

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA**

contro: **Omissis...**

N° Gen. Rep. **188/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Sabrina Gentili**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Fabio Ciancuti
Codice fiscale: CNCFBA63H06F844L
Studio in: Via Tuderte 38 - Narni Scalo
Telefono: 0744 733973
Email: fciancut@vodafone.it
Pec: fabio.ciancuti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA NARNI, 204 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Omissis.. nato a Terni il 08/03/1968 prop. 1/1, foglio 153, particella 274, subalterno 11, indirizzo Via Narni n. 204, piano 1-S1 e sottotetto, comune Terni, categoria A/3, classe 9, consistenza 5,5 vani, superficie totale: 109 mq, total escluse aree scoperte: 103 mq, rendita € 335,06

foglio 153, particella 274, subalterno 10, indirizzo Via Narni n. 204, piano 1, comune Terni, categoria A/3, classe 9, consistenza 1 vani, superficie totale: 1 mq, total escluse aree scoperte: 1 mq, rendita € 64,56

Le 2 unità immobiliari costituiscono di fatto lo stesso appartamento

2. Stato di possesso

Bene: VIA NARNI, 204 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA NARNI, 204 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA NARNI, 204 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA

5. Comproprietari

Beni: VIA NARNI, 204 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA NARNI, 204 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA NARNI, 204 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - La successione legittima in morte del debitore Omis-
sis.. è stata disposta con sentenza Tribunale di Terni n. 326/2016 e trascritta come accetta-
zione tacita di eredità a favore degli eredi. Non è avvenuta denuncia di successione che co-
munque rimane un adempimento solo fiscale. Non è stata eseguita la voltura catastale
dell'accettazione tacita di eredità. Si conferma comunque la contibuità delle trascrizioni

8. Prezzo

Bene: VIA NARNI, 204 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 70.837,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Terni (Terni)

Località/Frazione

VIA NARNI, 204

Lotto: 001**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Altro: Con sentenza Tribunale di Terni n. 326/2016 pubblicata in data 21/04/2016 si trascriveva accettazione tacita di eredità a favore di Omissis..., Omissis.... e Omissis..., contro Omissis deceduto a Terni il 21/04/2013. Trascrizione n. 6461 del 28/09/2016 Non è avvenuta denuncia di successione che comunque rimane un adempimento solo fiscale. Non è stata eseguita la voltura catastale dell'accettazione tacita di eredità. Si conferma comunque la continuità delle trascrizioni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA NARNI, 204****Quota e tipologia del diritto****1/1 di Omissis... + altri 2 Omissis.. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: STNomissisl117W - Ulteriori informazioni sul debitore: Debitore originario Omissis deceduto in data 21/04/2013. Con sentenza Tribunale di Terni n.326/2016 si determinava accettazione tacita di eredità degli eredi Omissis..., Omissis..., Omissis..... L'accettazione è stata trascritta in conservatoria. Non è stata trascritta nessuna denuncia di successione e di conseguenza non è stata effettuata la voltura catastale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis nato a Terni il 08/03/1968 prop. 1/1, foglio 153, particella 274, subalterno 11, indirizzo Via Narni n. 204, piano 1-S1 e sottotetto, comune Terni, categoria A/3, classe 9, consistenza 5,5 vani, superficie totale: 109 mq, total escluse aree scoperte: 103 mq, rendita € 335,06

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Variazione nel classamento del 12/11/2009 classamento e rendita validati. Variazione per divisione del 26/05/2009 il sub 11 deriva da ex sub 6 di vani catastali 6Variazione del classamento del 13/11/2008 classamento e rendita rettificati ex sub 6Variazione del 19/06/2008 per ampliamento, frazionamento e fusione degli ex sub 1-2-3

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esiste un condominio costituito, le parti comuni del fabbricato sono Sub 8 B.C.N.C. Corte Comune a tutti i sub, area esterna adiacente al fabbricato di larghezza m. 3 circa e lunghezza m. 23 circa per accesso carrabile e pedonale agli accessi al fabbricato. Sub 9 B.c.n.c. comune ai sub 5-10-11 trattasi di ingresso alle cantine e scala di accesso al P.S., P.T. e P.1 del fabbricato (nell'elaborato planimetrico presente in banca dati catastale il B.c.n.c. è attribuito ai sub 5 e 6 ma il sub 6 è stato soppresso ed ha originato i sub 10 e 11)

Confini: Confina con vana scala comune, unità immobiliare sub 10 e altro appartamento al piano 1 sub 5. La unità immobiliare è unita di fatto con la unità immobiliare sub 10 che identifica

un ripostiglio

Note: Omissis nato a Terni il 08/03/1968 e deceduto in data 21/04/2013. Per Accettazione tacita di eredità Trasc. 6461 di Reg. Part. del 28/09/2016 gli immobili passano a Omissis.... nato a Terni il 23/10/1939 prop. 1/3, Omissis.. nata a Montegallo (AP) il 18/01/1936 prop. 1/3 e Omissis.... nato a Terni il 11/05/1965 prop. 1/3. L'accettazione è stata trascritta in conservatoria. Non è stata trascritta nessuna denuncia di successione. Si ritiene che all'accettazione tacita doveva seguire la voltura catastale degli immobili per all'ineare lo storico catastale. **La unità immobiliare è unita di fatto con la unità immobiliare sub 10 che identifica un ripostiglio**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis nato a Terni il 08/03/1968 prop. 1/1, foglio 153, particella 274, subalterno 10, indirizzo Via Narni n. 204, piano 1, comune Terni, categoria A/3, classe 9, consistenza 1 vani, superficie totale: 1 mq, total escluse aree scoperte: 1 mq, rendita € 64,56

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 12/11/2009 classamento e rendita validati. Variazione per divisione del 26/05/2009 il sub 10 deriva da ex sub 6 di vani catastali 6. Variazione del classamento del 13/11/2008 classamento e rendita rettificati ex sub 6. Variazione del 19/06/2008 per ampliamento, frazionamento e fusione degli ex sub 1-2-3

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esiste un condominio costituito, le parti comuni del fabbricato sono Sub 8 B.C.N.C. Corte Comune a tutti i sub, area esterna adiacente al fabbricato di larghezza m. 3 circa e lunghezza m. 23 circa per accesso carrabile e pedonale agli accessi al fabbricato. Sub 9 B.c.n.c. comune ai sub 5-10-11 trattasi di ingresso alle cantine e scala di accesso al P.S., P.T. e P.1 del fabbricato (nell'elaborato planimetrico presente in banca dati catastale il B.c.n.c. è attribuito ai sub 5 e 6 ma il sub 6 è stato soppresso ed ha originato i sub 10 e 11)

Confini: Confina con altro appartamento al piano 1 sub 5 e l'appartamento sub 11. L'unità immobiliare rappresenta un ripostiglio, è unita di fatto con il sub 11 di cui è parte.

Note: Omissis nato a Terni il 08/03/1968 e deceduto in data 21/04/2013. Per Accettazione tacita di eredità Trasc. 6461 di Reg. Part. del 28/09/2016 gli immobili passano a Omissis.... nato a Terni il 23/10/1939 prop. 1/3, Omissis.... nata a Montegallo (AP) il 18/01/1936 prop. 1/3 e Omissis.... nato a Terni il 11/05/1965 prop. 1/3. L'accettazione è stata trascritta in conservatoria. Non è stata trascritta nessuna denuncia di successione. Si ritiene che all'accettazione tacita doveva seguire la voltura catastale degli immobili per all'ineare lo storico catastale. **L'unità immobiliare rappresenta un ripostiglio, è unita di fatto con il sub 11 di cui è parte.**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Elaborato planimetrico:

- 1) il contorno dell'area del fabbricato non corrisponde alla particella catastale ma corrisponde alla effettiva delimitazione con recinzione e cancelli.
- 2) nell'elenco subalterni allegato ad elaborato planimetrico il B.C.N.C sub 9 è descritto come comune ai sub 5-6 ma il sub 6 risulta soppresso ed ha generato i sub 10 e 11

Planimetria catastale:

- 1) la planimetria del piano 1 rappresenta un vano in più, il vano è stato eliminato con la demolizione dei fondelli ed unito al soggiorno
- 2) è presente una scala interna in legno che accede alla soffitta non rappresentata in planimetria
- 3) la planimetria del sottotetto rappresenta una porzione delimitata da muri con altezza di 1 metro, in realtà i muri non esistono e la soffitta si estende fino alla linea di gronda dove l'altezza interna è di circa 15-20 cm.
- 4) al piano seminterrato si rileva il leggero spostamento di una finestra rispetto e modesta deviazione del fondello divisorio rispetto a quanto rappresentato. Non rappresenta una difformità rilevante ai fini catastali.

Le due unità immobiliari sub 10 e 11 di fatto sono lo stesso appartamento. Il sub 10 rappresenta un solo vano ripostiglio di soli mq 0,77.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per modifiche interne e fusione delle due porzioni sub 10 e 11

Descrizione delle opere da sanare: si veda planimetria di rilievo allegato B

Spese tecniche: € 600,00

Diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 650,00**

Note: Alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità avvenuta con sentenza tribunale di terni n. 326/2016, non è seguita la dovuta voltura catastale, quindi gli immobili sono intestati ancora al defunto Omissis

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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. L'immobile della stima è parte della zona periferica di Terni, il fabbricato prospetta direttamente sulla via Flaminia uno dei principali accessi alla città di Terni. Pur essendo una zona periferica è ad alta concentrazione di attività commerciali, industriali e artigianali. Di notevole impatto la vicinanza dello ex stabilimento Polymer importante polo chimico fino agli anni 80.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale, commerciale, industriale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (buono), servizi di vicinato (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Spoleto, Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Sito archeologico di Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: autobus mt 50, stazione ferroviaria km 6, raccordo autostradale Terni-Orte km 6, Autostrada km 28

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Le stanze non sono arredate tranne la cucina dove è presente una cucina in legno completa di elettrodomestici.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro OMISSIS... + altri 2; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00 ; A rogito di Filippetti Carlo in data 05/10/2011 ai nn. 52458/32766; Iscritto/trascritto a Terni in data 13/10/2011 N. Reg part 1807 ;

Note: Debitore Omissis deceduto in data 21/04/2013.

La banca ha eletto domicilio in Spoleto presso gli uffici della direzione generale

1. Annotazione n. 148 del 29/01/2013 (MODIFICA MUTUO)

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO SPA contro Omissis + altri 2; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale Terni in data 21/07/2015 ai nn. 2470 iscritto/trascritto a Terni in data 05/08/2015 ai nn. 5301 di Reg part.; Contro eredi Omissis: Omissis....; Omissis....; Omissis.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna Non esiste condominio costituito

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non esiste un condominio costituito,

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: le parti comuni del fabbricato sono Sub 8 B.C.N.C. Corte Comune a tutti i sub, area esterna adiacente al fabbricato di larghezza m. 3 circa e lunghezza m. 23 circa per accesso carrabile e pedonale all'ingresso del fabbricato. Sub 9 B.c.n.c. comune ai sub 5-10-11 trattasi di ingresso alle cantine e scala di accesso al P.S., P.T. e P.1 del fabbricato (nell'elaborato planimetrico presente in banca dati catastale il B.c.n.c. è attribuito ai sub 5 e 6 ma il sub 6 è stato soppresso ed ha originato i sub 10 e 11)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: stimato classe G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Conti Settimio nato a Narni il 27/08/1920 prop. 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **02/07/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Napolitano, in data 22/10/1950, ai nn. ; trascritto a Spoleto, in data 22/11/1950, ai nn. Reg Part 4138.

Note: acquista il terreno

Titolare/Proprietario:

Conti Carla nata a Terni il 01/06/1957 prop. 1/3

Conti Omero nato a Terni il 19/08/1948 prop. 1/3

Conti Piero nato a Terni il 28/01/1951 prop. 1/3 dal 02/07/2007 al 12/04/2011.

In forza di denuncia di successione - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 03/07/2008, ai nn. 2/1018; trascritto a Terni, in data 28/08/2008, ai nn. 6702 di Reg part.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Note: ex sub 6, attuale sub 10 e 11.

Accettazione tacita di eredità Notaio CIRILLI PAOLO Rep. 43770 del 12/04/2011 trascritto a Terni il 14/04/2011 N. reg p. 3034

Titolare/Proprietario: Conti Piero nato a Terni il 28/01/1951 prop. 1/1 bene personale dal 12/04/2011 al 05/10/2011. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Cirilli Paolo, in data 12/04/2011, ai nn. 43770/16800; Trascritto a Terni, in data 14/04/2011, ai nn. 3033 di Reg. part.

Note: sub 10 e sub 11

Titolare/Proprietario: Omissis nato a Terni il 08/03/1968 prop. 1/1 in regime di separazione dei beni dal 05/10/2011 al 21/04/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Filippetti Carlo, in data 05/10/2011, ai nn. 52457/32765; trascritto a Terni, in data 13/10/2011, ai nn. 8312 di Reg. part..

Note: acquista appartamento sub 10 e sub 11 e posto auto sub 7

Titolare/Proprietario:

Omissis.... nato a Terni il 23/10/1939 prop.1/3

Omissis.... nata a Montegallo (AP) il 18/01/1936 prop. 1/3

Omissis.... nato a Terni il 11/05/1965 prop. 1/3 dal 21/04/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Accettazione tacita di eredità - a rogito di Sentenza Tribunale di Terni, in data 21/04/2016, ai nn. 326; trascritto a Terni, in data 28/09/2016, ai nn. /6461 di Reg. part.

Note: In morte di Omissis.... in data 21/04/2013 Accettazione tacita di eredità - Sentenza Tribunale di Terni del 21/04/2016 rep. 326

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 12224 del 12/08/1950

Intestazione: Conti Settimio

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Progetto per la costruzione di un fabbricato residenziale su 2 piani composto di 2 appartamenti. La richiesta di agibilità produceva parere contrario (Nota n. 15078 del 20/06/1953) in quanto il fabbricato costruito non corrispondeva al progetto approvato con nota n. 12224 del 12/08/1950 perché rilevato che "lo stabile anziché essere a 2 piani con complessive otto stanze di abitazione risulta ad un solo piano e con tre stanze". Con nota n. 6497 del 17/03/1956 veniva disposto il rinnovo della licenza di costruzione. In teoria non interessa la porzione oggetto della presente, mancando il piano 1 ed il seminterrato.

Numero pratica: 12033 del 18/05/1956

Intestazione: Conti Settimio

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento di casa di civile abitazione

Oggetto: Ampliamento

NOTE: Per il fabbricato ad un solo piano con 3 stanze, veniva richiesto ampliamento del solo piano terra per la realizzazione di ulteriori 2 stanze. In teoria non interessa la porzione oggetto della presente, mancando il piano 1 ed il seminterrato.

Numero pratica: 13745 del 23/07/1973 e successive varianti.

Intestazione: Conti Settimio

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione e ampliamento fabbricato

Presentazione in data 05/05/1973 al n. di prot. 13745

Rilascio in data 23/07/1973 al n. di prot. 13745

Abitabilità/agibilità in data 02/07/1975 al n. di prot. 11203

Numero pratica: 8039 del 03/06/1974 e successive varianti.

Intestazione: Conti Settimio

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Variante alla precedente

Per lavori: Sopraelevazione e ampliamento fabbricato
Abitabilità/agibilità in data 02/07/1975 al n. di prot. 11203
NOTE: Prima Variante a pratica n. 301/1973 (nota 13745 del 23/07/1973)

Numero pratica: 24996 del 26/05/1975
Intestazione: Conti Settimio
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: Variante alla precedente
Per lavori: Sopraelevazione e ampliamento del fabbricato
Abitabilità/agibilità in data 02/07/1975 al n. di prot. 11203
NOTE: Seconda e ultima Variante alla Licenza 13745 del 23/07/1973. Nel Progetto è stata inserita la pianta dello scantinato dove è indicata una cantina esistente e una nuova cantina. Nei progetti degli anni 50 non è mai stato rappresentato uno scantinato.

Numero pratica: 232464 del 15/12/2008
Intestazione: Conti Carla, Conti Omero e Conti Piero
Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85
Note tipo pratica: Autorizzazione edilizia in Sanatoria L. 47/85
Per lavori: Chiusura del vano scala del fabbricato residenziale
Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 17/03/1986 al n. di prot. 12433
Rilascio in data 12/12/2008 al n. di prot. 232464
NOTE: Domanda di autorizzazione in sanatoria presentata dal sig. Conti Settimio. Trattasi delle opere di chiusura della scala comune del fabbricato.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'ultimo titolo edilizio visionato (Variante n. 24996 del 26/05/1975) si riscontrano le seguenti difformità:

Al piano seminterrato

- 1) La cantina al piano seminterrato ha una larghezza di m. 2,90, nel titolo edilizio è rappresentata con una larghezza di m. 4. Forse si tratta di un errore grafico, ritengo molto improbabile che il muro portante centrale sia stato spostato dopo la sua costruzione originale.
 - 2) presenza di n. 3 aperture finestrate non previste nel progetto assentito.
 - 3) realizzazione di tramezzature una per realizzare l'androne comune ed una per realizzare un ripostiglio interno con pavimento più basso di circa 30 cm Al piano 1
 - 4) demolizione di tramezzi per ampliamento soggiorno
 - 5) realizzazione scala interna per accesso alla soffitta, conseguente taglio del solaio di soffitto
 - 6) realizzazione interna di un ripostiglio mediante tramezzatura (attuale unità immobiliare sub 10) ricavato per frazionamento da appartamento limitrofo sub 5.7) alcune incongruenze grafiche rispetto al progetto assentito evidenziate nella planimetria di rilievo. Si veda planimetria di rilievo allegato B
- Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria (accertamento di conformità art 154 L.R. 1/2015) per opere di manutenzione straordinaria riguardanti anche opere strutturali

Descrizione delle opere da sanare: Si veda planimetria di rilievo Allegato B.

Le discordanze grafiche n. 1) e 7) non si ritengono abusi.

Gli abusi 2) e 5) riguardano opere strutturali in violazione di norme riguardanti le zone sismiche.

Spese tecniche SCIA stimate: € 700,00

Sanzione ai sensi della L.R. 1/2015 art 154 comma 4 (accertamento di conformità) sanzione stimata: € 1.500,00

Progetto strutturale da presentare ufficio vigilanza edilizia della Regione. Spese tecniche: € 600,00

Eventuali opere di adeguamento strutturale con riferimento alla apertura sul solaio di soffitto realizzata per la scala interna. Stimate di larga massima e a titolo precauzionale visto che la loro effettiva necessità presuppone uno studio accurato del comportamento strutturale degli elementi, operazione che esula dalle finalità della presente.: € 2.000,00

Costo chiusura finestre della cantina sul lato ovest stimato: € 550,00

Oneri Totali: **€ 5.350,00**

Note: In archivio del comune, con riferimento ai nominativi dei proprietari susseguitisi nel tempo, non risultano ulteriori titoli oltre a quelli riportati in elenco. Per l'abuso n. 2 (apertura di n. 3 finestre si ritiene conveniente ripristinare lo stato dei luoghi mediante chiusura a tutto spessore delle aperture. Viceversa la sanatoria prevede l'adeguamento alle norme sismiche che quasi sicuramente comporta la realizzazione di pesanti cerchiature in acciaio per mantenere le aperture. Ai fini della presente si tiene in considerazione la chiusura delle aperture trattandosi di un locale cantina. Per l'abuso n. 5 si dovrà depositare un progetto strutturale che prevede il rispetto della attuale normativa NTC 2008 punto 8.4.3 intervento locale e si dovrà dimostrare che l'intervento non produce sostanziali modifiche al comportamento delle altre parti e delle strutture nel suo insieme e che gli interventi comportino un miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti. L'analisi potrebbe comportare anche alcuni lavori di rinforzo anche se localizzati nel solaio oggetto della apertura abusiva.

Note sulla conformità edilizia: Si ritiene possibile la sanatoria in base alle disposizioni dell'art 154 (accertamento di conformità) della L.R. 1/2015, rilevato la doppia conformità alle normative e regolamenti edilizi con riferimento all'epoca degli abusi (presunta) e attuali.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale												
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008 (Approvazione)												
Zona omogenea:	Bc6 - Insediamenti residenziali di completamento												
Norme tecniche di attuazione:	<p>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:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;">0.2 mc/mq: Bc1</td> <td style="width: 33%;">IF 0.4 mc/mq: Bc2</td> <td style="width: 33%;">IF</td> </tr> <tr> <td></td> <td>IF 0.9 mc/mq: Bc3</td> <td>IF</td> </tr> <tr> <td>1.0 mc/mq: Bc4</td> <td>IF 1.2 mc/mq: Bc5</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>IF 1.8 mc/mq: Bc6</td> <td>IF</td> </tr> </table> <p>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</p>	0.2 mc/mq: Bc1	IF 0.4 mc/mq: Bc2	IF		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
0.2 mc/mq: Bc1	IF 0.4 mc/mq: Bc2	IF											
	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											

	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.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento al Piano Primo al quale si accede tramite scala interna comune. Costituito da ampio ingresso, cucina, soggiorno, camera da letto, bagno e ripostiglio. Balcone che circonda tutti i vani dell'appartamento aggettante sui due lati esterni. Tramite scala in legno dal soggiorno si accede al sottotetto che risulta al grezzo delle murature in tufo e la copertura è costituita da semplice orditura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi poggianti su catinelle in legno.

Cantina al Piano Seminterrato con accesso tramite scala esterna comune situata sotto al portico e comunicante con il primo pianerottolo della scala comune. La scala immette in un androne comune che disimpegna anche altra cantina afferente la unità immobiliare sub 5 di proprietà di terzi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Ommissis + altri 2 Ommissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: STNomississL117W - Ulteriori informazioni sul debitore: Debitore originario Ommissis.... decedu-

to in data 21/04/2013. Con sentenza Tribunale di Terni n.326/2016 si determinava accettazione tacita di eredità degli eredi Omissis..., Omissis..., Omissis.... L'accettazione è stata trascritta in conservatoria. Non è stata presentata la voltura catastale. Non è stata trascritta nessuna denuncia di successione ma trattasi di adempimento fiscale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **193,00**

E' posto al piano: 1-S1 e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: Il piano terra iniziato negli anni 50, la parte superiore realizzata nel 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: modeste opere di manutenzione successive al 1975 forse realizzate dal defunto Omissis.... quindi si presume dopo il 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 204 civico; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 il Piano Primo e mt 2,30 circa la cantina al Piano Seminterrato. Il sottotetto ha altezza minima di m. 1 (la porzione oggetto della presente) e massima di m. 2,80 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: La struttura di copertura è alquanto fatiscente, tuttavia non si notano segni di infiltrazione di acque meteoriche. Anche da un punto di vista statico si rileva che parte della struttura di copertura è in appoggio su pilastri in legno che scaricano il peso, seppur modesto, direttamente sul solaio. La gronda esterna è formata da zampini in calcestruzzo ancorati al cordolo sommitale con interposti tavelloni in laterizio a vista. Le finiture interne dell'appartamento sono quelle risalenti all'epoca della sopraelevazione del fabbricato, anno 1975 tranne l'aggiunta recente di un pavimento in laminato nel soggiorno e la scala in legno che accede alla soffitta. Anche la caldaia a gas del riscaldamento sembra essere stata sostituita e posta nel vano soffitta. La realizzazione della scala interna preludeva alla ristrutturazione del vano soffitta e al rifacimento della copertura, il vano di apertura della scala non permette la vivibilità attuale dell'appartamento a meno che l'apertura venga chiusa con idoneo materiale coibente. Anche gli impianti risalgono all'epoca di costruzione, non si è potuto verificare l'efficienza degli impianti per la mancanza dei contratti di fornitura. La struttura aggettante del balcone denota vistosi segni di infiltrazione di acque meteoriche che hanno ammalorato la soletta in calcestruzzo. **Nella soffitta è presente una unità esterna di condizionatore a servizio della unità immobiliare confinante di proprietà di terzi. Dovrà essere rimosso dal confinante.** E' presente una porta di comunicazione con la soffitta confinante che dovrà essere chiusa con muratura. Inoltre sono presenti delle tubazioni varie e cavi volanti per il quale non si può stabilire l'appartenenza del servizio, o forse sono inutilizzati. Impianti e tubazioni varie di scarico sono presenti anche nel locale cantina e credo siano a servizio di terzi o inutilizzati. Gli infissi sono in legno e vetro semplice protezione tapparelle in pvc, i radiatori dell'impianto di riscaldamento sono misti tra vecchie piastre in acciaio e nuovi elementi in alluminio

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse - Note: Presenza di infiltrazioni acque meteoriche che hanno provocato il degrado strutturale di alcune parti. Necessita di interventi di manutenzione e ripristino
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da ristrutturare - Note: Vecchia struttura in legno al termine della durata di esercizio. Da rifare
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone - Note: scala comune della palazzina
Solai	tipologia: in Sap affiancati condizioni: sufficienti - Note: Non si notano dissesti dovuti a carenza di portanza

Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti - Note: Non si notano lesioni rilevanti riconducibili a dissesti statici
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti - Note: Appartamento P1
Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: sufficienti - Note: Cantine PS1
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti - Note: Appartamento P1
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse - Note: Cantine PS1
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare - Note: Manto di copertura in tegola marsigliese in sempolice appoggio su catinelle in legno. Strutture lignee fatiscenti
Pareti esterne	materiale: Muratura in blocchi di tufo. coibentazione: inesistente rivestimento: Finta cortina in cotoo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note: Appartamento P1. Vecchi pavimenti risalenti al 1975
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti - Note: Cantine PS1
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti - Note: Appartamento P1
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note: Appartamento P1. Vecchie maioliche a disegno geometrico
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note: Appartamento P1. Vecchie piastrelle con inserti disegni floreali
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone - Note: Scala comune della palizzina. La rampa che scende al piano Sem. i gradini sono al grezzo del cemento
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da colaudare - Note: Vecchio impianto

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
 - Note: Radiatori in parte vecchie piastre in acciaio

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Manca il quadro elettrico dell'appartamento con i prescritti interruttori differenziale e magnetotermico, presenza di cavi volanti in cantina

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a metano posta nel sottotetto
Stato impianto	mediocre
Potenza nominale	caldaia da circa 23-24 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l'impianto sembra essere a norma. Al sopralluogo non è stato rinvenuto il libretto di impianto.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	SI
Motivazioni	si rileva la presenza di scarichi e tubazioni, probabilmente di proprietà di terzi, nel soffitto della cantina

al piano seminterrato

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione della consistenza si basa sul DPR n. 138/1998 Allegato C Per la soffitta si è tenuto conto della sola parte con altezze minime di m. 1 che è quella porzione rappresentata nella planimetria catastale. In realtà l'intera soffitta accessibile risulta di circa mq 92 comprendendo anche le parti con altezza inferiore a m. 1. **Si ritiene comunque che la soffitta di esclusiva proprietà sia solamente quella rappresentata in planimetria catastale essendo l'oggetto della compravendita dell'atto di acquisto del 2011. La restante parte di soffitta dovrebbe essere proprietà comune.**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	85,00	1,00	85,00
CANTINA	sup reale lorda	24,00	0,25	6,00
SOFFITTA	sup reale lorda	63,00	0,50	31,50
TERRAZZO	sup reale lorda	21,00	0,30	6,30
		193,00		128,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 sem./2016

Zona: terni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00

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 destina-

zione 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 all'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 2016) Agenzia del territorio, zona D6, microzona 100

- ABITAZIONE di TIPO ECONOMICO € /mq 700,00 - 1.000,00 Media € /mq 850,00 (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 e 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. 850,00** (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 e/o osservatori del mercato immobiliare: Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate, I semestre 2016 ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 700,00-1.000,00;

Altre fonti di informazione: Borsa Immobiliare Umbria IV trimestre 2016

Periferia di Terni stato abitabile

€/mq 700,00 - 900,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	85,00	€ 850,00	€ 72.250,00

CANTINA	6,00	€ 850,00	€ 5.100,00
SOFFITTA	31,50	€ 850,00	€ 26.775,00
TERRAZZO	6,30	€ 850,00	€ 5.355,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 109.480,00
Valore corpo	€ 109.480,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 109.480,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 109.480,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	128,80	€ 109.480,00	€ 109.480,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.713,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 329,00
Il tetto del fabbricato è da rifare si stimano i costi proporzionali da sostenere. Copertura mq 200,00 circa, costo unitario intervento stimato €/mq 250,00, totale costo € 50.000,00, quota parte di 1/3	€ -16.600,00
Costo chiusura porta di collegamento in soffitta stimato	€ -300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€70.537,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€70.537,75

8.6 Regime fiscale della vendita

Tassa di registro

Allegati

- A- Documentazione catastale (Visura, Estratto Mappa, Elaborato Planimetrico, Planimetrie Catastali)
- B- Planimetrie di Rilievo
- C- Atti di Provenienza
- D- Documentazione Comune
- E- Documentazione Fotografica

Data generazione:
20-03-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Fabio Ciancuti