,80 euro/anno

Le spese sono sinteticamente calcolate in percentuale del valore del canone di affitto. Le percentuali delle singole voci, ricavate da un'indagine sul mercato locale degli affitti, e il totale delle spese sono riportati nella tabella seguente:

Voce di spesa	Percentuale del canone	Importo (euro)
manutenzioni ordinarie	7%	592,00
amministrazione	5%	423,00
sfitto	2%	169,00
inesigibilità	2%	169,00
imposte	20%	1691,00
spese condominiali	1%	84,00
Totale	38%	3.128,00

Determinazione del reddito netto

Il reddito netto risulta pari a:

RI-sp = 8.456,00 euro/anno - 3.128,00 euro/anno = **5.328,00 euro/anno**

Determinazione del saggio di sconto

Il saggio di sconto è stato determinato sulla base del rendimento medio dei BTP decennali, al netto dell'inflazione.

Rendimento BTP: 1,82%

Saggio di inflazione 2015: 0,03%

Saggio di capitalizzazione: 1,82 - 0,03 = 1,79 arrotondato a **1,80%**

Determinazione della durata del diritto di USUFRUTTO

Il diritto di usufrutto dura fino alla morte dell'usufruttuario. La durata della vita attesa è stata ricavata dalle tavole di mortalità e della speranza di vita fornite dall'ISTAT per la popolazione femminile della provincia di Terni anno 2014.

Età dell'usufruttuario più giovane al momento della stima: 79 anni. Sesso: femmina.

Vita media attesa: 10,914 anni (arrotondati a **11,0** anni).

Determinazione del valore del diritto di usufrutto

Il valore del diritto di usufrutto è così determinato:

$Vu = Ru \times (Qn - 1) / r \times Qn = 5328,00 \times 9,90052 = 52.749,97$ euro

Determinazione del valore della nuda proprietà in quota di diritto 1/2

Valore intero € 155.023,00 - € 52.749,97 = € 102.273,03 / 2 = **€ 51.136,52**



9.1. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 7.670,48

Riduzione del 10% 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: € 5.113,65

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, totale € 13.650,00; in quota di ½ € 6.825,00: € 6.825,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 38.352,39

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 31.527,39

Il trasferimento è soggetto a tassa di registro

Relazione lotto 001 creata in data 21/12/2015
Codice documento: E141-13-000221-001



Beni in Terni (Terni) Via Ippocrate 36/A
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Nuda proprietà per la quota di 1/2 di appartamento p. 1 sito in Terni (Terni) Via Ippocrate 36/A.

Composto da Appartamento non ultimato, sito al Piano Primo con accesso tramite scala comune (sub 1), composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, dotato di n. 3 balconi di cui uno nel soggiorno, uno nella cucina e l'altro nella camera.

Appartamento non ultimato, privo di infissi interni, dell'impianto elettrico mancano tutte le placche, alcuni frutti (prese e interruttori) mancanti, nel bagno piccolo manca il box doccia, manca la caldaia impianto riscaldamento.

Al piano seminterrato si accede internamente tramite scala e disimpegno comune (sub 1) ed esternamente tramite rampa, unico locale garage e cantina. Locale pavimentato, i muri sono tinteggiati al grezzo del cemento. posto al piano 1-S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **154**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

OMISSIS nato a Terni il ----- c/sufruttuario generale,

OMISSIS nata a Terni il ----- Nuda prop. 1/2,

OMISSIS nato a Terni il ----- Nuda prop. 1/2,

OMISSIS nata a Spoleto il ----- c/sufruttuario generale

foglio 157 mappale 272 subalterno 3, categoria A/2, classe 8, composto da vani vani 7, posto al piano T-S1, - rendita: € 697,22.

Confini: il fabbricato confina a N. con fabbricato part. 1316; a S con fabbricato part.1627; a E con fabbricato part. 274; a O con part. 1245 strada comune di proprietà di terzi.

Coerenze: Appartamento al piano primo e accessori al piano seminterrato, confina su tutti i lati con la corte comune, scala interna del fabbricato e disimpegno al piano seminterrato, bene comune non censibile distinto catastalmente con sub 1 del quale spettano i proporzionali diritti condominiali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terni è una città di 112.021 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e 41° comune italiano per popolazione.

Città ad elevato tasso di sviluppo industriale sin dal XIX secolo, quando furono costituite le acciaierie, rimane uno dei fulcri dell'economia dell'Umbria.

Terni è anche nota come la "Città degli Innamorati", dato che San Valentino ne fu vescovo e le sue spoglie sono ivi custodite.

Il processo di industrializzazione ed un parallelo sviluppo economico-imprenditoriale hanno portato la città a diventare un importante polo siderurgico, metallurgico e chimico dell'economia italiana.

Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci.

Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona

La SS 675 Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte;

la collega, inoltre, alla città di Viterbo. La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che

proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina, la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica.

Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche. Nuova strada realizzata è quella per Rieti.



Il fabbricato si trova in zona periferica (semicentrale per la fonte OMI), in area prevalentemente residenziale. Fabbricato civile abitazione edificato su area particella 272 nel 1990. Si sviluppa su 3 piani di cui uno seminterrato ed è costituito interamente dai lotti 1 e 2 della presente perizia. E suddiviso in 2 unità immobiliari, appartamenti, uno al piano terra e l'altro al piano primo, ad ogni appartamento è annessa porzione del piano seminterrato. I due appartamenti e accessori sono serviti e disimpegnati da area comune esterna di circa mq 283 e scala interna su tutti i piani, distinti catastalmente come accessori comuni bene comune non censibile sub 1. L'area è completamente recintata con muretti in calcestruzzo e sovrastante rete metallica sui distacchi con altri fabbricati, sul fronte stradale (traversa interna di via Ippocrate) il muretto è sovrastato da ringhiera metallica con 2 aperture, una pedonale ed una carrabile in corrispondenza della rampa che accede al piano seminterrato. Presenza di ampi marciapiedi pavimentati intorno il fabbricato ad esclusione del lato sud-est dove è ubicata la rampa di accesso al P.S.1. Il fabbricato, architettonicamente semplice ha copertura a padiglione, esternamente al grezzo dell'intonaco (manca la tinteggiatura), i balconi e relativi parapetti sono in cemento a vista tinteggiato grigio. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato colore bronzo protetti da tapparelle in pvc

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: verde attrezzato (buono), farmacie (buono), ospedali (ottimo), centro commerciale (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Narni-Amelia, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Cascata delle Marmore, le attrazioni storiche presenti sono: sito archeologico di Carsule.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (4), superstrada (7), autobus (0.05).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'appartamento è privo di arredamento e mancano infissi interni, placche impianto elettrico, caldaia gas ecc. Gravato dal diritto di usufrutto di OMISSIS e OMISSIS. La porzione al piano seminterrato risulta utilizzata dagli usufruttuari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA CR FIRENZE S.P.A. CON SEDE IN FIRENZE PER LA QUOTA DI 1/2 NUDA PROPRIETÀ, contro OMISSIS nato a Terni il ----- per la quota di 1/2 nuda proprietà**, a firma di Tribunale di FIRENZE in data 21/02/2008 ai nn. 1228/2008 di Rep. iscritto a Terni in data 06/03/2008 ai nn. 518 di Reg. Part.

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 96.970,64

4.2.2. Pignoramenti:



Pignoramento derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA CR FIRENZE S.P.A. sede Firenze per la quota di 1/2 contro OMISSIS nato a Terni il ----- per la quota di 1/2 di proprietà a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TERNI in data 27/09/2013 ai nn. 1143/2013 di Rep. trascritto a Terni in data 11/12/2013 ai nn. 8610 di Reg. Part.

- **NEL PIGNORAMENTO E' ERRATA LA DESCRIZIONE DEL DIRITTO. DOVEVA ESSERE NUDA PROPRIETA' E NON PROPRIETA'.**

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Oltre a quelle segnalate non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli relativi ai nominativi dei comproprietari dell'immobile

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

1 Sono state riscontrate le seguenti difformità:

dalla visione del progetto allegato al titolo edilizio si rilevano le seguenti difformità:

Al piano seminterrato

1) realizzazione di 1 porta ed 1 finestra su muri portanti, con affaccio su spazio esterno sottostante il balcone e delimitato dalla scala esterna che porta al livello del giardino

2) modifica spazi interni non è stato realizzato il tramezzo divisorio

3) riduzione dell'altezza di piano da m 2,80 a m. 2,30, al piano primo

4) modeste modifiche spazi interni

5) ripostiglio trasformato in wc

6) Aumento di superficie e di volume, eliminazione della rientranza del bagno 0,90 x 1,5= mq 1,35 circa

Le difformità sono evidenziate nell'allegato B planimetrie di rilievo

regolarizzabili mediante Accertamento di conformità art 154 L.R. 1/2015

Dovrà essere richiesto Permesso di costruire a sanatoria per tutte le opere, essendo conformi sia al momento dell'abuso che ad oggi.

L'accertamento di conformità può essere richiesto essendo l'opera conforme agli strumenti urbanistici sia al momento dell'abuso che ad oggi. Ad oggi è conforme non per gli indici consentiti dallo strumento urbanistico, ma in conformità dell'art 76 della L.R. 1/2015 che prevede ampliamenti fino a un massimo del 25% della SUC esistente.

Dal titolo edilizio si rileva un avanzo di cubatura di mc 8,76, l'abuso rilevato è di circa mc 4,05. lo stesso abuso è presente nel Lotto 1. e la rimanente volumetria sarà utilizzata per la stessa regolarizzazione.

spese tecniche stimate: € 1.000,00

diritti e sanzioni stimate: € 1.500,00

costi stimati per acquisizione certificazioni impianti agibilità: € 500,00

Oneri totali: € 3.000,00



- 2 Sono state riscontrate le seguenti difformità:
dalla visione del progetto allegato al titolo edilizio si rilevano le seguenti difformità:
al piano primo
1) Aumento di superficie e volume urbanistico inglobando nell'appartamento il pianerottolo della scala, escluso dal calcolo volumetrico $4,5 \times 2,00 =$ mq 9 circa
Le difformità sono evidenziate nell'allegato B planimetrie di rilievo regolarizzabili mediante:
Condono Edilizio presentato in comune prot. 18416 del 31/03/1995 alla domanda è seguita richiesta integrazione documentale in data 29/01/2007.
La richiesta non è stata ottemperata e la domanda di sanatoria è soggetta al provvedimento di diniego che il comune potrebbe emettere in qualsiasi momento. Si ritiene comunque che la domanda possa essere ancora integrata in considerazione che le ragioni del credito relative alla presente procedura sono iniziate antecedentemente alla richiesta di integrazione documentale (decreto ingiuntivo del 21/02/2008).
Il condono è soggetto comunque al progetto di adeguamento sismico che comprende anche il lotto 1
spese tecniche stimate per la definizione della sanatoria: € 500,00
diritti, sanzioni, contributo di costruzione e eventuale integrazione oblazione: € 800,00
spese tecniche per autorizzazione sismica in quota di 1/2: € 1.500,00
diritti e sanzioni stimati in quota di 1/2: € 500,00
costi di ripristino o adeguamento, stimati di larga massima in quota di 1/2: € 7.500,00
Oneri totali: € 10.800,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:
Appartamento P. 1 il vano ingresso comune adiacente la scala in realtà è stato compreso nell'appartamento e ampliato
al P.S. 1 non è rappresentata la finestra nel lato Est sotto il balcone
altezza interna riportata in planimetria errata
regolarizzabili mediante
variazione catastale e variazione elaborato planimetrico
spese tecniche: € 600,00
diritti catastali: € 50,00
Oneri totali: € 650,00
Ai sensi del comma 1bis dell'art 29 L. 52/85 la planimetria ed il relativo elaborato planimetrico non risultano conformi

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:



OMISSIS nato a Terni il ----- cousufruttuario generale
OMISSIS nata a Terni il ----- Nuda prop. 1/2
OMISSIS nato a Terni il ----- Nuda prop. 1/2
OMISSIS nata a Spoleto il -----936 cousufruttuaria generale
proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di Atto di donazione a firma di Notaio Filippo Federici in data 17/01/1989 ai nn. 13706 di Rep. registrato a Terni in data 30/01/1989 ai nn. n. 313 Vol. 24 trascritto a Terni in data 26/01/1989 ai nn. 687 di R.p. La donazione riguarda il terreno ex part. 272 di mq 430 sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto della presente. Passaggio della particella ad ente urbano di mq 430 con Tipo mappale n. 323/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Concessione Edilizia n. 7790 del 05/05/1989 per lavori di Progetto di casa bifamiliare in Loc. Voc. Cesure intestata a OMISSIS e OMISSIS.

Concessione Edilizia presentata in data 22/02/1989- n. prot. 7790 rilasciata in data 05/05/1989- n. prot. 7790

Non risulta in atti del comune la richiesta di agibilità

Fabbricato in zona sismica depositato progetto strutturale pratica n. 485 del 24/05/1989

P.E. n. prot 18416 del 01/04/1995 (Condono L. 724/95) per lavori di aumento di superficie e volume, chiusura terrazzo coperto in difformità della C.E. 7790 intestata a OMISSIS.

Domanda di condono edilizio L. 724/94 presentata in data 31/03/1995- n. prot. 18416

Oblazione pagata € 598.752 alla domanda è seguita richiesta integrazione documentale in data 29/01/2007. La richiesta non è stata ottemperata e la domanda di sanatoria è soggetta al provvedimento di diniego che il comune potrebbe emettere in qualsiasi momento. Si ritiene comunque che la domanda possa essere ancora integrabile in considerazione che le ragioni del credito relative alla presente procedura sono iniziate antecedentemente alla richiesta di integrazione documentale (decreto ingiuntivo del 21/02/2008).

Descrizione **appartamento p. 1** di cui al punto **A**

Nuda proprietà per la quota di 1/2 (usufrutto a favore di OMISSIS e OMISSIS) di appartamento p. 1 sito in Terni (Terni) Via Ippocrate 36/A.

Composto da Appartamento non ultimato, sito al Piano Primo con accesso tramite scala comune (sub 1), composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, dotato di n. 3 balconi di cui uno nel soggiorno, uno nella cucina e l'altro nella camera.

Appartamento non ultimato, privo di infissi interni, dell'impianto elettrico mancano tutte le placche, alcuni frutti (prese e interruttori) mancanti, nel bagno piccolo manca il box doccia, manca la caldaia impianto riscaldamento.

Al piano seminterrato si accede internamente tramite scala e disimpegno comune (sub 1) ed esternamente tramite rampa, unico locale garage e cantina. Locale pavimentato, i muri sono tinteggiati al grezzo del cemento. posto al piano 1-S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **154**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

OMISSIS nato a Terni il ----- cousufruttuario generale,

OMISSIS nata a Terni il ----- Nuda prop. 1/2,

OMISSIS nato a Terni il ----- Nuda prop. 1/2,

OMISSIS nata a Spoleto il ----- cousufruttuario generale

foglio 157 mappale 272 subalterno 3, categoria A/2, classe 8, composto da vani vani 7, posto al piano T-S1, - rendita: € 697,22.

Confini: il fabbricato confina a N. con fabbricato part 1316; a S con fabbricato part.1627; a E con fabbricato part. 274; a O con part. 1245 strada comune di proprietà di terzi

Coerenze: Appartamento al piano primo e accessori al piano seminterrato, confina su tutti i lati con la corte comune, scala interna del fabbricato e disimpegno al piano seminterrato, bene comune non censibile distinto catastalmente con sub 1 del quale spettano i proporzionali diritti condominiali.



L'edificio è stato costruito nel 1990.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt 2.80 l'appartamento e mt 2.30 il piano seminterrato.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera DCC n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona Bc6 - insediamenti residenziali di completamento

Norme tecniche ed indici: OP-**Art.59** *Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)*

1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF 0.2 mc/mq: Bc1, IF 0.4 mc/mq: Bc2, IF 0.9 mc/mq: Bc3, IF 1.0 mc/mq: Bc4, IF 1.2 mc/mq: Bc5, IF 1.8 mc/mq: Bc6, IF 3.0 mc/mq: Bc7.

2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).

5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art. 20.

6. Omissis

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento Piano Primo	Sup. reale lorda	124,00	1,00	124,00
terrazzi	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
Garage-Cantina P.S.1	Sup. reale lorda	51,00	0,45	22,95
Il coefficiente 0,45 è in considerazione del locale box per auto accessibile tramite rampa esterna comune				
	Sup. reale lorda	200,00		154,45

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: cordoli, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: muratura continua in c.a. al piano seminterrato in muratura i sovrastanti piani, condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

Riferito limitatamente a: architravi aperture ecc..

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Copertura:

Riferito limitatamente a: si presume non essendo visibile.

tipologia: muricci con sovrastanti tavelloni, materiale: muratura, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: esterno il primo tratto che supera il dislivello di 0,80 m.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:



- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: infisso a taglio non termico, vetrate doppie di basso spessore.
- Infissi interni:* tipologia: assenti.
Riferito limitatamente a: mancano completamente le porte.
- Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di elementi tipo Poroton, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle ceramica, condizioni: buone.
- Plafoni:* materiale: stabilitura, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: da ritinteggiare; al piano seminterrato le pareti sono al grezzo del cemento i soffitti sono intonacati.
- Rivestimento:* ubicazione: bagni, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente blindato, materiale: rivestimento legno, accessori: blindato, condizioni: da demolire.
Riferito limitatamente a: il portoncino è stato forzato danneggiandolo e deve essere sostituito o in alternativa ristrutturato cambiando alcuni elementi.
- Infissi esterni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, materiale protezione: ferro e vetro, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: Porta di accesso al Piano Seminterrato da scala esterna sotto al balcone.
- Infissi esterni:* tipologia: basculante, materiale: ferro, condizioni: buone.
Note: ingresso carrabile al piano seminterrato
- Infissi esterni:* tipologia: vasistas, materiale: alluminio, materiale protezione: alluminio e vetro satinato, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: finestre piano seminterrato.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: piano seminterrato.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: Porta di accesso interna al piano seminterrato, dal sub 1 (bene comune).
- Impianti:**
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ultimare, conformità: da collaudare.
Riferito limitatamente a: mancano tutte le placche, mancano alcuni collegamenti.
- Telefonico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: da ultimare, manca la caldaia, conformità: da collaudare.
Riferito limitatamente a: presente un ventilconvettore nel salone.

In definitiva gli impianti presenti nella unità immobiliare, per quanto visibile potrebbero essere conformi alla normativa vigente al momento della loro realizzazione.

In materia di rendimento energetico del fabbricato, l'immobile edificato nel 1990, precedentemente alla L. 10/91. Si stima, con riferimento alla normativa energetica, una classe energetica G.



Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell' immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale.

Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l' apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare I semestre 2015) Agenzia del territorio, zona C21, microzona 100

- Abitazione €/mq 950,00 - 1.250,00 Meda €/mq 1.100,00 (stato normale di conservazione)

L'importo base unitario sarà apprezzato o deprezzato in base all' apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

Sulla base dei dati rilevati, tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui è inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 1.100,00** per immobile in normale stato di conservazione

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, I semestre 2015.



8.3. Valutazione corpi

A. appartamento p. 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento Piano Primo	124,00	€ 1.100,00	€ 136.400,00
terrazzi	7,50	€ 1.100,00	€ 8.250,00
Garage-Cantina P.S.1	22,95	€ 1.100,00	€ 25.245,00
	154,45		€ 169.895,00

- Valore corpo:	€ 169.895,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 169.895,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 84.947,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento p. 1	154	€ 169.895,00	€ 84.947,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.742,12

- Riduzione monetaria: detrazione per tener conto che l'immobile non è ultimato, mancano tutti gli infissi interni (porte), le placche dell'impianto elettrico e alcuni collegamenti, portone blindato danneggiato e mancanza della caldaia riscaldamento.

Totale valore stimato € 10.000,00, quota di ½ € 5.000,00

€ 5.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, totale € 14.450,00; in quota di ½ € 7.225,00:

€ 7.225,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 72.205,38

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

€ 59.980,38

9. VALUTAZIONE IN QUOTA DI 1/2 DELLA NUDA PROPRIETA' LOTTO 2



Premesso che il valore della nuda proprietà è stimato per differenza tra la piena proprietà ed il valore del diritto di usufrutto, in considerazione che comunque si opera una riduzione del 10% per la vendita di quota parte e non dell'intero, si procede alla stima del diritto di usufrutto.

STIMA DEL VALORE DIRITTO DI USUFRUTTO

Il valore dell'usufrutto è la sommatoria del reddito netto annuo, fornito dall'immobile in relazione alla possibile aspettativa di vita dell'usufruttuario, scontato all'attualità.

$$Vu = Ru \times (Qn - 1) / r \times Qn$$

Vu = valore del diritto d'usufrutto;

Ru = reddito medio annuo derivante all'usufruttuario per il godimento della cosa, al netto delle spese;

n = anni di durata dell'usufrutto dal momento della stima alla scadenza dell'usufrutto;

r = saggio di attualizzazione.

Il reddito lordo è determinato come somma degli affitti annui ottenibili dalla cessione in locazione dell'immobile.

Il canone di affitto è stato determinato sulla base dei canoni di locazione medi dell'area, tenendo conto delle caratteristiche del fabbricato. Fonte OMI canone medio mensile €/mq 5,0 - 6,5 si adotta il valore di €/mq 5,0 da applicare alla superficie lorda di mq. 151,90.

Canone lordo mensile: euro 759,50 euro/mese

Canone annuale: 759,50 euro/mese x 12 mesi = 9.114,00 euro/anno

Le spese sono sinteticamente calcolate in percentuale del valore del canone di affitto. Le percentuali delle singole voci, ricavate da un'indagine sul mercato locale degli affitti, e il totale delle spese sono riportati nella tabella seguente:

Voce di spesa	Percentuale del canone	Importo (euro)
manutenzioni ordinarie	7%	638,00
amministrazione	5%	456,00
sfitto	2%	182,00
inesigibilità	2%	182,00
imposte	20%	1.823,00
spese condominiali	1%	91,00
Totale	38%	3.372,00

Determinazione del reddito netto

Il reddito netto risulta pari a:

$Rl-sp = 9.114,00 \text{ euro/anno} - 3.372,00 \text{ euro/anno} = \mathbf{5.742,00 \text{ euro/anno}}$

Determinazione del saggio di sconto

Il saggio di sconto è stato determinato sulla base del rendimento medio dei BTP decennali, al netto dell'inflazione.

Rendimento BTP: 1,82%

Saggio di inflazione 2015: 0,03%

Saggio di capitalizzazione: $1,82 - 0,03 = 1,79$ arrotondato a **1,80%**

Determinazione della durata del diritto di USUFRUTTO

Il diritto di usufrutto dura fino alla morte dell'usufruttuario. La durata della vita attesa è stata ricavata dalle tavole di mortalità e della speranza di vita fornite dall'ISTAT per la popolazione femminile della provincia di Terni anno 2014.

Età dell'usufruttuario più giovane al momento della stima: 79 anni. Sesso: femmina.

Vita media attesa: 10,914 anni (arrotondati a **11,0** anni).



Determinazione del valore del diritto di usufrutto

Il valore del diritto di usufrutto è così determinato:

$$Vu = Ru \times (Qn - 1) / r \times Qn = 5742,00 \times 9,90052 = 56.848,78 \text{ euro}$$

Determinazione del valore della nuda proprietà in quota di diritto 1/2

$$\text{Valore intero } \text{€ } 169.895,00 - \text{€ } 56.848,78 = \text{€ } 113.046,22 / 2 = \text{€ } 56.523,11$$

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 8.178,47

Riduzione del 10% 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:

€ 5.652,31

- Riduzione monetaria: detrazione per tener conto che l'immobile non è ultimato, mancano tutti gli infissi interni (porte), le placche dell'impianto elettrico e alcuni collegamenti, portone blindato danneggiato e mancanza della caldaia riscaldamento. Totale valore stimato € 10.000,00, quota di 1/2 € 5.000,00

€ 5.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, totale € 14.450,00; in quota di 1/2 € 7.225,00:

€ 7.225,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 42.692,33

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

€ 30.467,33

Il trasferimento è soggetto a tassa di registro

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA PROGETTO DI DIVISIONE

Premesso:

- che gli immobili oggetto della presente sono costituiti da 2 Lotti, appartamenti e relativi accessori al piano seminterrato, costituenti l'intera palazzina con accessori comuni Bene comune non censibile, corte di pertinenza, scala comune ecc.;
- che singolarmente gli stessi non risultano facilmente divisibili;
- che la quota di diritto oggetto della procedura è 1/2 di nuda proprietà per i singoli lotti relativamente alla parte eseguita,

si ipotizza una divisione dell'intero compendio pignorato partendo dai valori stimati dei singoli Lotti. Nel calcolo dei valori non si tiene conto della riduzione per base d'asta e della riduzione per vendita della singola quota.

Lotto	Valore 1/1	Detrazione	Detrazioni	Valore	Valore
-------	------------	------------	------------	--------	--------

Giudice Dr. Natalia GUBILEI
Perito: Geom. Fabio Ciancuti



	N.P.	Spese di regolarizz.	costi ompletamento	netto 1/1 di N.P	netto 1/2 N.P
1	102.273,03	- 13.650,00		€ 88.623,03	44.311,52
2	113.046,22	- 14.450,00	-€ 10.000,00	€ 88.596,22	44.298,11
				Valore totale di N.P	88.609,63

Il valore corrispondente alle quote di diritto nuda proprietà per 1/2 dell'esecutato su entrambi i Lotti è di **€ 88.609,63**.

Visto che il Lotto 1 risulta stabilmente occupato dall'usufruttuario, si assegna in proprietà esclusiva il Lotto 2 all'esecutato per un valore corrispondente di **€ 88.596,22**;
risulta un conguaglio di € 13,41 del tutto trascurabile visto l'approssimazione in genere delle operazioni estimative.

I lotti risultano autonomi, catastalmente non sono ben definiti (vedi conformità catastale) in particolare si rileva:

il ripostiglio al piano seminterrato è stato compreso con il lotto 1 poiché rappresentato per intero nella planimetria catastale mentre in elaborato planimetrico risulta sub 1 BCNC.

Il terrazzo coperto al piano primo facente parte del sub 1 BCNC è stato abusivamente ricompreso nel soggiorno del Lotto 2

LOTTO 2 VALORE INTERO NUDA PRORPIETA'

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento p. 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento Piano Primo	124,00	€ 1.100,00	€ 136.400,00
terrazzi	7,50	€ 1.100,00	€ 8.250,00
Garage-Cantina P.S.1	22,95	€ 1.100,00	€ 25.245,00
	154,45		€ 169.895,00

- Valore corpo:	€ 169.895,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 169.895,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 84.947,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1 di Nuda Pror.
A	appartamento p. 1	154	€ 169.895,00	€ 113.046,22

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 16.956,93

- Riduzione monetaria: detrazione per tener conto che l'immobile non è ultimato, mancano tutti gli infissi interni (porte), le placche dell'impianto elettrico e alcuni collegamenti, portone blindato danneggiato e mancanza della caldaia riscaldamento.
- Totale valore stimato € 10.000,00,

€ 10.000,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, totale € 14.450,00;:	€ 14.450,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 86.089,29**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 71.639,29**

Il trasferimento è soggetto a tassa di registro

ALLEGATI DI ENTRAMBI I LOTTI:

- Allegato A: Visure Catastali, Estratto Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie Catastali
- Allegato B: Planimetrie di Rilievo
- Allegato C: Atto di Donazione Rep. 13706 del 17/01/1989
- Allegato D: C.E. N. 7790 DEL 05/05/1989, Domanda di Condono L. 724/97 prot. 18416 del 01/04/1995, Deposito Progetto Provincia di Terni Prot. 485 del 24/05/89
- Allegato E: Documentazione Fotografico

Relazione lotto 002 creata in data 21/12/2015
Codice documento: E141-13-000221-002

il perito
Geom. Fabio Ciancuti



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2015

Dati della richiesta		Comune di TERNI (Codice: L117)									
Catasto Terreni		Provincia di TERNI									
		Foglio: 157 Particella: 272									
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario		
1	157	272		-	ENTE URBANO	04 30				VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/06/1994 n. 774.1/1994 In atti dal 22/06/1994 T. M. 3237/93	
Notifica				Partita							

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2015

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)	
Catasto Fabbricati	Provincia di TERNI	
Unità immobiliare	Foglio: 157 Particella: 272 Sub.: 2	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	157	272	2	2		A/2	8	7,5 vani	Euro 697,22 L. 1.350.000	CLASSAMENTO del 23/03/1994 n. 1059.1/1994 in atti dal 15/12/1998
Indirizzo: VIA IPOCRATE n. 36A piano: T-S1											
Notifica: 704/1999											
Partita: 1028934 Mod.58											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Classificazione generale
2			(1) Proprietà per 1/2
3			(1) Proprietà per 1/2
4			Classificazione generale

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2015

Data: 15/09/2015 - Ora: 11.35.59 Fine
Visura n.: T104944 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)		
	Provincia di TERNI		
Catasto Fabbricati	Foglio: 157 Particella: 272 Sub.: 3		
Unità immobiliare			

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanità	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Classe	Categoria	Metro Quadr.		Consistenza
1		157	272	3	2	B	A/2	7 vani		Euro 650,74 L. 1.260.000

Indirizzo: VIA PPOCRATE n. 36A piano: 1-SI. Partita: 1028934 Mod 58 -
 Notifica: 704/1999
INTESTATI

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI ONERI REALI	
COSTITUZIONE del 23/03/1994 n. 1059/2/1994 in atti dal 20/03/1994 Registrazione				Cons usufruttuario generale	
				(1) Proprietà per 1/2	
				(1) Proprietà per 1/2	
				Cons usufruttuario generale	

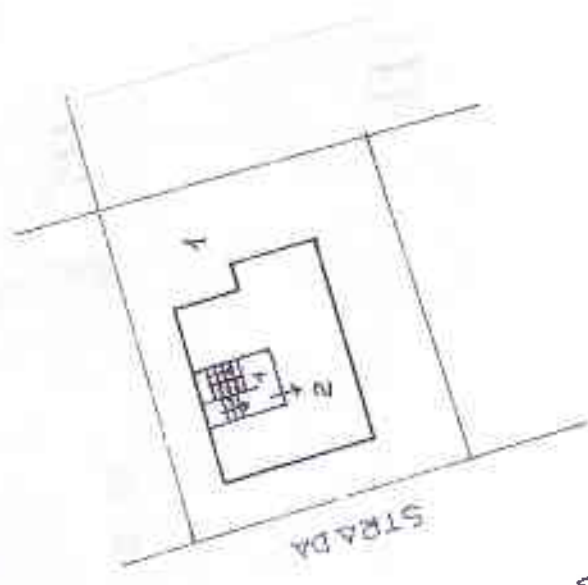
Unità immobiliari n. 1
 Tributi erariali: Euro 0,90
 Visura telematica

ELABORATO PLANIMETRICO COMUNE DI TERNI

Foglio N° 157 scala 1:500



1:5000



PIANO PRIMO



PIANO SEMINTERATO

PIANO TERRA

SUB 1 - BEVE COMUNE NON

GENSIBILE (CORTE - SCALE

CORSIA CANTINE)

SUB 2 - APP.TO P.T. E CANTINA
S1 -

SUB 3 - APP.TO P.A. E CANTINA
S1 -



02024313

IL PERITO:
[Signature]

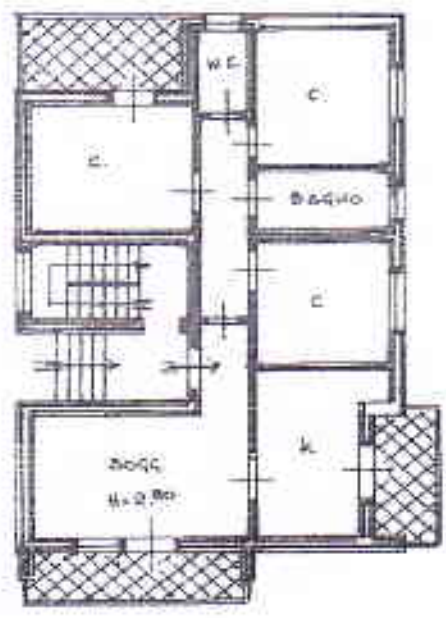
MODULARO
P. CO. 1982/407



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

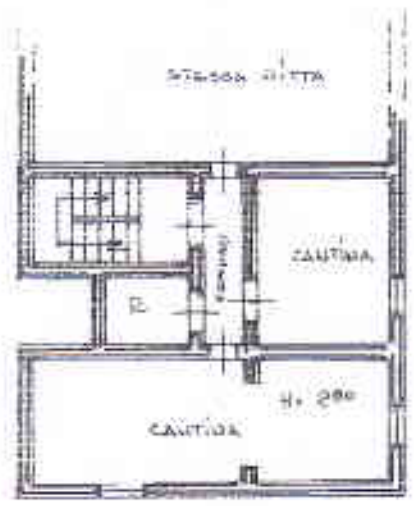
MOD. BK 1
LIRE
200
civ. 36/

Planimetria di u.t.u. in Comune di TERNI via IPPOCRATE



CORTE COMUNE

PIANO TERRA



CORTE COMUNE

PIANO INTEGRATO

10 metri



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2015 - Comune di TERNI (LI17) - Foglio: 157 - Particella: 272 - Subalterno: 2 - VIA IPPOCRATE n. 36A piano: 1-S1;

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in via
Dichiarazione di variazione

Compilata da: MORELLI SANDRO
(titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 23/03/1994 - Data: 15/09/2015 - n. T116781 - Richiedente: CNCFBA63H06F844L

Totale schede: 157
n. 272 n. 2

Arredo di ufficio
della provincia di TERNI, n. 629

MOD. UNO
F. 119 - 1969 - 48P

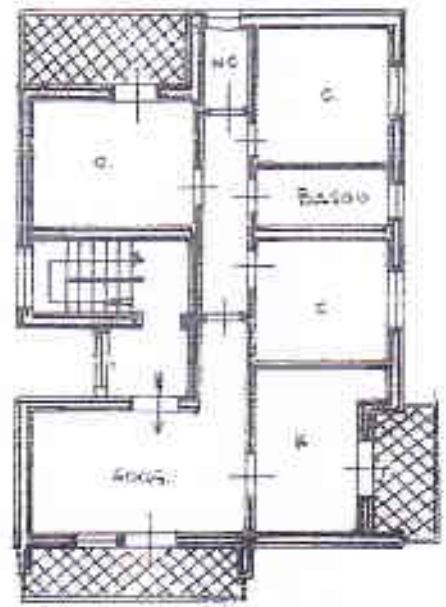


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

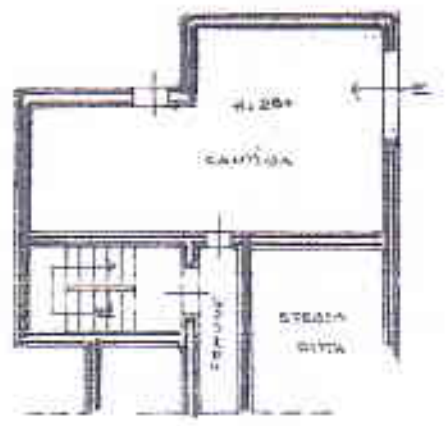
MOD. UNO (GEI)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TERNI** via **IPPOCRATE** CIV. **36/A**

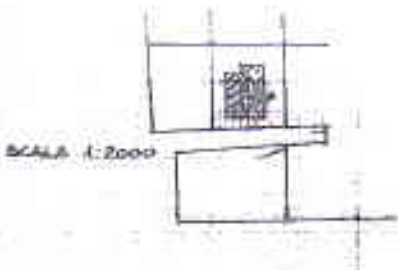


PIANO PRIMO



PIANO SEMINTERRATO

STESSA DITTA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione

Compilata dal: **GRUPPO MORELLI SANDRO**
(Firma leggibile e leggibile)

RESERVATO ALL'UFFICIO

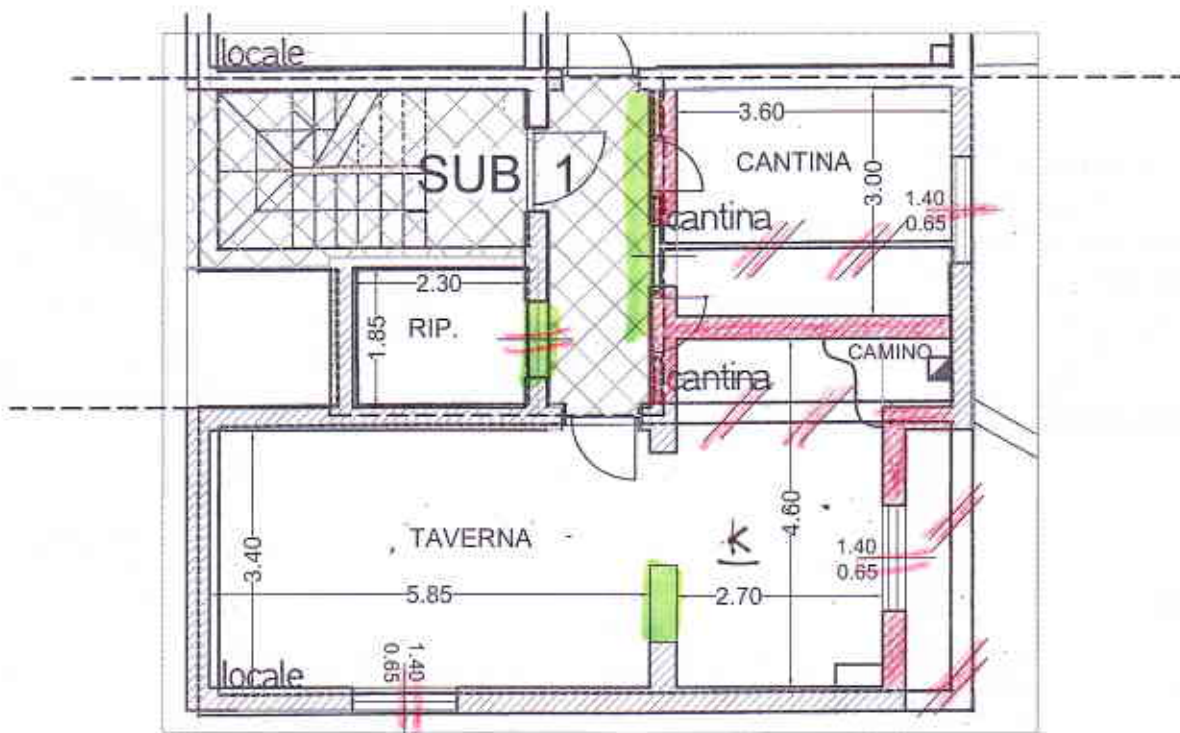
Data presentazione: 23/03/1994 - Data: 15/09/2015 - n. T116785 - Richiedente: CNCFBA63H06F844L

Identificativo catastale: **272** - Foglio: **157** - Particella: **272** - Subalterno: **3**
Totale schede: **157** - Foglio di acquisizione: **272** - Foglio di stampa richiesta: **A4(210x297)**
dalla provincia di **TERNI** n. **624**

Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/09/2015 - Comune di TERNI (LI.117) - Foglio: 157 - Particella: 272 - Subalterno: 3
VIA IPPOCRATE n. 36/A piano: 1-S1

PLANIMETRIA DI RILIEVO scala 1:100

LOTTO 1 FG. 157 Part. 272 sub 2



PIANO SEMINTERRATO

H 2.30

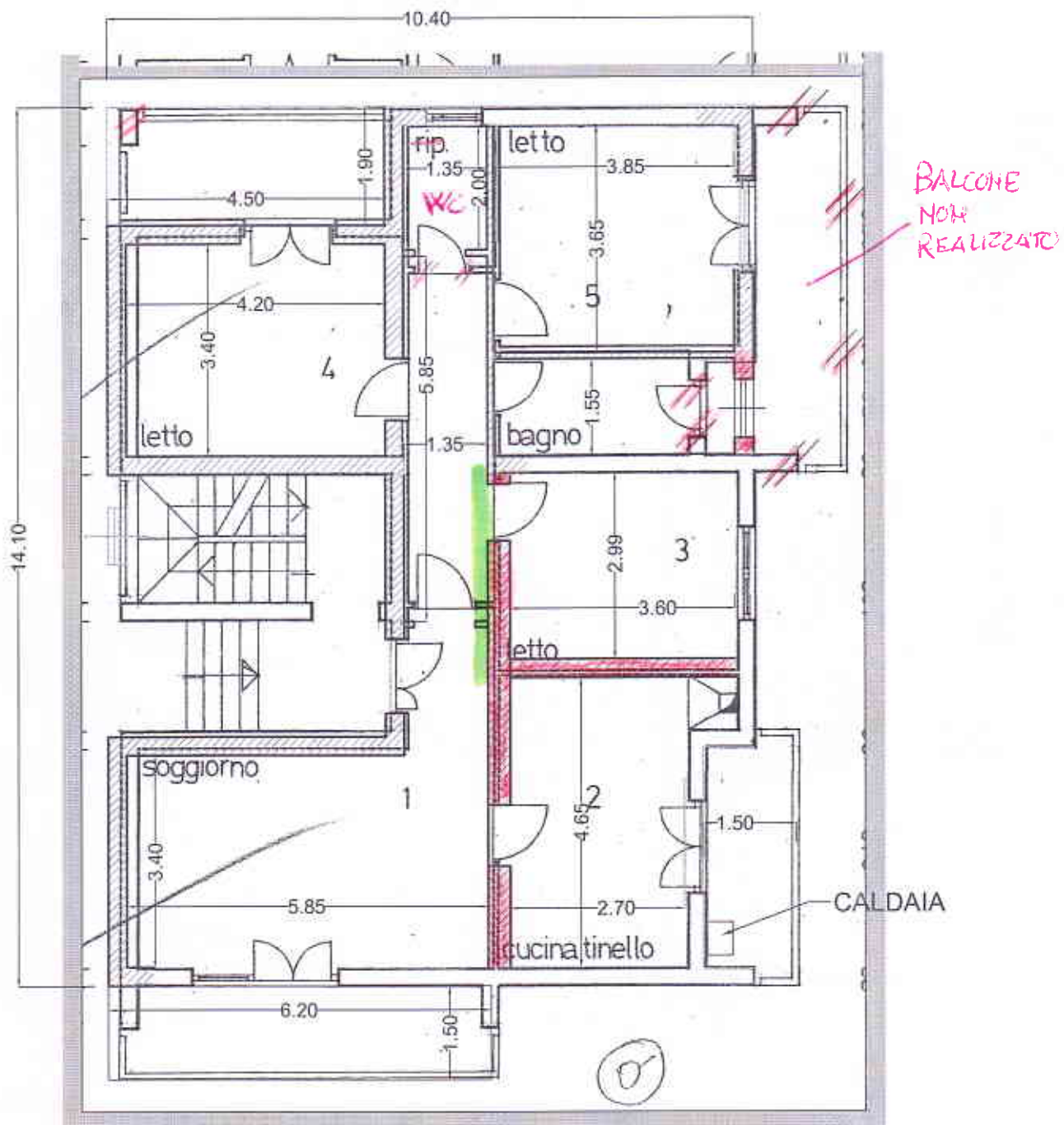


DIFFORMITA' RISPETTO A

progetto strutturale n. 485 del 24/05/1989



DIFFORMITA' RISPETTO A C.E. n. 7790 del 05/05/1989



PIANO TERRA



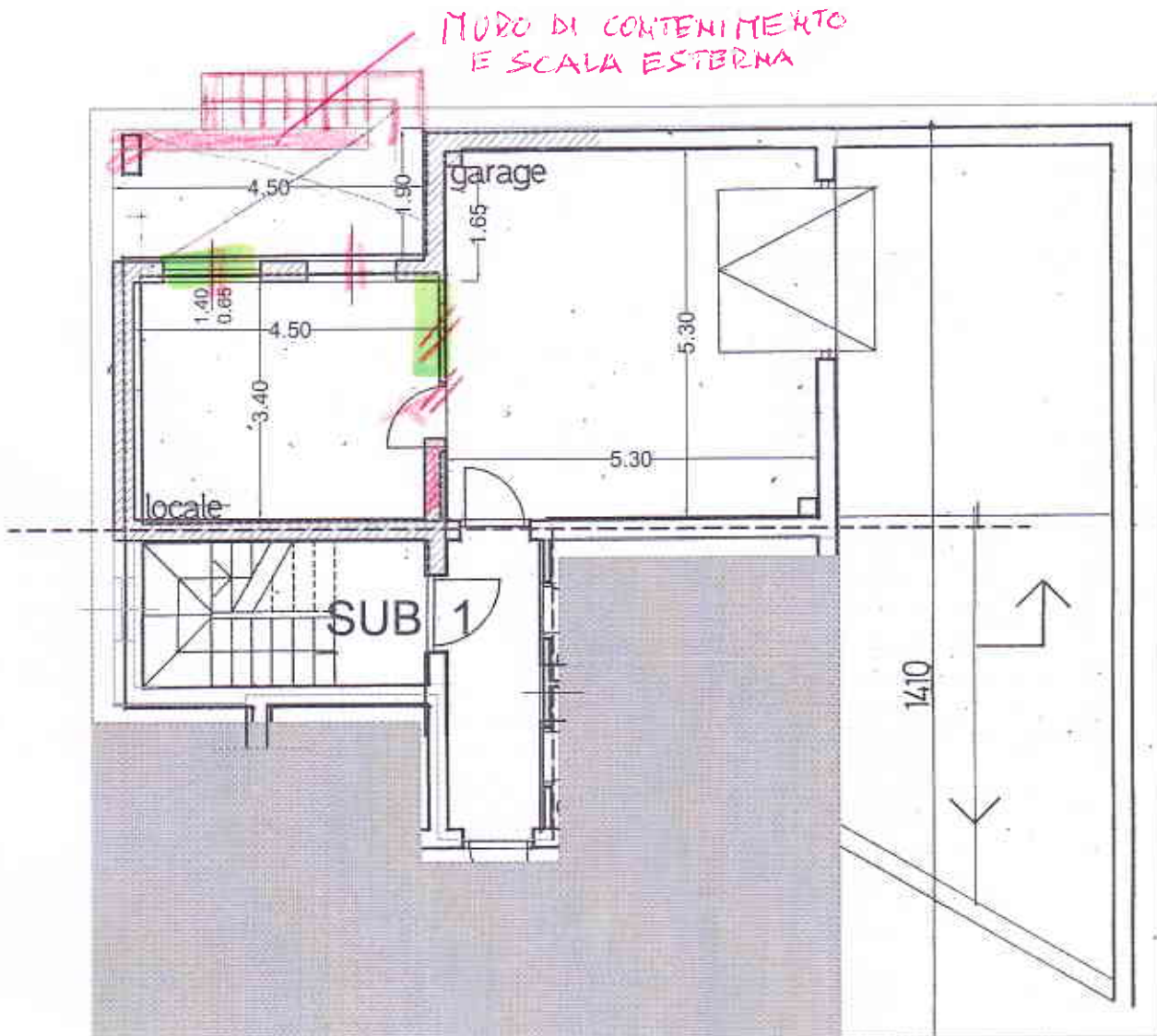
DIFFORMITA' RISPETTO A
 progetto strutturale n. 485 del 24/05/1989



DIFFORMITA' RISPETTO A C.E. n. 7790 del 05/05/1989

PLANIMETRIA DI RILIEVO scala 1:100

LOTTO 2 FG. 157 Part. 272 sub 3



PIANO INTERRATO

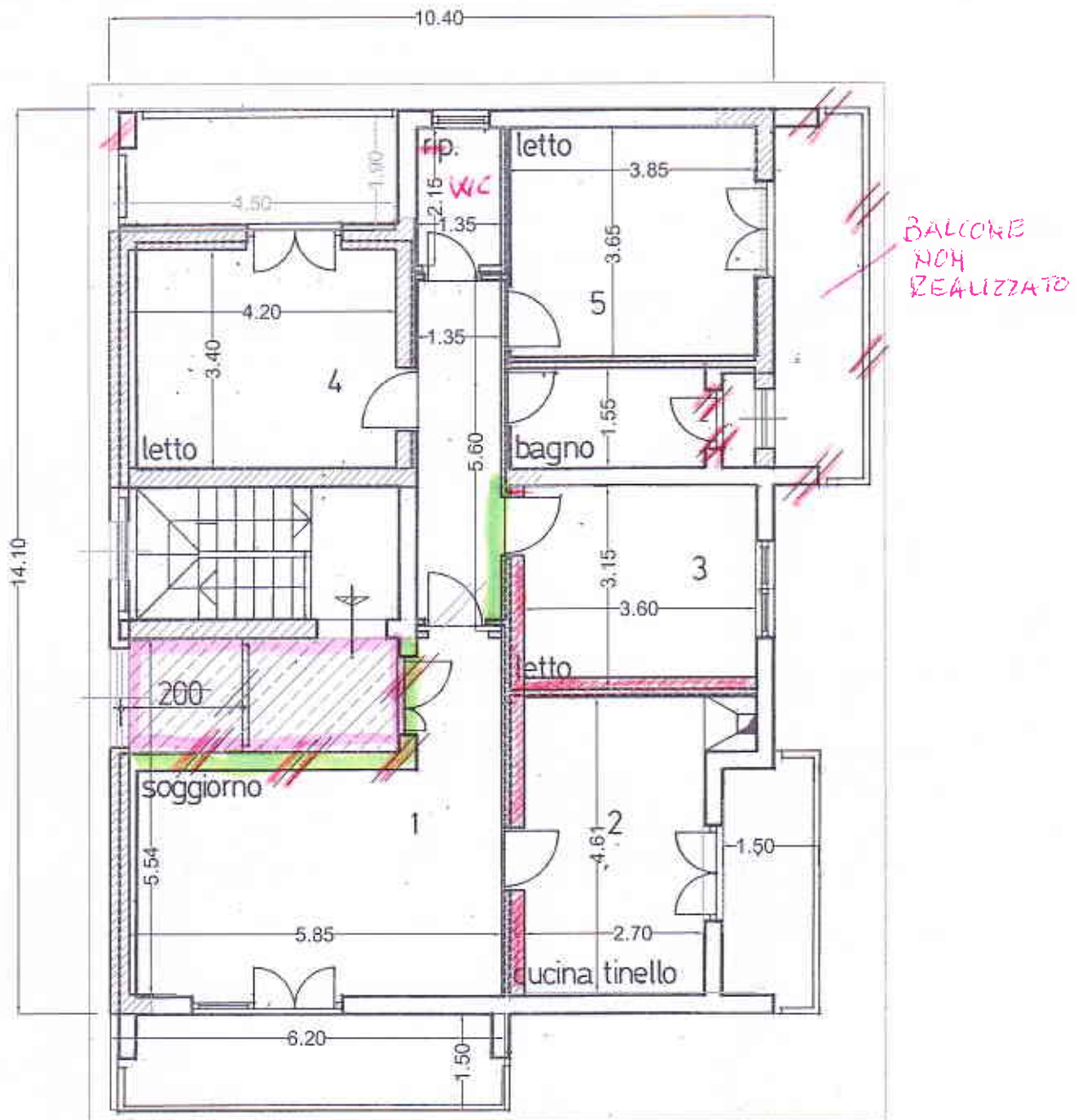
H = 2,30



DIFFORMITA' RISPETTO A
progetto strutturale n. 485 del 24/05/1989



DIFFORMITA' RISPETTO A C.E. n. 7790 del 05/05/1989



PIANO PRIMO



DIFFORMITA' RISPETTO A
progetto strutturale n. 485 del 24/05/1989



DIFFORMITA' RISPETTO A C.E. n. 7790 del 05/05/1989



superficie e volume oggetto della domanda
di condono prot 18416 del 01/04/ L. 724/94

PARTI BALLATOIO SCALA INGLOBATO NELL'APPARTAMENTO

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

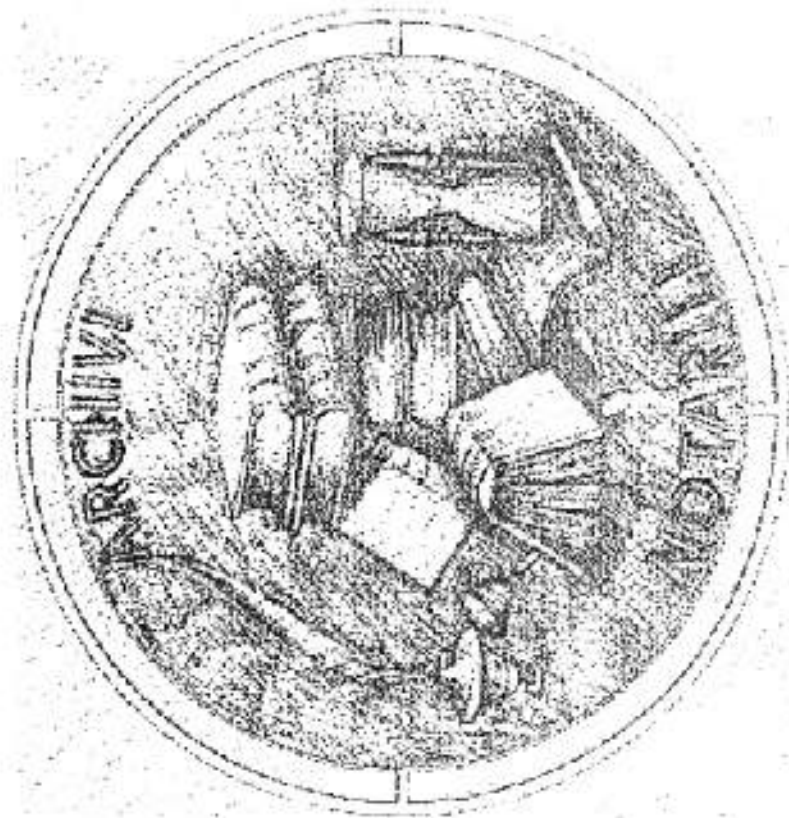
N. 221/2013

ALLEGATO - C -

Atto di Provenienza Rep. 13706 del 17/01/1989

- ALLEGATI -

ESEC. IMM. N. 221/2013 *Geom. Fabio CIANCUTI* -
Via della Doga n. 71 - 05035 - Nami Scalo (TR) -
E-mail: fciancut@vodafone.it



**ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
DI TERNI**

COPIA AUTENTICA

Atto notaio FEDERICA FIURIO

del 17-1-1989 rep. n. 13706

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
Via Aulo Pompeo n. 4 - TERNI
Tel/Fax n. 0744/425492
e-mail: archivionotarile.terni@giustizia.it

Repertorio Not. N° 13706

Raccolta N° 3663

DONAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentottantanove = 1989 =.

Il giorno diciassette = 17 = di gennaio.

In Terni, nel mio studio sito in via Angeloni
n.c.11.

Avanti a me Avv. FILIPPO FEDERICI, Notaio in
Terni ed iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili

Riuniti di Terni, Spoleto ed Orvieto, assistito
dai testimoni noti ed idonei ai sensi di legge

Sig.re: _____ nata a _____

e residente a _____

nata _____

e residente a _____

SONO COMPARI I SIGNORI:

- nato a _____

, C.F.: _____

e _____

- nata a _____

, C.F.: _____

entrambi residenti a _____

i quali dichiarano di essere coniugi in regime
di comunione legale;

- nato _____



Bu

Repertorio di _____
N. 818 R.P. Vol. _____
3500 Terni

UFFICIO REGISTRO

Sp. al n. _____

1244 Mori, T. di Alf. P. di Alf.

30.01.89

160.000

540.000

IL DIRETTORE

IL SEGRETARIO



2

e residente a _____ (2)

, C.F.: _____

il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale;

- _____ nata

e residente a _____

, C.F.: _____, la quale

dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, col presente atto convengono e stipulano quanto segue:

Il Sig. _____, riservandosi l'usufrutto generale per sé e per la propria moglie

vita loro naturale durante, dona a favore

dei figli _____ e _____ che

(3) accettano ad acquistando in parti uguali e pro-indiviso per la nuda proprietà: _____

- Terreno edificabile sito in Comune di Terni, distinto nel N.C.T. di detto Comune alla Partita 3963, Foglio 157, particella 272, della superficie di are 4,30 (are quattro e centiare trenta), R.D.lire 3010 e R.A.lire 3010; a confine con:

_____, eredi _____, strada,



Si fa riferimento al certificato catastale n.35648 in data 27 dicembre 1988.

La detta donazione viene fatta ed accettata con tutti i diritti e servitù inerenti a quanto donato, accessioni e pertinenze, con espressa dispensa dei donatari dall'obbligo della collazione.

Ai fini fiscali le parti dichiarano che il valore di quanto donato ascende a lire 10.000.000= (diecimilioni),

e che tra donante e donatari corre rapporto di parentela da padre a figli.

Ai sensi della legge 28/2/1985 N.47 ed in quanto occorra, il donante mi consegna il certificato di destinazione urbanistica del terreno in oggetto, rilasciato dal Sindaco del Comune di Terni in data 16 Gennaio 1989 n.14/89 che, previa lettura in presenza dei testimoni, si allega al presente atto sotto la lettera "A"; e dichiara che dalla data del rilascio del suddetto certificato fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Le parti rinunciano a qualsiasi ipoteca legale.

Ai sensi del D.P.R. 26/10/1972 n.643 I donatari mi consegnano la dichiarazione INVIM.

Richiesto lo Notaio ho ricevuto questo atto che



in presenza dei testimoni ho letto ai comparenti
i quali pienamente l'approvano e con me Notaio
ed i testi lo sottoscrivono.

E' dattiloscritto da persona di mia fiducia in
tre pagine intere e fino a qui nella presente
di un foglio.

(1) Alla cifra interlineata "22" sostituisci
"23".

(2) Alle cinque parole e cifre interlineate da
"Terni" a "11" sostituisci "

(3) Annulla le due parole interlineate "ed acquista-
no".

Postille tre lette da me Notaio in presenza dei
testimoni ai comparenti che le approvano.

Carta	L. 5000
scrillo	• 4000
repert	• 500
onorario	• 116838
cassa not.	• 95169
tassa archiv.	• 11000
TOTALE L.	163400

giovanni federici esteri

TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 221/2013

ALLEGATO - D -

- C.E. n. 7790 del 05/05/1989

- Domanda di Condono prot. 18416

del 01/04/95 L. 724/94

- Deposito Progetto Provincia di Terni Prot. 485 del 24/05/89

- ALLEGATI -

ESEC. IMM. N. 221/2013 *Geom. Fabio CIANCUTI*
Via della Doga n. 71 - 05035 - Narni Scalo (TR) -
E-mail: fciancut@vodafone.it

-



COMUNE DI TERNI

1° DIPARTIMENTO - III° SETTORE - EDILIZIA PRIVATA

D-75

ATTI

AG/apc

Prot. n.: 7790

Allegati n.: 1

OGGETTO: Concessione per la esecuzione di opere -

Terni, li 5 MAG. 1989

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 22.2.1989 presentata dai Sigg.ri
 residente in A Terni
 Via (P.G.n. 7790 del 22.2.1989)
 con la quale viene richiesta la concessione per l'esecuzione dei lavori di
nuova costruzione sull'area (o sull'immobile)
 distinto al Catasto al foglio n. 157 particella n. 272
 sita in ~~Via~~/Voc. **Cesure**;

VISTO il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;
 VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella
 seduta del 14.3.1989;

~~VISTO il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti n. _____ del _____~~
~~VISTO il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. _____~~
 del _____

VISTE le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio;
 VISTO il capo IV del titolo II della Legge 17.8.1942 n.1150 e la Legge
 5.8.1967 n.765;
 VISTA la Legge 28 gennaio 1977, n.10;
 VISTA la Legge 29 febbraio 1905, n.47;
~~VISTA la convenzione stipulata con atto n. _____ di Rep. del _____~~
 PRESO ATTO che il richiedente ha dimostrato di essere proprietario o
 di avere il necessario titolo alla concessione;

CONCEDE

ai Sigg.ri residente
 a **TERNI** Via/Voc. n. 11 alle condi-
 zioni appresso indicate e fatti salvi i diritti dei terzi, la facoltà di
 eseguire i lavori di **costruzione fabbricato bifamigliare ad uso abitazione**
al Voc. Cesure
 secondo il progetto che si allega, quale parte integrante del presente at-
 to.

ART. 1

(Versamento dei contributi)

Per quanto disposto dagli artt.3,5,9 (secondo comma),10 e 11 della Leg-
 ge 28.1.1977, n.10 e a norma della deliberazione consiliare n.139 del 26.
 6.1977 il concessionario
 a) ha versato presso la Tesoreria Comunale la somma di **£. 5.004.250,-**
 (lire **cinquemilioniquattromiladuecentocinquanta**)
 così ripartita:



PRATICA
SCARICATA
- ATTI -

10-10-2

- Contributo opere di urbanizzazione primaria f. **2.330.610,-**
- Contributo opere di urbanizzazione secondaria f. **2.673.540,-**

b) si impegna ad eseguire direttamente e contestualmente a quelle oggetto della presente concessione le opere di urbanizzazione primaria previste nell'allegato progetto esecutivo per l'ammontare di f.

(lire) ed ha prestato fidejussione bancaria/assicurativa di pari importo che sarà avvincolata soltanto dopo il collaudo delle opere medesime.

A consuntivo del contributo dovuto e inoltre versato presso la Tesoreria Comunale la somma di f.

(lire) così ripartita:

- integrazione urbanizzazione primaria f.
- contributo opere di urbanizzazione secondaria f.

Per quanto disposto dagli artt.3,6,11 della Legge sopra citata e norma della deliberazione consiliare n.16 dell'1.2.1979 e di G.M. n.1235 del 4.6.1980, il contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato in f. **2.412.010,-** (lire **due milioni quattrocento dodicimiladici**

) ed è stato versato dal concessionario presso la Tesoreria Comunale nella misura del 40% (f.)/100%

L'eventuale seconda rata pari al 60% del contributo, per la quale è stata prestata fidejussione bancaria/assicurativa dell'importo di f.

dovrà essere versata entro e non oltre il sessantesimo giorno dalla data di ultimazione dei lavori o dalla data di scadenza della presente concessione. Il mancato versamento entro i termini sopra citati comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art.3 della Legge 28.2.1985 n.47.

ART. 2

(Obblighi e responsabilità del concessionario)

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori dovranno essere eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;
- dovranno essere rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
- prima dell'inizio dei lavori di costruzione, il titolare deve richiedere al 1° Dipartimento-3° Settore Edilizia Privata del Comune gli allineamenti e le quote delle strade e delle fognature che interessano il nuovo edificio nonché il piazzamento del medesimo (art.19 R.E.);
- la concessione, i disegni ed il verbale di linee e quote devono essere tenuti sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari del Comune fino a che non sia rilasciata l'autorizzazione all'abitabilità o all'uso dell'edificio (art.20 R.E.) come pure gli eventuali documenti relativi alle opere in conglomerato cementizio armato o precompresso od a struttura metallica (art.5 L. 5.11.1971, n.1086);
- dovranno essere osservate le disposizioni del "Regolamento di esecuzione della Legge 30.4.1976 n.373 relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici" con particolare riferimento agli artt.13,14,17 e 19;
- dovrà essere provveduto allo smaltimento delle acque luride mediante sistema conforme alle vigenti disposizioni di Legge ed in particolare dovranno essere rispettate le prescrizioni della Legge Regionale 22.1.1979 n.9;

- il fabbricato dovrà essere dotato dell'apposita cassetta postale;
- nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:
 1. il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
 2. il nome e cognome del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente;
 3. la ditta (o le ditte) esecutrice dei lavori;
 4. la data ed il numero della presente concessione;
 5. la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite;
 6. la data di inizio ed ultimazione dei lavori.

E' inoltre fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della concessione alle Aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua) a cui si fa richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

Per i nuovi fabbricati dovrà essere costruito un apposito locale per i contenitori porta rifiuti N.O. nel rispetto delle disposizioni vigenti e secondo le indicazioni del Centro Comunale di Igiene Ambientale.

ART. 3

(Opere in cemento armato o a struttura metallica)
(e rispetto norme antisismiche)

Qualora si intenda dare esecuzione a strutture in cemento armato o metalliche (art.1 della Legge 5.11.1971, n.1086), il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella menzionata Legge ed in particolare a provvedere alla denuncia di cui all'art.4 prima dell'inizio dei lavori, alla Provincia di Terni.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art.7 della suscitata Legge e detto collaudo dovrà essere validato dall'Ufficio vigilanza sulle costruzioni della Provincia di Terni per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

Inoltre, essendo il territorio del Comune di Terni classificato zona sismica, devono essere rispettate le prescrizioni della Legge 2.2.1974 n. 64 e della Legge Regionale 14.5.1982 n.25.

ART. 4

(Termini di inizio e di ultimazione lavori)

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data della presente concessione ed ultimati entro tre anni così da rendere l'opera abitabile ed agibile.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni.

Prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione deve dare, per iscritto, comunicazione al Sindaco dei nominativi del direttore dei lavori e del costruttore, allegando le rispettive dichiarazioni di accettazione, che possono essere espresse anche in calce alla comunicazione medesima (art.19 R.E.).



Inoltre il titolare della concessione deve comunicare al Sindaco con lettera raccomandata l'avvenuto inizio entro e non oltre i dieci giorni successivi (art.19 R.E.).

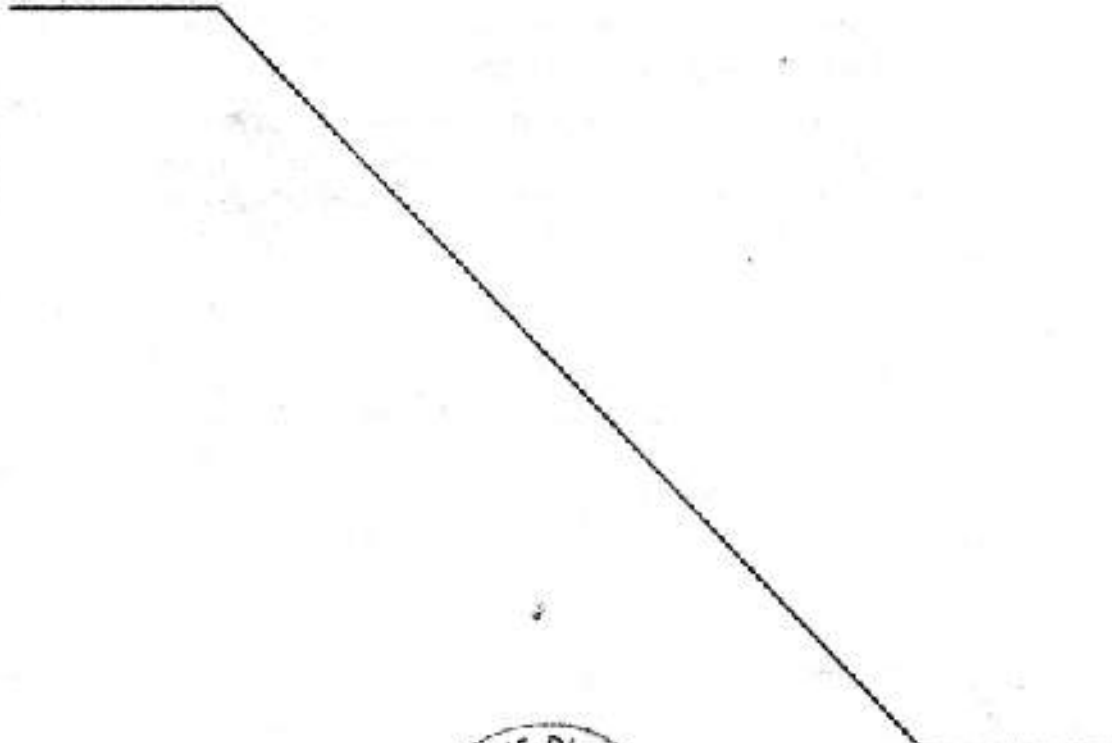
Ultimate le opere, il titolare della concessione deve darne comunicazione al Sindaco con lettera raccomandata entro e non oltre i dieci giorni successivi (art.21 R.E.).

I locali di nuova costruzione non possono essere abitati o comunque utilizzati se non dopo il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità (art. 221 del T.U. Leggi Sanitarie e Regolamento di Igiene) o alla agibilità che saranno rilasciati secondo quanto disposto dall'art.22 del Regolamento Edilizio.

ART. 5

(Prescrizioni speciali)

IN.C.F. di



p. **IL SINDACO**
L'ASSESSORE EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA-PRIVATA E ALLA CASA
(P.I. Mario Cicchi)

Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione delle prescrizioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella concessione.


Terni, 11

S-S-80/

IL CONCESSIONARIO

178
1989



L'area asservita al fabbricato è
stata delimitata sul foglio catastale
n° 127 part. 272
GEOMETRA 

COMUNE DI TERNI
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Il presente progetto è allegato alla
concessione N° 7790 di P.G.

del 5 MAG. 1989

Il Funzionario:

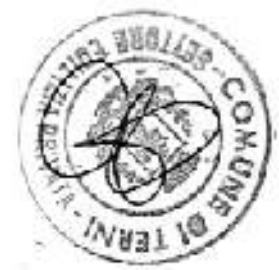
GEOMETRA
(Alberto Castellani)



CE 14/3/1989

COMUNE DI TERNI

21 FEB. 1989



PROGETTO : CASA BIFAMILIARE
IN LOC. VOC. CESURE.

COMMISSIONE EDILIZIA
14 MAR. 1989
PADERE FAVOREVOLE

[Handwritten signature]

DITTA :

PROGETTISTA :



SCALA 1:100

AREA EDIFICABILE

$$\frac{(2270 \times 19,25) + (2980 \times 1390)}{2} = \frac{218,49 + 207,11}{2} = 425,60$$

$$\frac{(2270 \times 19,25) + (2980 \times 1390)}{2} = \frac{218,49 + 207,11}{2} = 421,47 \text{ mq}$$

mq ~~421,47~~ ^{425,60}

VOLUME AMMESSO

10%

$$425,60 \times 1,8 = 766,08$$

$$\text{mq } 421,47 \times 1,8 = 758,64 \text{ mc.}$$

$$\frac{766,08}{10,61} = 75,86 \text{ mc.}$$

totale 834,50 mc.
~~842,60~~

VOLUME PIANO CANTINA

$$(1070 \times 14,10) - (19 \times 4,5 + 4,2 \times 4,5) = 11319 \text{ mq}$$

mq $119,19 \times 0,80 = 95,35 \text{ mc.}$

VOLUME PIANO TERRA

$$(1040 \times 14,10) - (19 \times 4,5 + 4,2 \times 4,5 + 0,9 \times 3,7 + 0,9 \times 1,5) = 11451 \text{ mq}$$

mq $114,51 \times 3,25 = 372,15 \text{ mc.}$

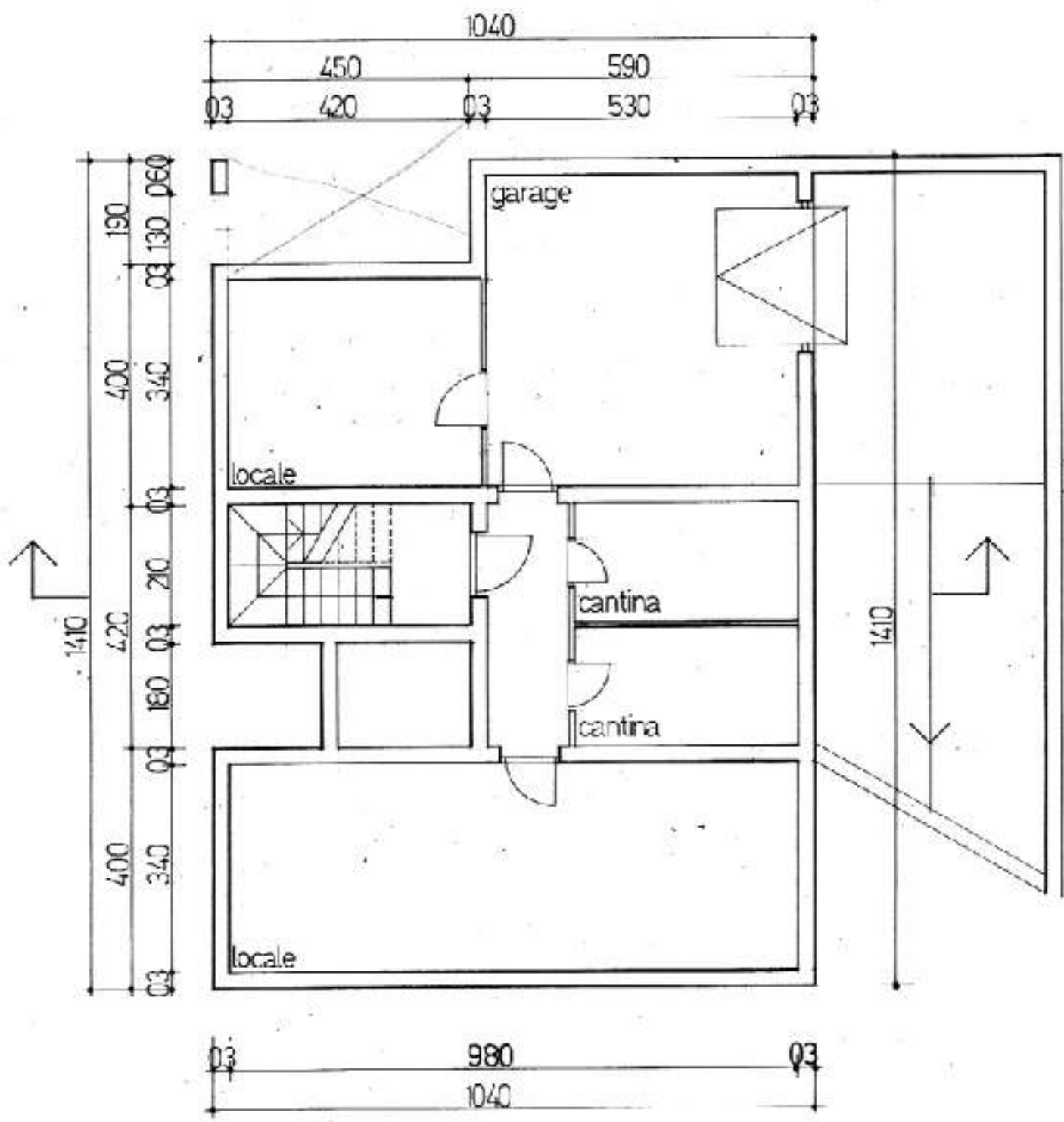
VOLUME PIANO PRIMO

come per il piano terra

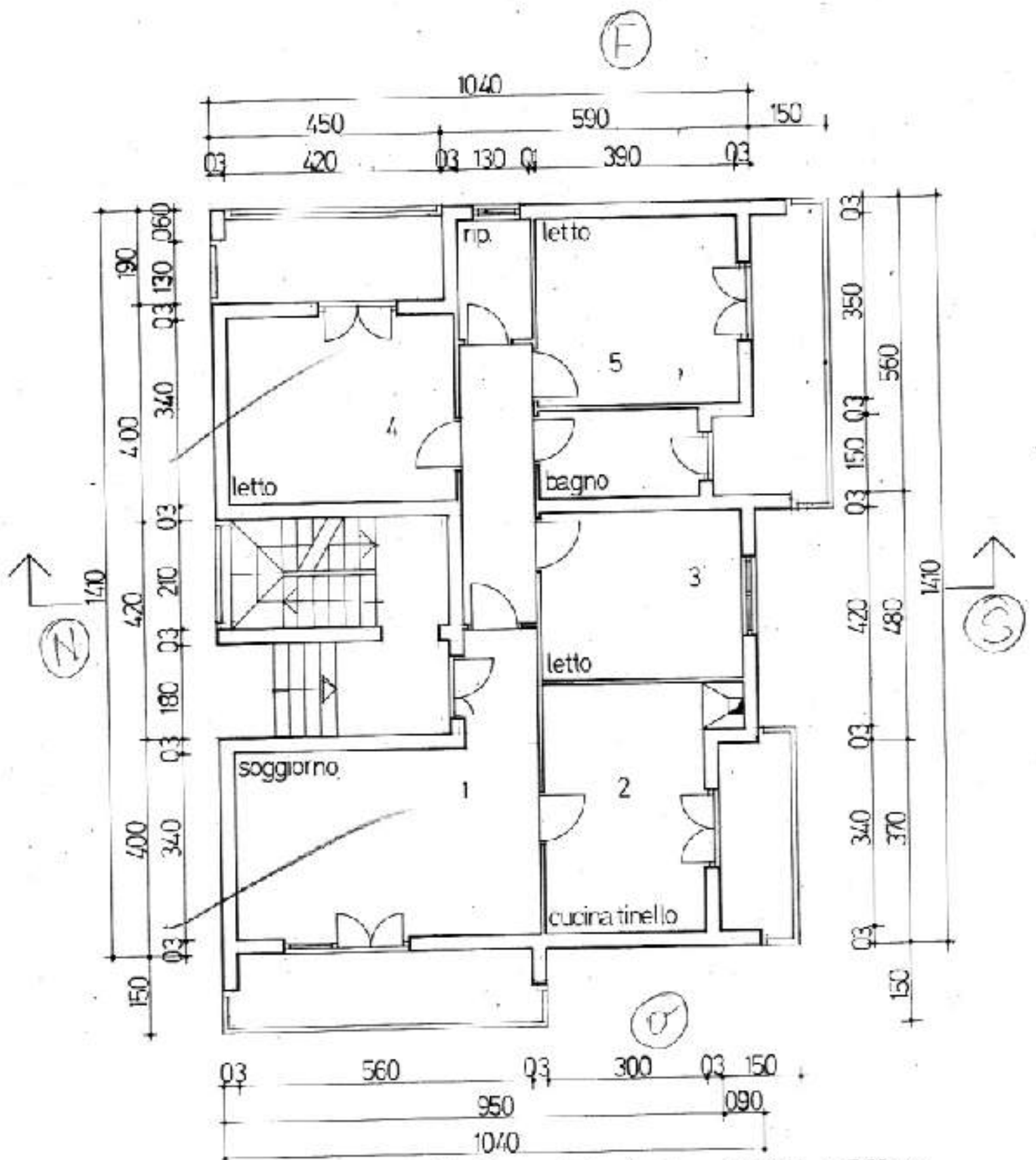
mq $114,51 \times 3,20 = 366,43 \text{ mc.}$

VOLUME DI PROGETTO

totale 833,93 mc.

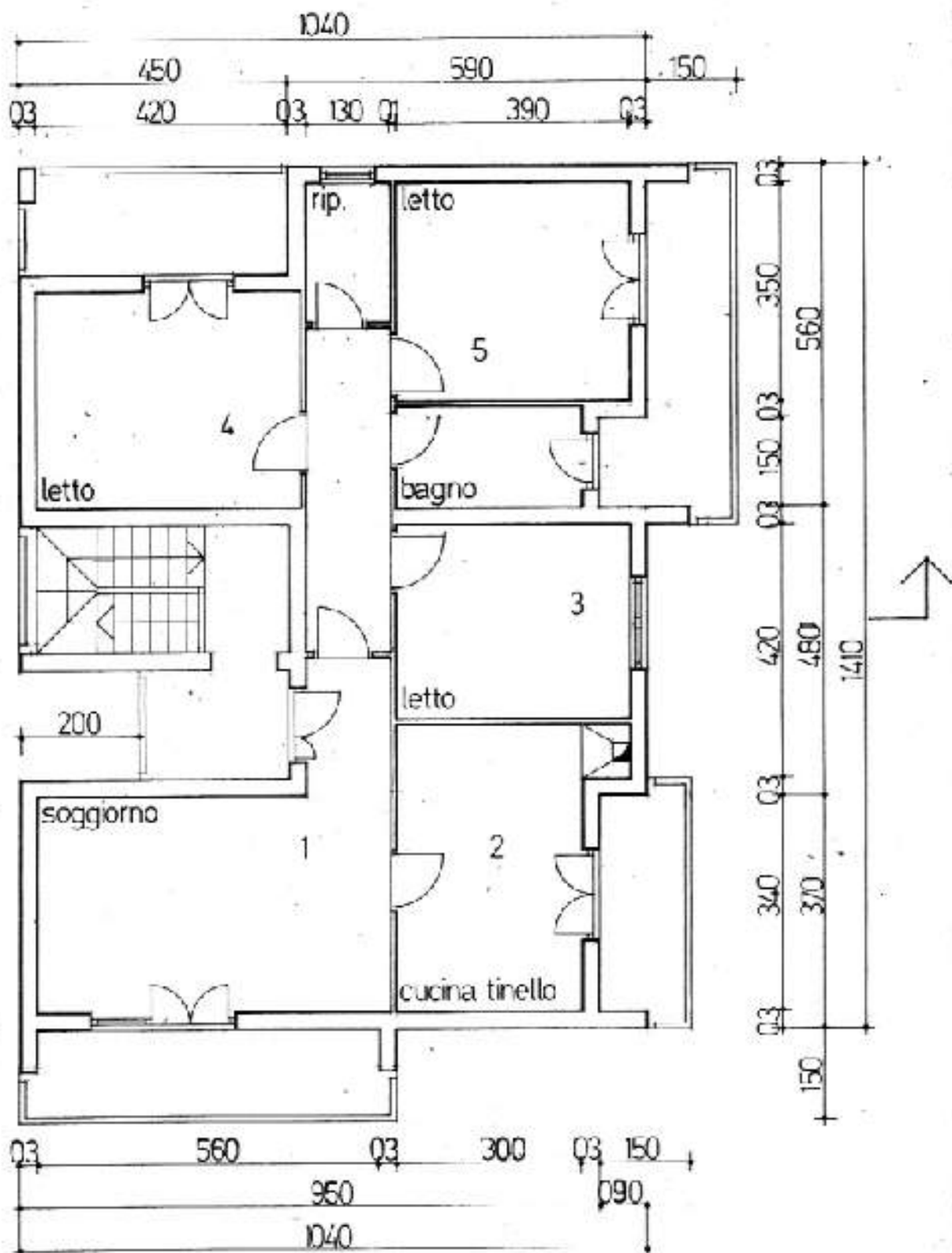


PIANTA PIANO CANTINA

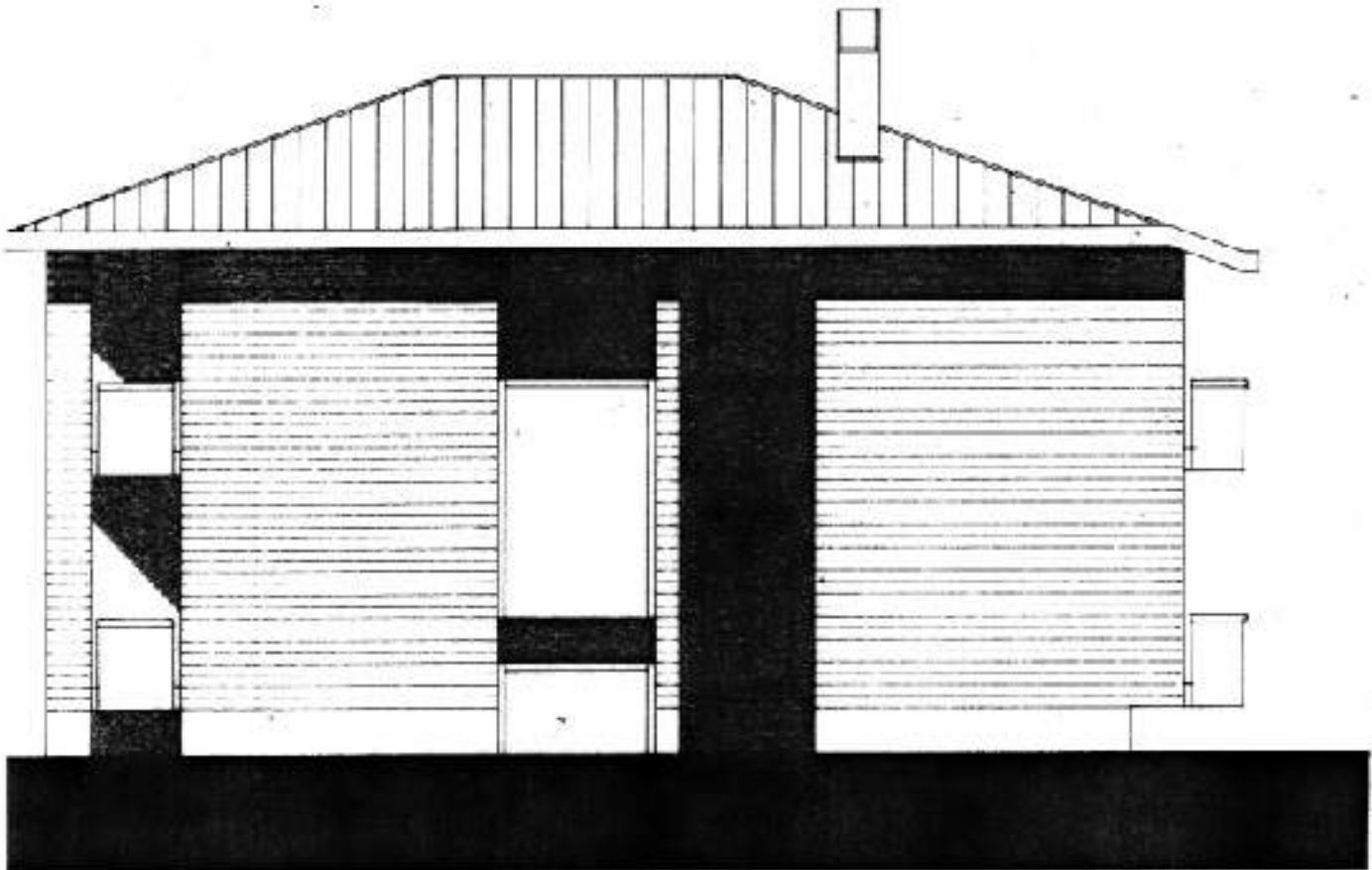


1.	$(5,80 \times 3,40) = 19,72 / 8 = 2,46 \text{mq}$	$(2,40 \times 2,30) = 5,52 \text{mq}$	<u>Fattore finestra</u>	$\text{mq } 2,46 < 5,52 \text{mq}$
2.	$(3,00 \times 4,90) = 14,70 / 8 = 1,83 \text{mq}$	$(1,50 \times 2,30) = 3,45 \text{mq}$		$1,83 < 3,45$
3.	$(3,90 \times 3,20) = 12,48 / 8 = 1,56 \text{mq}$	$(1,50 \times 1,40) = 2,10 \text{mq}$		$1,56 < 2,10$
4.	$(4,40 \times 3,40) = 14,96 / 8 = 1,87 \text{mq}$	$(1,50 \times 2,30) = 3,45 \text{mq}$		$1,87 < 3,45$
5.	$(3,90 \times 3,50) = 13,65 / 8 = 1,70 \text{mq}$	$(1,50 \times 2,30) = 3,45 \text{mq}$		$1,70 < 3,45$

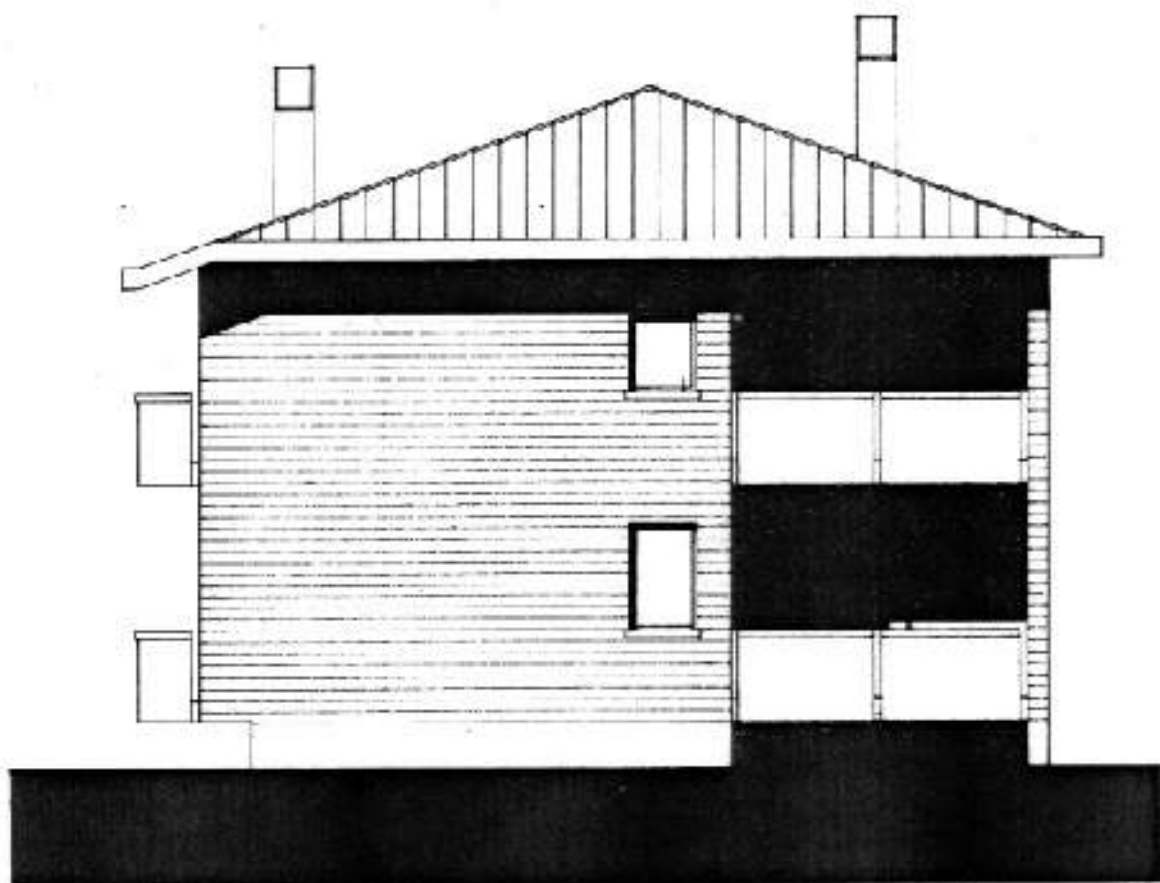
PIANTA PIANO TERRA



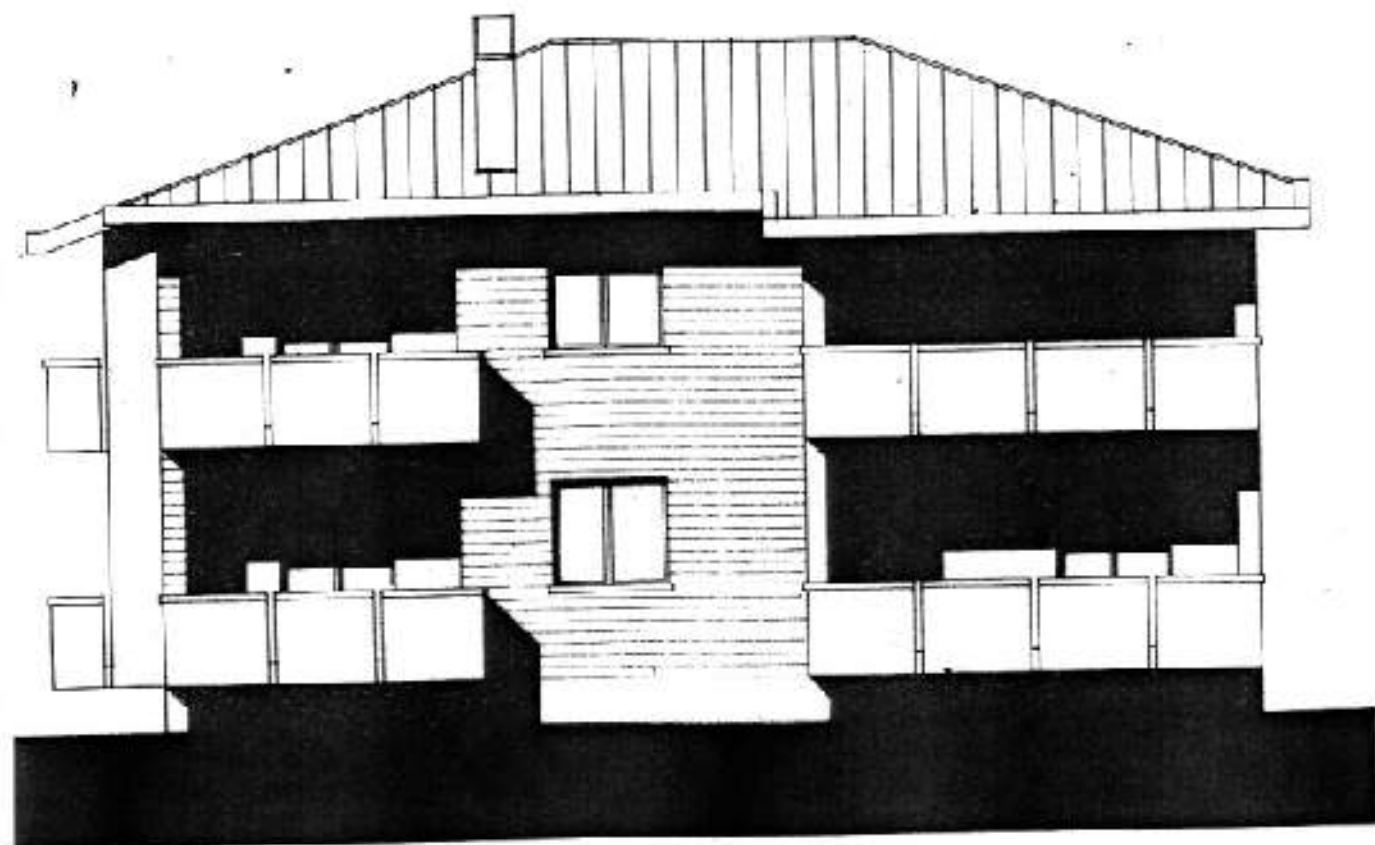
PIANTA PIANO PRIMO



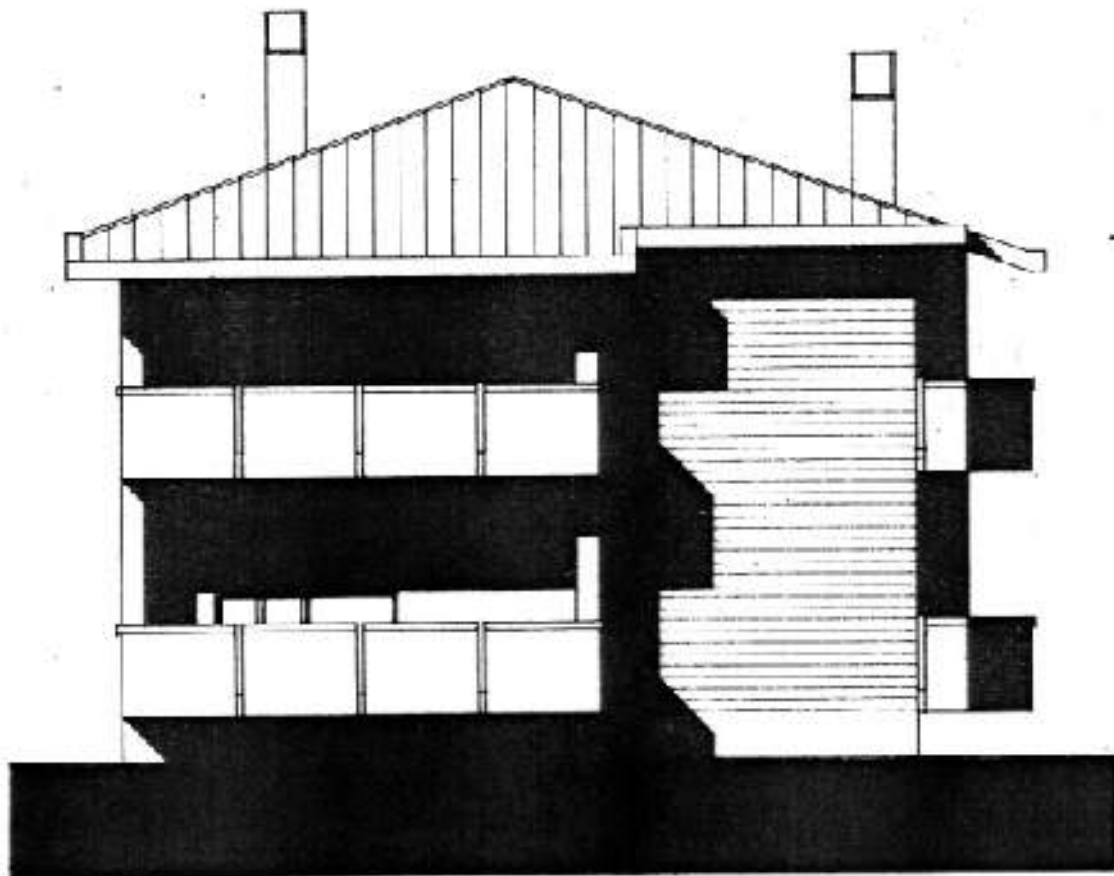
PROSPETTO LATO NORD



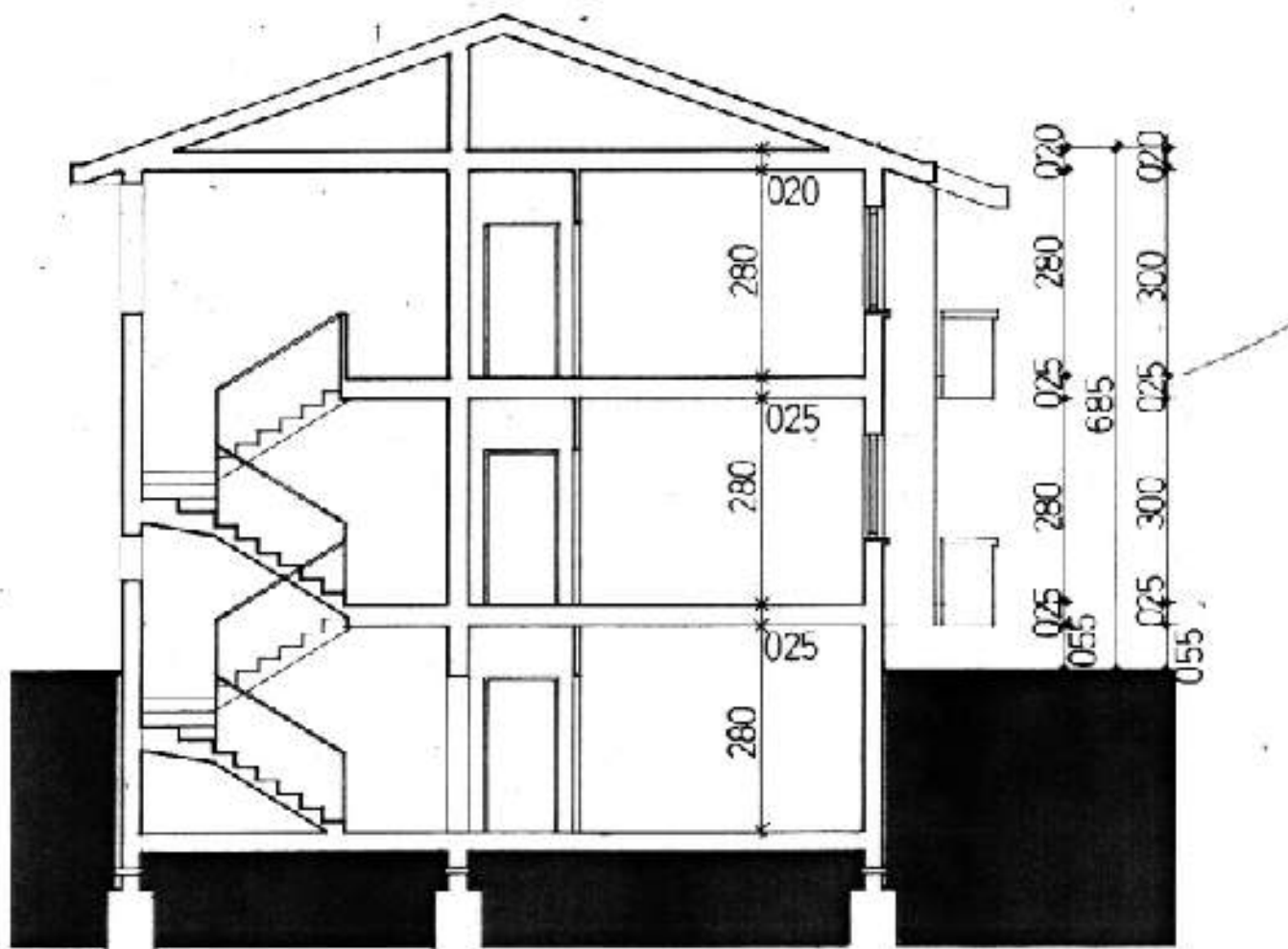
ROSPETTO LATO EST



PROSPETTO LATO SUD



PROSPETTO LATO OVEST



EZIONE



COMUNE DI TERNI

Direzione Assetto del Territorio - Edilizia
UFFICIO CONDONO EDILIZIO

F. Capelli
COMUNE DI TERNI
30 GEN 2007
L. 724/94 (documenti amministrativi)
UFFICIO SPEDIZIONE

Protocollo *18416* del *14/1/85* N° Pratica *AS*

OGGETTO: **RICHIESTA INTEGRAZIONE DOCUMENTALE**
ai sensi dell'art. 39 comma 4° della Legge n. 724/94

RACCOMANDATA A.R.

Tassa di

29 GEN 2007



CONTINUI DI PAGANTI
29 GEN 2007
17628
Protocollo n. *17628*
del *10.01.10* ss. *2*

In riferimento all'istanza per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in Sanatoria, Pratica n. *1523* prot. n° *18416* del *04/04/94* si comunica che dall'esame istruttorio, è stata riscontrata la carenza della seguente documentazione:

- Attestazione comprovante il pagamento all'Erario della somma dovuta a titolo di oblazione:
 - 1° rata
 - 2° rata
 - 3° rata
 - 4°

Allegare attestazione di versamento e prospetto delle rate in scadenza, comprensive dell'interesse legale annuo maturato dal termine previsto all'art. 39 comma 5° L. 724/94 e s.m.i. fino alla data della presente.

TALE VERSAMENTO DOVRA' ESSERE EFFETTUATO ENTRO IL TERMINE PERENTORIO DI GG. 60 (SESSANTIA) DALLA DATA DI RICEZIONE DELLA PRESENTE (art. 2 comma 4) L. 562/96).

- Attestazione comprovante il pagamento al Comune della somma dovuta a titolo di anticipazione degli oneri concessori:
 - 1° rata
 - 2° rata
 - 3° rata
 - Intero importo;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal richiedente ai sensi dell'art. 39 comma 4° Legge 724/94 e autocertificazione redatta ai sensi del D.P.R. 445/00, dalla quale risulti lo stato dei lavori abusive, l'anno e il mese in cui sono state realizzate le opere abusive e corredata di adeguata documentazione fotografica (come da modello predisposto dall'ufficio);
- Perizie giurate sullo stato dei lavori e certificato di idoneità statica (solo per opere di volumetria superiore a mc. 150 eseguite prima del 31/08/1981), ovvero certificato di collaudo;
- Certificazione di idoneità sismica (per qualsiasi opera eseguita dopo il 31/08/1981 a prescindere dalla volumetria e strutture);
- Planimetria catastale di zona con indicazione del manufatto oggetto di condono;
- Certificazione dei requisiti di cui ai commi 3, 4 e 7 dell'art. 34 della Legge n. 47/85 (residenza, iscrizione alla cartella di commercio, ecc.);
- Descrizione dettagliata delle opere abusive con l'indicazione delle destinazioni d'uso, superfici edili abitabili, superfici non residenziali, e volumetria (ai fini della decora, degli oneri conc. e della qualif. giur. dell'interv.);
- Perizia stragiudiziale o autocertificata con verbale di asseveramento da parte del tecnico per interventi su edifici esistenti o ristrutturazioni ai fini della determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione;
- Modello debitamente compilato, previsto dalla Legge e predisposto dall'Amministrazione, per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione per le nuove costruzioni;
- N. 2 elaborati grafici contenenti—

Pareri autorizzazioni o altri atti di assenso comunque denominati rilasciati dai soggetti competenti.

Ricevuta dell'avvenuta denuncia di accatastamento all'Agenzia del Territorio dell'immobile oggetto di questo edificio;

Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà o autocertificazione con la quale il richiedente attesti di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e 648 ter

del Codice Civile.

ALTRO.....

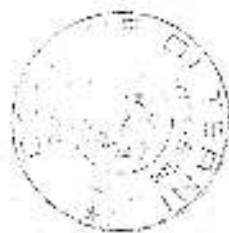
Si precisa che a norma dell'Art. 39 comma 4° della L. 724/94 l'integrazione dovrà pervenire allo scrivente Ufficio entro il termine di gg. 90 (novanta) dalla data di ricevimento della presente.

SI FA PRESENTE CHE LA MANCATA PRESENTAZIONE DI QUANTO RICHIESTO NEI TERMINI SOPRA INDICATI, COMPORTERA L'IMPROCEDIBILITA' DELLA DOMANDA ED IL CONSEGUENTE DINIEGO DEL TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA.

L'integrazione dovrà essere chiesta tramite posta (ordinaria o raccomandata) o consegnata al Protocollo Generale del Comune di Terni.

Il Tecnico Istruttore

Geom. *Antonio Filippetti*



Il Responsabile del procedimento
(Geom. *Carlo Marincola*)



U.O. CONTROLLI EDILIZI

V. Il Dirig. di Set. _____

Responsabile del procedimento
K.E.

Prot. n°
1529

serv. in data: _____

COMUNE DI TERNI

#18416 - 10P888

CH. 10. 10. 10. 10. 10.



MOD. _____

S

EDILIZIA

COMUNE DI TERNI

I DIPARTIMENTO

III SETTORE

LEGGE 23/12/1994 N.724 - art.39 -

DOMANDA DI CONCESSIONE / AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI TERNI

Il sottoscritto (1) _____ nat. a *TERNI* (provincia di *TR*) il _____ residente a *TERNI* Via _____ n. _____ (cod. fisc. _____), chiede il rilascio della concessione / autorizzazione edilizia in sanatoria (5), ai sensi dell'art. 39 della legge 23/12/94 n. 724 e della legge 28/02/85 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, per le seguenti opere *CHiusura di un terrazzo coperto per realizzazione ampliamento locale soggiorno*

meglio descritte nell'allegata dichiarazione resa ai sensi dell'art.4, della legge 4 gennaio 1968, n. 15, ed eseguite in ~~assenza di concessione / autorizzazione~~ in difformità dall'atto abilitativo (licenza, concessione, autorizzazione) n. *2792* del *5-5-1989* (5).

A tal fine allega alla presente istanza:

- 1) dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'articolo 39, comma 4, della legge 23/12/94 n.724;
- 2) documentazione fotografica delle opere oggetto di sanatoria costituita da n.2... fotogrammi;
- 3) perizia giurata sullo stato dei lavori e certificato di idoneità statica / progetto di adeguamento statico (2) (5);
- 4) ricevuta comprovante il pagamento al Comune della somma di £ _____ versata in data _____ relativa agli oneri concessori determinata ai sensi dell'articolo 39, comma 9, della legge 23/12/94 n.724, (3) (5) (nel caso di mancato pagamento nei termini previsti, vedere impegno successivo punto 10);
- 5) ricevuta comprovante il pagamento all'erario della somma di £ *528.152*, versata in data *21-3-95* a titolo di versamento per ammontare ~~finanziamento~~ / saldo dell'intera obbligazione che il sottoscritto ha autonomamente determinato in complessive £ _____ (5);
- 6) certificato rilasciato dalla C.C.I.A.A. della provincia di _____ dal quale risulta che la sede dell'impresa è situata nei locali oggetto di sanatoria (4).

7) foglio, sottoscritto dal richiedente, con l'indicazione dei seguenti dati relativi al / ai proprietari... dell'opera abusiva: cognome, nome, (o denominazione), residenza anagrafica, Comune, Provincia, frazione, via e numero civico;

8) (6)

Il sottoscritto si impegna:

9) - a trasmettere tempestivamente al Comune le attestazioni dell'avvenuto pagamento all'erario delle singole rate dell'oblazione (5);

10) - a trasmettere tempestivamente al Comune l'attestazione dell'avvenuto pagamento degli oneri concessori, comprensivi degli eventuali interessi, nel caso che detto pagamento non avvenga nei termini previsti dai commi 9 e 10 dell'art. 39 della Legge 23/12/94 n. 724 (5);

11) - a richiedere, essendo a conoscenza che l'area e/o l'immobile su...., quale sono state eseguite le opere oggetto di sanatoria è/sono sottopost... ai seguenti vincoli (7):

- | | |
|--|--|
| Storico | Artistico |
| Architettonico | Archeologico |
| Idrogeologico | Difesa coste marine, lacuali e fluviali |
| Difesa militare e sicurezza interna | Ferroviario |
| Destinazione a edifici o spazi pubblici | Rispetto stradale |
| Cimiteriale | |
| Aeronautico | |

i prescritti pareri e nullaosta agli Enti preposti alla tutela dei vincoli medesimi e a trasmettere al Comune contestualmente alla richiesta ai sopra citati enti, copia delle relative istanze e successivamente il prescritto nulla osta.

Termi, lì 24-3-1995

Firma

.....
.....
.....

Note:

- (1) nel caso che la domanda sia presentata da più richiedenti nel presente spazio dovrà essere indicato un solo nominativo rappresentativo mentre la domanda dovrà essere firmata da tutti i richiedenti con l'indicazione dei dati anagrafici e codici fiscali;
- (2) quando l'opera abusiva supera i 450 metri cubi effettivi;
- (3) ove dovuti in base alle leggi vigenti;
- (4) nelle ipotesi di cui all'art. 34, comma 5, della legge n. 47/85
- (5) cancellare quello che non interessa;
- (6) indicare altri eventuali documenti e/o elaborati;
- (7) barrare il tipo di vincolo.



FAC- SIMILE

LEGGE 23/12/1994 N.724 art.39, comma 4°
DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'
(ARTICOLO 4, LEGGE 4 GENNAIO 1968, N.15)

Il sottoscritto [redacted] nat. ca. TERNI (provincia di TR),
il [redacted] residente a TERNI, Via [redacted] n. [redacted]
(cod. fisc. [redacted]), ai fini del conseguimento (1) CONCESSIONE edilizia
in sanatoria ai sensi dell'art.39 della legge 23/12/94 n.724 e della legge 28/02/85, n.47 e successive modificazioni ed
integrazioni,

DICHIARA

1) che, ai sensi dell'art.31 della legge 47/85, ha titolo a conseguire (1) CONCESSIONE edilizia in sanatoria
in quanto: (2) USUFRUTTUARIO;

2) che (3) SUL FABBRICATO SITO IN TERNI IN VIA IPOCRATE 36A
(FOCULO 157 part. 232);

ha eseguito le opere abusive appresso illustrate: (4) CHIUSURA DI UN LOCALE
DESTINATO A BALCONE PER REALIZZAZIONE LOCALE
SOGGIORNO

3) che le opere di cui sopra sono state eseguite: (5) IN DIFFORMITA' LICENZA EDILIZIA;

4) che le opere oggetto di sanatoria: (6) NON SONO AUTONOMAMENTE UTILIZZABILI

5) che l'opera oggetto della richiesta di condono ha un volume effettivo di mc. 23,76 (compreso l'interrato); volume
fuori terra di mc. 23,76; superficie utile S.U. abitabile di mq. 7,92; superficie non residenziale S.n.R. pertinenziale
di mq. (7) (), superficie utile di immobile non pertinenziale mq. (8)

6) che (9)

7) che la costruzione originaria ha un volume effettivo di mc. 80,69 compreso l'interrato, volume fuori terra di
mc. 833. (10);

8) che l'abuso è compreso nella seguente tipologia (11) OPERA REALIZZATA IN DIFFORMITÀ DELLA LICENZA EDILIZIA E NON CONFORME ALLE NORME URBANISTICHE

9) che l'abuso è stato commesso (12) NELL'ANNO 1992

10) che il sottoscritto (13) NON HA PRESENTATO ALTRE DOMANDE DI CONDONO

11) che per quanto specificato al punto 8), l'oblazione è di € (14) 598.752

12) che l'oblazione complessiva delle opere oggetto di sanatoria è di € (15)

162.000 x 0,75 x 2/3 = € 75.600 mil

13) che (16)

14) che le opere abusive, oggetto di condono (descritte al precedente punto 2):

a) non ricadono nei casi di esclusione previsti dal 2° comma dell'art.39 della legge 23/12/94 n.724;

b) non ricadono nella fattispecie di insanabilità prevista dall'art.33 della legge 28/02/85 n.47;

15) che (17) L'OPERA NON È SOTTOPOSTA A NESSUN VINCOLO

16) che i lavori oggetto di condono sono stati ultimati ai sensi del secondo comma dell'art.31 della legge 47/85 in data anno 1992

17) che i lavori delle opere oggetto della domanda di condono sono stati iniziati (18)

nell'anno 1991

18) che (19) L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NON HA EMESSO NESSUN PROVVEDIMENTO

19) che gli abusi edilizi oggetto dell'istanza di sanatoria descritti al precedente punto 2) (20) SONO STATI POSTI IN ESSERE DA PERSONA NON INDICATA O INQUISITI

Temi il 31-3-95

Firma

1002

AUTENTICAZIONE
(Legge 4 gennaio 1968 n. 15)

Io sottoscritto con qualifica di
nella mia qualità di attesto che il dichiarante Sig.
identificato in base ha reso avanti a me la dichiarazione
di cui sopra e che lo stesso è stato da me ammonito sulla responsabilità penale cui può andare incontro, in
caso di dichiarazione mendace.

Attesto inoltre che il presente atto è stato sottoscritto avanti a me dal dichiarante (ovvero, per
l'impossibilità del dichiarante a firmare, dai testi:

..... identificato a mezzo

..... identificato a mezzo

IL FUNZIONARIO INCARICATO

IL FUNZIONARIO INCARICATO DEL SINDACATO
C. Marzulli



Note:

- (1) dichiarare se trattasi di concessione o di autorizzazione;
- (2) dichiarare se trattasi di proprietario, locatario, autorizzato dal proprietario, o dall'Ente proprietario, altro.....;
- (3) dichiarare che: su area posta nel territorio comunale di Terni, censita al N.C.T. al foglio n., particell...
....., ovvero: su fabbricato posto in località, Via, n., censito al
N.C.E.U. al foglio n., part., sub.;
- (4) dichiarare se trattasi di intervento di nuova costruzione, ampliamento, manutenzione straordinaria (art.31/b
L. 457/78), restauro e risanamento conservativo (art.31/c L. 457/78), ristrutturazione edilizia (art.31/d L. 457/78), opere che
abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso, varianti in corso d'opera (art.15 L.47/85), recinzioni, pensiline,
muri di sostegno, ecc., opere di sistemazioni dell'area di pertinenza; ogni altra descrizione utile a definire
compiutamente le opere oggetto di sanatoria. Ovvero dichiarare se le opere oggetto della richiesta di sanatoria sono
relative a concessione edilizia per la quale è stato emesso provvedimento di annullamento. In tal caso indicarne gli
estreni.
- (5) dichiarare se trattasi di opere eseguite in assenza di licenza / concessione / autorizzazione edilizia ovvero in
difformità della licenza / concessione / autorizzazione edilizia n. del
- (6) dichiarare se le opere sono / non sono autonomamente utilizzabili e costituite da intero fabbricato ovvero da
porzione di fabbricato;
- (7) specificare se trattasi di autorizzazione singole o collettive, soffitte, cantine, magazzini, androni di ingresso, logge,
balconi, porticati liberi, ecc.;
- (8) specificare se trattasi di autorizzazione, annesso agricolo, magazzino, fabbricato industriale, artigianale, commerciale,
ecc.;
- (9) dichiarare in caso di superficie non residenziale pertinenziale che la stessa risulta essere ai fini dell'oblazione, di mq.
....., così conteggiata: S.n.R. mq. x 0.60 = mq.;
- (10) da dichiarare quando oggetto della richiesta di sanatoria è l'ampliamento di edificio;
- (11) dichiarare in quale delle sotto elencate tipologie ricade l'abuso:
 - 1- Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanis-
tiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

CONTI CORRENTI POSTALI

ATTESTAZIONE

di un versamento

598752

L. Ciufficento Norimberto in la
Settecento Ciufficento

sul C/C N. 255000

Intestato a:

AMMINISTRAZIONE P.T.

OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

eseguito da

residente in

Codice Fiscale

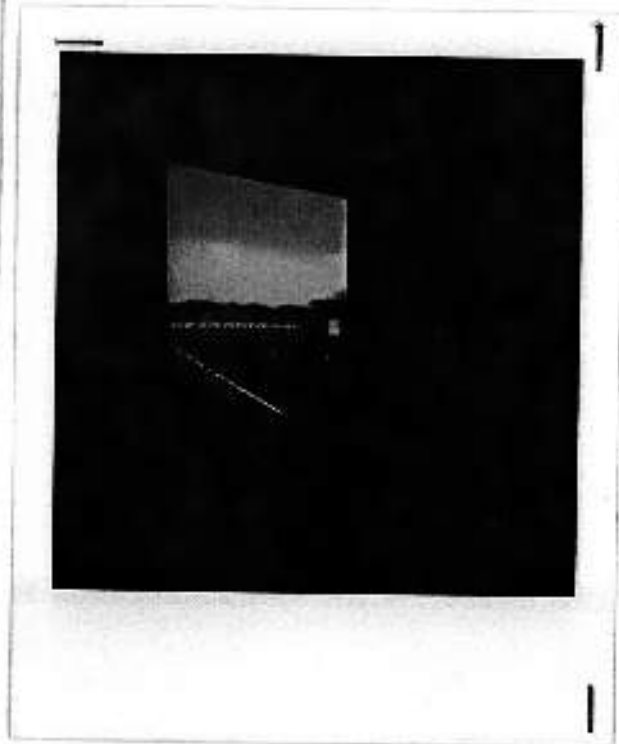
anni

1982. P. 31 - MAR 95

1 TERZI U.R. 92/101

10114 A. XXXXX5907825 POSTALE

1VCC 10512 E. XXXX950



PROVINCIA DI TERNI
UFFICIO VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI
TERNI

AL COMMITTENTE

AL COSTRUTTORE
IMPRESA [REDACTED]
TERNI

In sensi e per gli effetti dell'art. 1 della L.R. 25 del 14/5/82 di cui:
- 17 della Legge 64 del 2/2/74
è stata ricevuta la presentazione di deposito progetto di lavori di
COSTRUZIONE FABBRICATO IN MURATURA

con riferimento ai sensi della D.G.R. n. 5867 del 8/9/87 nella categoria n. 8
C;

si trova nel Comune di TERNI, individuati al foglio cata-
- 157 particelle n. 272 e foglio n. --- particelle n. ---
e corredata dagli allegati sottoelencati:

copie del progetto architettonico;
copie della relazione tecnica illustrativa;

copie della relazione sulle fondazioni;
copie della relazione dei calcoli;
copie esecutivi della struttura;
copie particolari costruttivi;

è stata verificata la regolarità della documentazione presentata.

SI ATTESTA L'AVVENUTO DEPOSITO

una copia del progetto costituito dagli allegati sopra indicati, al proto-
- 485 del 24/05/89, e se ne rilascia copia.

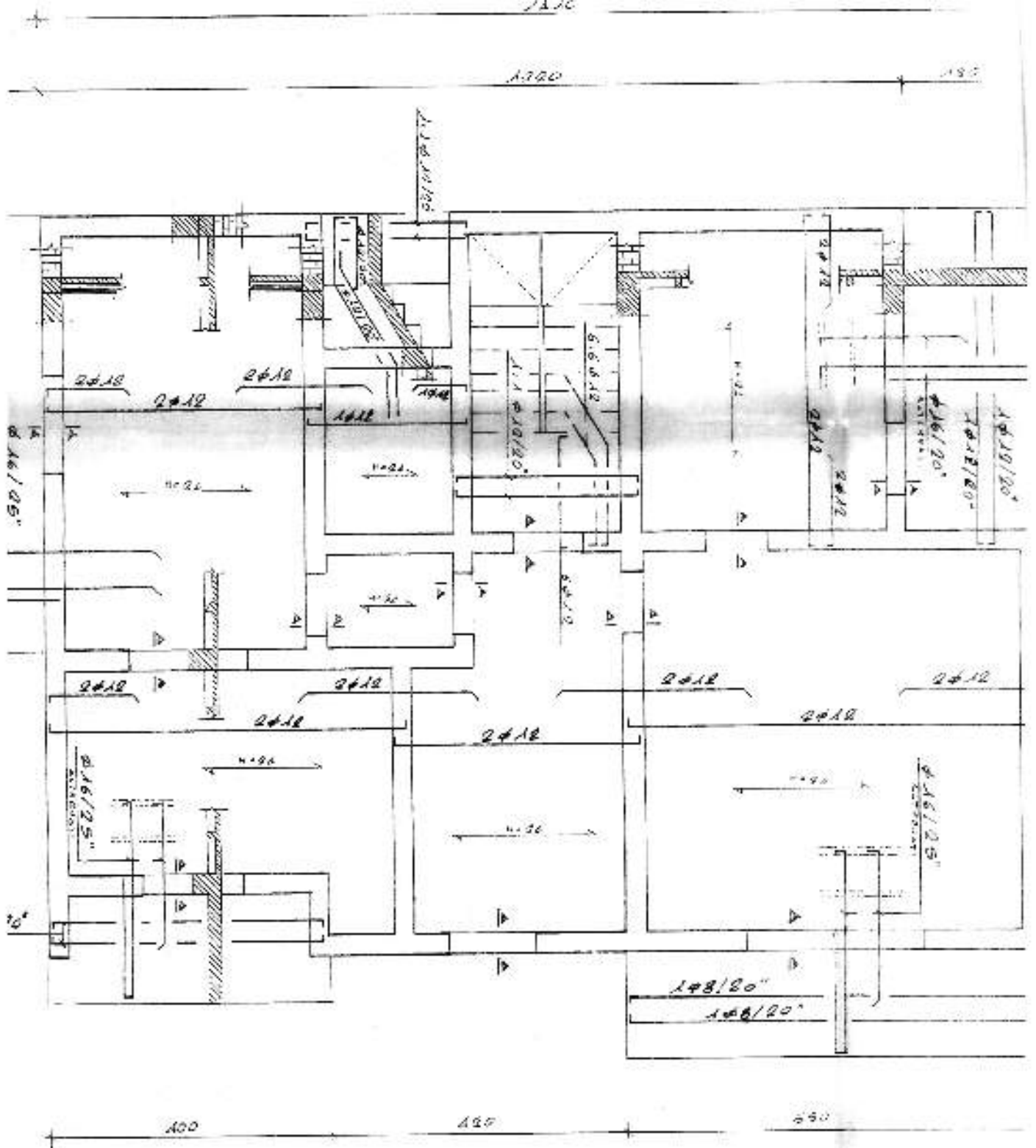
11 24/05/89



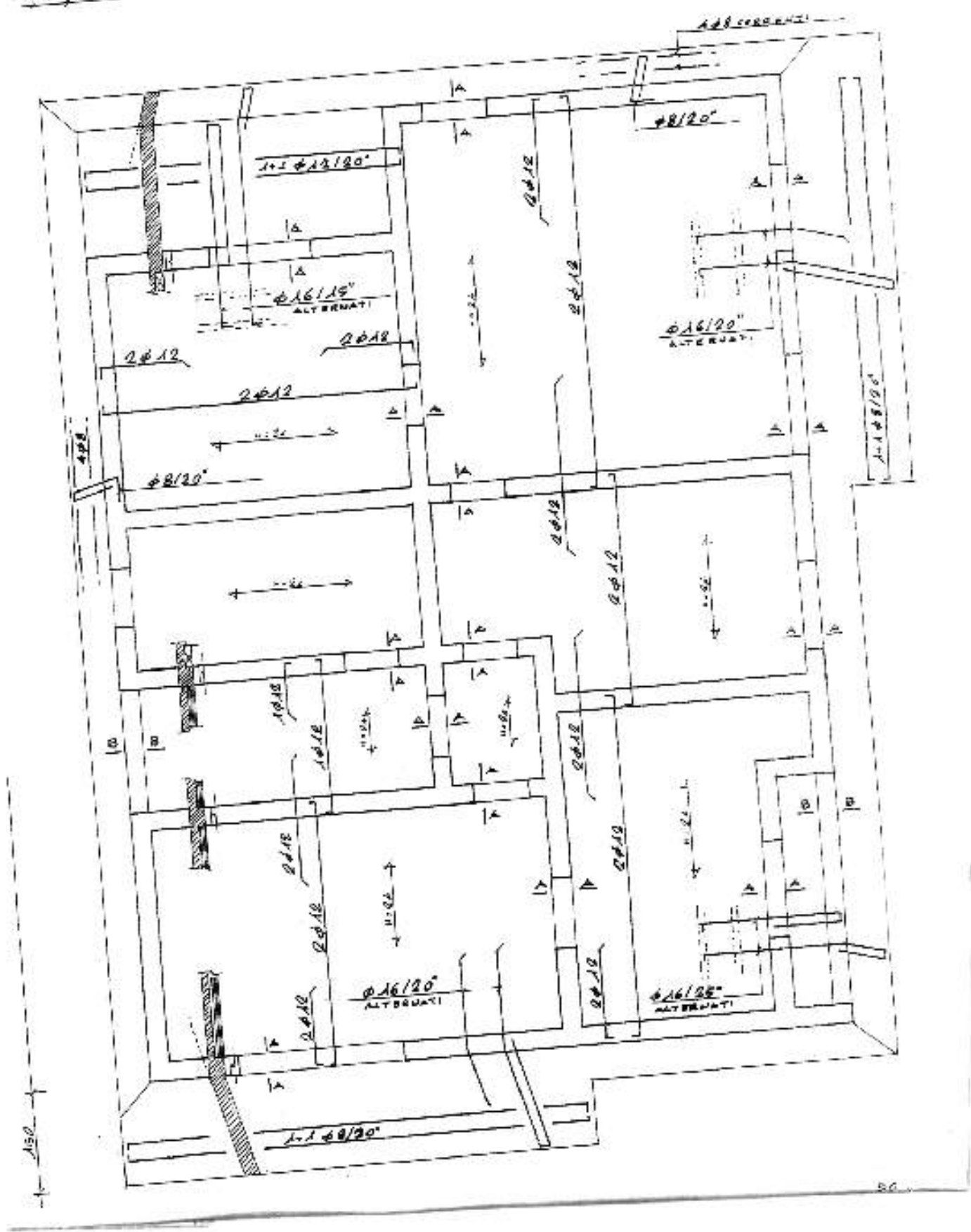
e alla modulistica approvata con D.G.R. n. 8393 del 10/12/87

Copie P. Patente
APERTURA P. SEMINTERRATO

1/10



Copertura
PIANO COPERTURA



TRIBUNALE DI TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 221/2013

ALLEGATO - E -

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- ALLEGATI -

ESEC. IMM. N. 221/2013 *Geom. Fabio CIANCUTI* -
Via della Doga n. 71 - 05035 - Narni Scalo (TR) -
E-mail: fciancut@vodafone.it



FOTO 3



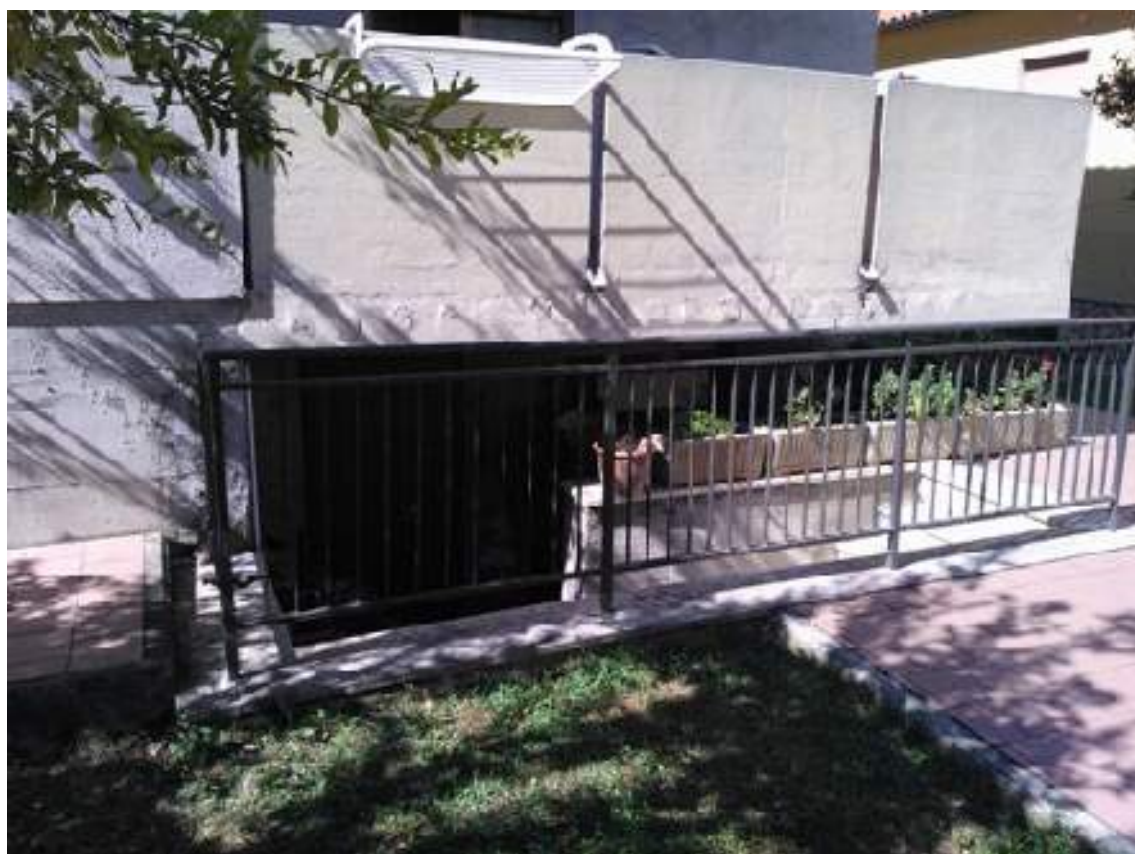
FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



• INTERNO SUB 2 – Lotto 1 Corpo A
PIANO TERRA

FOTO 7



FOTO 8





FOTO 9



FOTO 10

FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



• INTERNO SUB 2 – Lotto 1 Corpo A
PIANO SEMINTERRATO

FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20





• INTERNO SUB 3 – Lotto 1 Corpo B
PIANO TERRA

FOTO 22

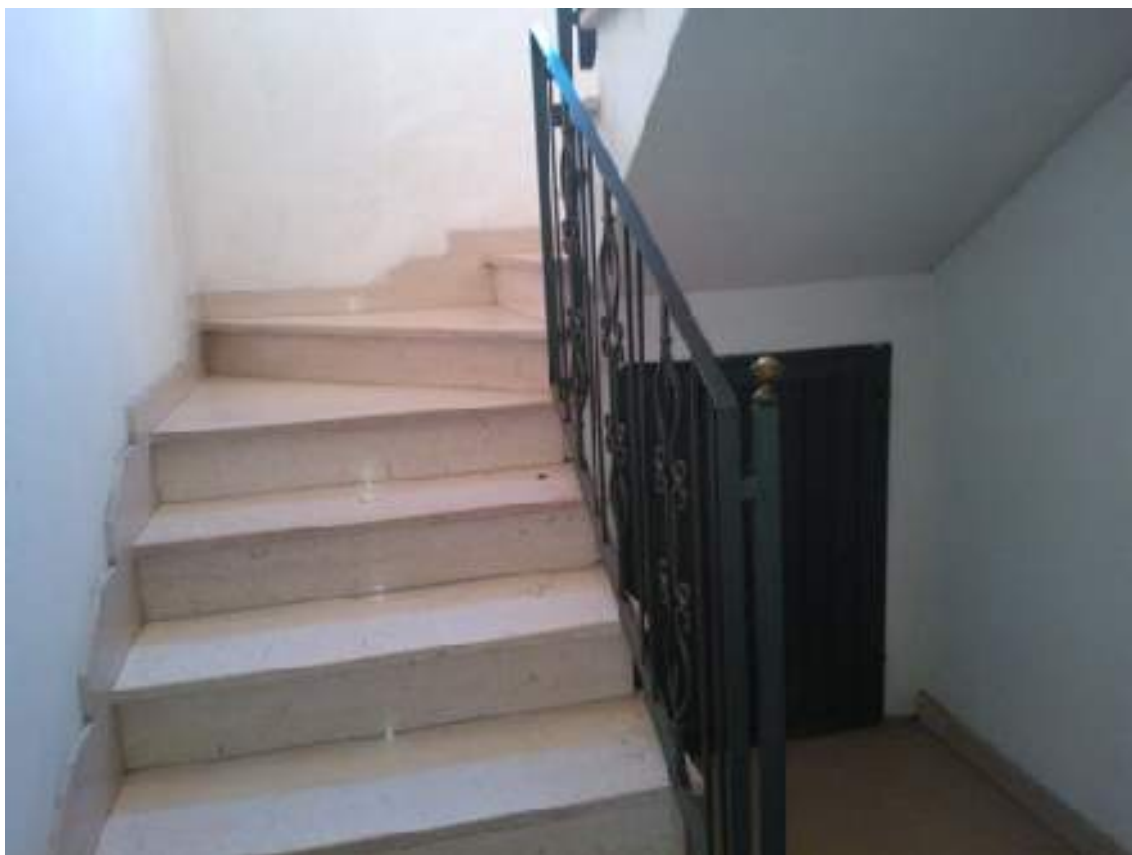


FOTO 23



FOTO 24



FOTO 25



FOTO 26



FOTO 27



FOTO 28



FOTO 29



FOTO 30



FOTO 31



FOTO 32



FOTO 33



• INTERNO SUB 3 – Lotto 1 Corpo B
PIANO SEMINTERRATO

FOTO 34



FOTO 35



FOTO 36



FOTO 37



FOTO 38



FOTO 39



FOTO 40



FOTO 41

