

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:+

N° Gen. Rep. **162/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569

c.p.c.: 20-11-2014

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa CATERINA CAGNOTTO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- Lotto 001 - Appartamento P.T. sub. 1**
- Lotto 002 - Appartamento P.T. sub. 3**
- Lotto 003 - Appartamento P.1 sub. 2-4**
- Lotto 004 - Garage con Corte**

Esperto alla stima: **ing. Barbara Contessa**

Codice fiscale: CNTBBR71H68L117J

Partita IVA: 01323200558

Studio in: Voc. Termine, 12 - Stroncone

telefono: 0744/60634

fax: 0744/60634

email: barbara.contessa@ingpec.eu



Beni in **Terni (Terni)**

Località/Frazione

Strada di Monte Argento n.15

Lotto: 001 - Appartamento P.T. sub. 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento P.T. sub. 1.

Abitazione di tipo ultrapolare [A/5] sito in Terni (Terni), Strada Monte Argento n.15.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Sig.ra- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separati - Regime Patrimoniale:
Separazione dei beni - Data Matrimonio: 18-09-1994

Eventuali comproprietari:

Note: L'appartamento censito presso il N.C.E.U. del Comune di Terni al foglio 140 particella 44 sub. 1 è di proprietà della Sig.ra, come da Atto Notarile di Compravendita Rep. 111999 del 03/07/2000 Trascrizione reg. part. n. 4677 del 06/07/2000.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: L'appartamento censito presso il N.C.E.U. del Comune di Terni al foglio 140 particella 44 sub. 1 è di proprietà della Sig.ra, indirizzo Strada Monte Argento n. 15, foglio 140, particella 44, subalterno 1, categoria A/5, classe 8, consistenza 2,5

Derivante da: ISTRUMENTO (Atto Pubblico) Compravendita Rep. 111999 del 03/07/2000 Trascrizione reg. part. n. 4677 1/2000 in atti dal 07/08/2000 (protocollo n.156761) rogante Clericò Luciano

Confini: proprietà Latini-Strada Monte Argento-Stessa Ditta, salvo altri

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In occasione del sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto dell'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale depositata presso gli uffici del N.C.E.U. di Terni. Dal punto di vista della conformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto sono state riscontrate delle irregolarità: nella planimetria catastale depositata l'unità immobiliare si compone unicamente di due ambienti (cucina con accesso al sottoscala e camera). In fase di sopralluogo si è invece constatato che è stato ricavato un locale ad uso igienico in quello che era il vano sottoscala (del quale è stata ampliata la superficie); al vano sottoscala non si accede più dalla cucina, ma dalla camera.

Variazioni catastali di edifici esistenti tramite Pratica DOCFA (DOcumenti Catasto FAbbricati)

Variazione catastale: € 450,00

Spese di sanatoria presunte: € 450,00

Regolarizzabili mediante: Variazioni catastali di edifici esistenti.

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: Si è invece constatato che è stato ricavato un locale ad uso igienico in quello che era il vano sottoscala del quale è stata ampliata la superficie; al un locale ad uso igienico si accede dalla camera.

Pratica DOCFA (DOcumenti Catasto FAbbricati) : €45000

Oneri totali : € 450,00

Non si dichiara la conformità catastale.

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Bene di proprietà di, nata a Terni il 19/01/1970, C.F., per 1/1 della piena proprietà, costituita da appartamento ad uso civile abitazione posto al PIANO TERRA sito in Terni, Strada Monte Argento n. 15.

Porzione di fabbricato sito nel comune di Terni, Strada di Monte Argento n. 15, costituita da un appartamento posto al PIANO TERRA, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 140, particella 44, sub. 1, categoria A/5, classe 8°, della consistenza di vani catastali 2,5; R.C. 104,58 €.

Confini: proprietà Latini-Strada Monte Argento-Stessa Ditta, salvo altri

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento P.T. sub. 1

Abitazione di tipo ultrapopolare [A/5] sito in Terni (Terni), Strada Monte Argento n.15

Libero. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE CONTRO del 12/04/2007

Registro Particolare 1100 del 12/04/2007 a favore della Banca Popolare di Spoleto Spa, per la complessiva somma di Euro 240.000,00 di cui Euro 120.000,00 di capitale originario gravante 1a particella 44 sub. 3 e 44 sub. 1 del foglio 140

Registro Generale 4484

Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 30985/8850 del 11/04/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in TERNI(TR)

SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 27/12/2007

Registro Particolare 3931 del 27/12/2007 a favore della Banca Popolare di Spoleto Società per Azioni, per la complessiva somma di Euro 140.000,00 di cui Euro 70.000,00 di capitale originario, gravante tutti gli immobili in oggetto;

Registro Generale 16317

Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 33127 del 21/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in TERNI(TR)

SOGGETTO DEBITORE

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/08/2013

Registro Particolare 5858 del 08/08/2013, a favore della Banca Popolare di
Spoleto S.p.A

Registro Generale 8404

Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 828 del 28/06/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Immobili siti in TERNI(TR)

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

per l'immobile in oggetto non è stato costituito Condominio.

Identificativo corpo: Appartamento P.T. sub. 1

Abitazione di tipo ultrapopolare [A/5] sito in Terni (Terni), Strada Monte

Argento n.15

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico presente

Classe energetica G

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Proprietaria al ventennio signora Nicolucci Cecilia, nata a Baschi il 29 luglio 1923, in forza di successione testamentaria in morte del Signor Mammola Domenico, deceduto in data 31 agosto 1984, giusta denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Terni in data 8 maggio 1985 n. 42 vol. 602, trascritta in data 20 maggio 1985 n. 2655 Rag.Part.;
- per atto di compravendita a rogito Dott. Luciano Clerico, già Notaio in Terni, in data 3 luglio 2000 n. 111999 Rep., trascritto in data 6 luglio 2000 n. 4677 Reg.Part. passava alla signora, attuale intestataria.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A/5] sito in Terni (Terni), Strada Monte Argento n.15

Identificativo: Permesso di Costruire Prot. n. 72814 del 21/12/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire Prot. n. 69677/01 del 15/02/2002

Per lavori: "RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, REALIZZAZIONE SCALA ESTERNA E RIFACIMENTO TETTO"

Rilascio in data 21/12/2000 al n. di prot. 72814

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento P.T. sub. 1

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo ultrapopolare [A/5]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Terni è stata presa visione ed estratta copia degli elaborati grafici relativi al Permesso di Costruire Prot. n. 72814 rilasciato il in data 21/12/2000 e della successiva Variante al Permesso di Costruire Prot. n. 69677/01 del 15/02/2002, relativi ai lavori di "RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, REALIZZAZIONE SCALA ESTERNA E RIFACIMENTO TETTO".

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e tali elaborati grafici sono emerse le seguenti irregolarità:

- negli elaborati grafici l'unità immobiliare presenta due ingressi, uno dalla corte parallela alla strada Monte Argento, corrispondente allo stato attuale, l'altro (situato al lato opposto rispetto al precedente) avviene dal porticato; questo secondo ingresso non è stato costruito in quanto è stata ampliata la superficie dell'unità immobiliare, realizzando un prolungamento del sottoscala a beneficio della volumetria del bagno;
- negli elaborati grafici l'ingresso al locale igienico altresì è stato spostato dal locale cucina a quello denominato "soggiorno", quest'ultimo è stato possibile grazie all'aumento di superficie.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria Edilizia e Variazione Catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e tali elaborati grafici sono emerse le seguenti irregolarità:

- negli elaborati grafici l'unità immobiliare presenta due ingressi, uno dalla corte parallela alla strada Monte Argento, corrispondente allo stato attuale, l'altro (situato al lato opposto rispetto al precedente) avviene dal porticato; questo secondo ingresso non è stato costruito in quanto è stata ampliata la superficie dell'unità immobiliare, realizzando un prolungamento del sottoscala a beneficio della volumetria del bagno;
- negli elaborati grafici l'ingresso al locale igienico altresì è stato spostato dal locale cucina a quello denominato "soggiorno", quest'ultimo è stato possibile grazie all'aumento di superficie.

Sanatoria Edilizia : € 1.200,00

Oneri totali : € 1.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento P.T. sub. 1

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo ultrapolare [A/5]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Dal P.R.G. l'area in esame risulta classificata come Bc6 Completamento.

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento P.T. sub. 1

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapolare [A/5]** di cui al punto **Appartamento P.T. sub. 1**

Il bene oggetto della presente stima è una porzione di fabbricato sita nel Comune di Terni, in Strada Monte Argento n. 15: appartamento ad uso di civile abitazione, posto su un unico livello, indicato come PIANO TERRA, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio n. 140, particella 44, sub. 1, categoria A/5, classe 8°, della consistenza di vani catastali 2,5, R.C. 104,58 €. Confini proprietà Latini, strada.

L'edificio nel quale si trova l'immobile oggetto di stima si sviluppa su 2 livelli (piano terra e piano primo). Tale fabbricato è costituito da una struttura portante verticale tipo muratura di blocchi artificiali e una struttura portante orizzontale in latero - cemento. La copertura invece è a doppia falda. L'immobile non è dotato di ascensore. L'unità immobiliare in oggetto è composta da due vanie locale ad uso igienico: la porta di ingresso adduce direttamente alla cucina, per poi accedere alla camera da letto, e da questa al locale ad uso igienico.

L'appartamento, posto su un unico livello, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 31 mq.

L'accesso alla proprietà, solo pedonale, avviene dalla corte che costeggia il fabbricato, separandolo dalla strada principale, Strada Monte Argento, per condurre alla porta di ingresso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Separati - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 18-09-1994

Superficie complessiva di circa mq **31**

è posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel periodo antecedente il 1965 ristrutturato nel 2000, ha un'altezza interna di circa 3,00 m

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. /

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00

I dati relativi alle quotazioni immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II trimestre 2014 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, per abitazioni, con stato di conservazione da ristrutturare, poste alla Periferica di Terni tra € 450,00 al mq ed € 650,00 al mq di superficie commerciale. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento del II semestre 2013 propone prezzi di mercato variabili tra € 810,00 ed € 1.100,00 al mq di superficie lorda. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione scadente la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 450,00 al mq ed Euro 650,00 al mq. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 550,00.

31,00

31,00

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

Questo procedimento si basa sul confronto, perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima. I dati relativi alle quotazioni immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II trimestre 2014 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, per abitazioni, con stato di conservazione da ristrutturare, poste alla Periferica di Terni tra € 450,00 al mq ed € 650,00 al mq di superficie commerciale. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento del II semestre 2013 propone prezzi di mercato variabili tra € 810,00 ed € 1.100,00 al mq di superficie lorda. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione scadente la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 450,00 al mq ed Euro 650,00 al mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 550,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio Tecnico del Comune di TERNI.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
	Appartamento P.T. sub. 1	31,00	31,00	€ 17.050,00	€ 17.050,00

€ 17.050,00 € 17.050,00

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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 2.557,00

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

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.650,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€12.843,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€12.843,00**

Lotto: 002 - Appartamento P.T. sub. 3

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento P.T. sub. 3.

Abitazione di tipo popolare [A/4] sito in Terni (Terni), Strada Monte Argento n.15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di sig.- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Note: L'appartamento Censito presso il N.C.E.U. del Comune di Terni al foglio 140 particella 44 sub. 3, è di proprietà della Sig.come da Atto Notarile Rep. 40332 del 30/09/2004 Trascrizione reg. part. n. 7091 del 29/09/2004

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: L'appartamento Censito presso il N.C.E.U. del Comune di Terni al foglio 140 particella 44 sub. 3, è di proprietà della Sig., indirizzo Strada Monte Argento, foglio 140, particella 44, subalterno 3, categoria A/4, classe 8, consistenza 3

Derivante da: ISTRUMENTO (Atto Pubblico) Compravendita Rep. 40332 del 30/09/2004 rogante Pasqualini Gian Luca

Confini: proprietà Latini – Strada Monte Argento – Orsini – Stessa Ditta salvo altri.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In occasione del sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto dell'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale depositata presso gli uffici del N.C.E.U. di Terni.

Dal punto di vista della conformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto sono state riscontrate delle irregolarità:

nella planimetria catastale depositata presso gli uffici del Catasto, solamente due dei tre vani ed accessori che compongono l'unità immobiliare sono in comunicazione tra loro; il primo vano presenta infatti accesso autonomo, distinto da quello degli altri due vani, comunicanti tra loro.

Inoltre da planimetria catastale il vano centrale presenta una finestra con affaccio nella corte esterna.

In fase di sopralluogo si è invece constatato che è stato chiuso l'accesso autonomo del primo vano, ed è stato spostato l'accesso che gli altri due vani condividono. Allo stato attuale perciò all'unità immobiliare si accede unicamente dal vano centrale (dove invece da planimetria catastale era presente una finestra) mentre il secondo accesso è stato sostituito da una finestra.

Dalla porta di ingresso si accede ad un primo ambiente, dedicato a soggiorno, in comunicazione con il vano a destinazione cucina.

Dal soggiorno è possibile accedere alla camera da letto ed al locale ad uso igienico.

Variazioni catastali di edifici esistenti tramite Pratica DOCFA (DOcumenti Catasto FABbricati)

Variazione catastale: € 450,00

Spese di sanatoria presunte: € 450,00

Regolarizzabili mediante: Variazioni catastali di edifici esistenti.

Pratica DOCFA (DOcumenti Catasto FABbricati) : €45000

Oneri totali : € 450,00

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Bene di proprietà del Sig., nato a Roma il 03/06/1968, C.F., per 1/1 della piena proprietà, costituita da appartamento ad uso civile abitazione posto al piano Terra sito in Terni, Strada Monte Argento n. 15.

Porzione di fabbricato sito nel comune di Terni, Strada Monte Argento n. 15, costituita da un appartamento posto al piano terra, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 140, particella 44, sub. 3, categoria A/4, classe 8°, della consistenza di vani catastali 3, R.C. 133,25 €. Confini proprietà Latini, strada, Proprietà Orsini, salvo altri

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento P.T. sub. 3

Abitazione di tipo popolare [A/4] sito in Terni (Terni), Strada Monte Argento n.15

Libero. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera

12.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

12.1. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2. Iscrizioni:

ISCRIZIONE CONTRO del 12/04/2007

Registro Particolare 1100 Registro Generale 4484

Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 30985/8850 del 11/04/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in TERNI(TR)

SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 27/12/2007

Registro Particolare 3931 Registro Generale 16317

Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio 33127 del 21/12/2007'

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in TERNI(TR)

SOGGETTO DEBITORE

12.2. Pignoramenti:

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/08/2013

Registro Particolare 5858 Registro Generale 8404

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 828 del 28/06/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Immobili siti in TERNI(TR)

12.2. Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

13.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

per l'immobile in oggetto non è stato costituito Condominio.

Identificativo corpo: Appartamento P.T. sub. 3

Abitazione di tipo popolare [A/4] sito in Terni (Terni), Strada Monte

Argento n.15

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico presente

Classe energetica G

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Proprietari al ventennio signori De Angelis Soarez, nata a Terni il 16 aprile 1926 e Orsini Pasquale, nato a Colle Sannita il 6 maggio 1923 (quest'ultimo in virtù della legge n. 151 del 19 maggio 1975) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Angelo Alcini, già Notaio in Terni, in data 18 dicembre 1978, trascritto in data 16 gennaio 1979 n. 402 Reg.Part.;
- per atto di compravendita a rogito Dr. Luciano Clericò, già Notaio in Terni, in data 22 dicembre 1987 n. 37612 Rep., trascritto in data 5 gennaio 1988 n. 50 Reg.Part. e successiva rettifica a rogito Notaio Vincenzo Clericò in data 14 marzo 2011 n. 23433 Rep., trascritto in data 6 aprile 2011 n. 2809 Reg.Part., i signori De Angelis Soarez e Orsini Pasquale, riservandosi l'usufrutto, vendevano ai signori Orsini Elmo, nato a Terni il 12 aprile 1946 e Sileo Vincenza, nata a Ruoti il 22 dicembre 1946 i diritti di nuda proprietà;
- non risulta ricongiungimento di usufrutto in morta dal signor Orsini Pasquale;
- per atto di compravendita a rogito Notaio Gian Luca Pasqualini di Terni in data 24 settembre 2004 n. 40332 Rap., trascritto in data 29 settembre 2004 n. 7091 passava al signor, attuale intestatario.

15. PRATICHE EDILIZIE:

15.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo popolare [A/4]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento P.T. sub. 3

15.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A/4]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Dal P.R.G. l'area in esame risulta classificata come Bc6 Completamento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento P.T. sub. 3

Descrizione : **Abitazione di tipo popolare [A/4]** di cui al punto **Appartamento P.T. sub. 3**

Il bene oggetto della presente stima è una porzione di fabbricato sita nel Comune di Terni, in Strada Monte Argento n. 15: appartamento ad uso di civile abitazione, posto su un unico livello, indicato come PIANO TERRA, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al foglio n. 140, particella 44, sub. 3, categoria A/4, classe 8°, della consistenza di vani catastali 3, R.C. 133,25 €. Confin proprietà Latini, strada, Proprietà Orsini, Salvo Altri.

L'edificio nel quale si trova l'immobile oggetto di stima si sviluppa su 2 livelli (piano terra e piano primo). Tale fabbricato è costituito da una struttura portante verticale tipo muratura di blocchi artificiali e una struttura portante orizzontale in latero - cemento. La copertura invece è a doppia falda. L'immobile non è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da due vani e locale ad uso igienico: la porta di ingresso adduce direttamente alla cucina, per poi accedere alla camera da letto, e da questa al locale ad uso igienico.

L'appartamento, posto su un unico livello, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 59 mq.

L'accesso alla proprietà, solo pedonale, avviene dalla corte che costeggia il fabbricato, separandolo dalla strada principale, Strada Monte Argento, per condurre alla porta di ingresso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **59**

è posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel periodo antecedente il 1965 ristrutturato nel 2000, ha un'altezza interna di circa 3,00 m

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. /

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00

I dati relativi alle quotazioni immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II trimestre 2014 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, per abitazioni, con stato di conservazione da ristrutturare, poste alla Periferica di Terni tra € 450,00 al mq ed € 650,00 al mq di superficie commerciale. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento del II semestre 2013 propone prezzi di mercato variabili tra € 810,00 ed € 1.100,00 al mq di superficie lorda. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione scadente la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 450,00 al mq ed Euro 650,00 al mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 600,00.

59,00**59,00****Accessori:**

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criterio di stima:

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

Questo procedimento si basa sul confronto, perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati relativi alle quotazioni immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II trimestre 2014 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, per abitazioni, con stato di conservazione da ristrutturare, poste alla Periferica di Terni tra € 450,00 al mq ed € 650,00 al mq di superficie commerciale. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento del II semestre 2013 propone prezzi di mercato variabili tra € 810,00 ed € 1.100,00 al mq di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione scadente la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 450,00 al mq ed Euro 650,00 al mq. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 600,00.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico Del Comune di TERNI

16.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
	Appartamento P.T. sub. 3	59,00	59,00	€ 35.400,00	€ 35.400,00
				€ 35.400,00	€ 35.400,00

16.4 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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

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

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di **€28.590,00**

fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€28.590,00**

Lotto: 003 - Appartamento P.1 sub. 2-4

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento P.1. sub. 2-4.

Abitazione di tipo popolare [A/4] sito in Terni (Terni), Strada Monte Argento n.15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di- **Piena proprietà** (relativamente a sub. 2)

1/1 di- **Piena proprietà** (relativamente a sub. 4)

Cod. Fiscale: N/D - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data

Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Note:

Il bene costituente il lotto in oggetto è in realtà formato da due unità immobiliari distinte, che costituiscono una "unità di fatto":

- appartamento posto al PIANO PRIMO, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 140, particella 44, sub. 2, di proprietà esclusiva della sig.ra;
- appartamento posto al PIANO PRIMO, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 140, particella 44, sub. 4, di proprietà esclusiva del sig.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: Il bene costituente il lotto in oggetto è in realtà formato da due unità immobiliari distinte, che costituiscono una "unità di fatto":

- appartamento posto al piano primo, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 140, particella 44, sub. 2, di proprietà esclusiva della sig.ra

- appartamento posto al piano primo, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 140, particella 44, sub. 4, di proprietà esclusiva del sig.

Indirizzo Strada Monte Argento N. 15, foglio 140, particella 44, sub. 2-4

categoria	:	A/4 relativamente a sub. 2
		A/4 relativamente a sub. 4
classe	:	8 relativamente a sub. 2
		8 relativamente a sub. 4
consistenza	:	3,5 relativamente a sub. 2
		3,5 relativamente a sub. 4
rendita	:	€ 155,45 relativamente a sub. 2
		€ 155,45 relativamente a sub. 4

Derivante da: ISTRUMENTO (Atto Pubblico) Compravendita Rep. 111999 del 03/07/2000 Trascrizione reg. part. n. 4677 1/2000 in atti dal 07/08/2000 (protocollo n.156761) rogante Clericò Luciano - relativamente a sub. 2

ISTRUMENTO (Atto Pubblico) Compravendita Rep. 40332 del 30/09/2004 Trascrizione reg. part. n. 11564 rogante Pasqualini Gian Luca - relativamente a sub. 4

Confini: proprietà Latini-Strada Monte Argento-Stessa Ditta salvo altri

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In occasione del sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto dell'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale depositata presso gli uffici del N.C.E.U. di Terni. Dal punto di vista della conformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto sono state riscontrate delle irregolarità, conseguenti i lavori di ristrutturazione effettuati nel 2000, volti alla fusione di n. 2 unità immobiliari, a creazione di una unica, più ampia unità.

Fermo restando che non può esserci conformità catastale tra le planimetrie dei due subalterni e quella della "unità di fatto" riscontrata in fase di sopralluogo, i lavori di ristrutturazione effettuati nel 2000 hanno realizzato una diversa distribuzione degli spazi interni, con creazione di un piccolo vano ad uso ripostiglio nella zona notte; spostamento della porta del locale ad uso igienico più piccolo, con accesso diretto dalla camera matrimoniale; spostamento del tramezzo divisorio del bagno grande al fine di realizzarne l'ingrandimento; eliminazione di n. 2 vani (compreso il muro centrale divisorio) costituenti disimpegno e bagno, adiacenti alla cucina, in modo da creare un unico ambiente; allungamento del pianerottolo della scala esterna fino al muro perimetrale; realizzazione di un balcone sulla facciata prospiciente Strada Monte Argento.

Nella fusione delle due unità immobiliari è stata rimossa la scala interna - che fino a quel momento consentiva l'accesso al piano primo - a favore della realizzazione della scala esterna, tramite la quale avviene l'accesso all'immobile.

Regularizzabili mediante: Variazioni catastali di edifici esistenti.

Variazioni catastali di edifici esistenti tramite Pratica DOCFA (DOCUMENTI Catasto FABBRICATI)

Variazione catastale: € 450,00

Spese di sanatoria presunte: € 450,00

Si è constatato che è stata realizzata la fusione di due unità immobiliari appartenenti a ditte diverse, ed è stata effettuata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

18. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Come già detto, il lotto 003 - Appartamento P.1 sub. 2-4, si compone di due unità immobiliari distinte:

- Foglio 140 Particella 44 Subalterno 2, bene di proprietà esclusiva della Sig.ra
- Foglio 140 Particella 44 Subalterno 4, bene di proprietà esclusiva del Sig.

In fase di sopralluogo è stato riscontrato che le stesse costituiscono una "unità di fatto"; da approfondite ricerche effettuate presso gli uffici e gli archivi comunali si è riscontrato che sono relativamente alle unità immobiliari in oggetto sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 72814 del 21/12/2000 a nome della Sig.rarelativamente all'intervento di "RISTRUTTURAZIONE VECCHIO FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, REALIZZAZIONE DI UNA SCALA ESTERNA E RIFACIMENTO DEL TETTO";
- Inizio lavori in data 05/04/2001;
- Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 727824 del 21/12/2000 a nome della Sig.rarelativamente all'intervento di "RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE SITO IN TERNI, STRADA MONTE ARGENTO N. 15".

Come da Relazione Tecnica Illustrativa allegata al progetto, *"le due unità immobiliari attualmente presenti al piano primo saranno fuse insieme, creando un unico grande appartamento"*.

Dalle ricerche effettuate si è però riscontrato che i lavori inerenti tale pratica edilizia presentata esclusivamente a nome della Sig.ra(Permesso di Costruire n. 72814 del 21/12/2000) erano finalizzati alla fusione delle due unità immobiliari. Si evidenzia però che al momento della presentazione della documentazione e della esecuzione dei lavori la sig.raera proprietaria del solo Subalterno 2, mentre il Subalterno 4 – comunque interessato dai lavori – risultava al tempo proprietà dei signori De Angelis Soarez (usufrutto vitalizio), Orsini Elmo e Sileo Vincenza (ciascuno per i propri diritti di nuda proprietà (pari ad un mezzo)).

Il Sig.acquisterà solo nel 2004 in piena proprietà il sub 4. - sub.3, come risulta da atto di compravendita Numero di Repertorio 40332 del 24/09/2004.

Quindi la pratica edilizia a nome esclusivo della signoraera volta alla fusione di due appartamenti non intestati alla stessa ditta.

A tutt'oggi risulta che le due unità immobiliari - seppure costituiscano una "unità di fatto" – siano intestate a ditte diverse, ovvero:

- appartamento posto al piano primo, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 140, particella 44, sub. 2, categoria A/4, classe 8°, della consistenza di vani catastali 3,5, R.C. 155,45 €, di proprietà esclusiva della sig.ra
- appartamento posto al piano primo, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 140, particella 44, sub. 4, categoria A/4, classe 8°, della consistenza di vani catastali 3,5, R.C. 155,45 €, di proprietà

esclusiva del sig.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

19. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento P.1. sub. 2-4

Abitazione di tipo popolare [A/4] sito in Terni (Terni), Strada Monte Argento n.15

Libero. Al momento del sopralluogo le due unità immobiliari che costituiscono l'unità di fatto sono risultate libere.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Vedi descrizioni ai lotti precedenti:

lotto 001 – per la sig.ra

lotto 002 – per il sig.

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

Vedi descrizioni ai lotti precedenti:

lotto 001 – per la sig.ra

lotto 002 – per il sig.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

per l'immobile in oggetto non è stato costituito Condominio.

Identificativo corpo: Appartamento P.1. sub. 2-4

Abitazione di tipo popolare [A/4] sito in Terni (Terni), Strada Monte

Argento n.15

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico presente

Classe energetica G

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Relativamente al bene di proprietà esclusiva della Sig.ra,

Foglio 140 Particella 44 Subalterno 2:

- Proprietaria al ventennio signora Nicolucci Cecilia, nata a Baschi il 29 luglio 1923, in forza di successione testamentaria in morta del Signor Mammola Domenico, deceduto in data 31 agosto 1984, giusta denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Terni in data 8 maggio 1985 n. 42 vol. 602, trascritta in data 20 maggio 1985 n. 2655 Rag.Part.;
- per atto di compravendita a rogito Dott. Luciano Clerico, già Notaio in Terni, in data 3 luglio 2000 n. 111999 Rep., trascritto in data 6 luglio 2000 n. 4677 Reg.Part. passava alla signora, attuale intestataria.

Relativamente al bene di proprietà esclusiva del Sig.,

Foglio 140 Particella 44 Subalterno 4:

- Proprietari al ventennio signori De Angelis Soarez, nata a Terni il 16 aprile 1926 e Orsini Pasquale, nato a Colle Sannita il 6 maggio 1923 (quest'ultimo in virtù della legge n. 151 del 19 maggio 1975) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Angelo Alcini, già Notaio in Terni, in data 18 dicembre 1978, trascritto in data 16 gennaio 1979 n. 402 Reg.Part.;
- per atto di compravendita a rogito Dr. Luciano Clericò, già Notaio in Terni, in data 22 dicembre 1987 n. 37612 Rep., trascritto in data 5 gennaio 1988 n. 50 Reg.Part. e successiva rettifica a rogito Notaio Vincenzo Clericò in data 14 marzo 2011 n. 23433 Rep., trascritto in data 6 aprile 2011 n. 2809 Reg.Part., i signori De Angelis Soarez e Orsini Pasquale, riservandosi l'usufrutto, vendevano ai signori Orsini Elmo, nato a Terni il 12 aprile 1946 e Sileo Vincenza, nata a Ruoti il 22 dicembre 1946 i diritti di nuda proprietà;
- non risulta ricongiungimento di usufrutto in morta dal signor Orsini Pasquale;

- per atto di compravendita a rogito Notaio Gian Luca Pasqualini di Terni in data 24 settembre 2004 n. 40332 Rap., trascritto in data 29 settembre 2004 n. 7091 passava a1 signor, attuale intestatario.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A/4] sito in Terni (Terni), Strada Monte Argento n.15

Identificativo: Permesso di Costruire Prot. n. 72814 del 21/12/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire Prot. n. 69677/01 del 15/02/2002

Per lavori: "RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, REALIZZAZIONE SCALA ESTERNA E RIFACIMENTO TETTO"

Rilascio in data 21/12/2000 al n. di prot. 72814

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento P.1. sub. 2-4

23.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A/4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Terni è stata presa visione ed estratta copia degli elaborati grafici relativi al Permesso di Costruire Prot. n. 72814 rilasciato il in data 21/12/2000 e della successiva Variante al PdC Prot. n. 69677/01 del 15/02/2002, relativi ai lavori di "Ristrutturazione fabbricato ad uso civile abitazione con diversa distribuzione spazi interni, realizzazione scala esterna e rifacimento tetto".

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e tali elaborati grafici sono emerse le seguenti irregolarità:

- negli elaborati grafici l'unità immobiliare presenta due ingressi, uno dalla corte parallela alla strada Monte Argento, corrispondente allo stato attuale, l'altro (situato al lato opposto rispetto al precedente) avviene dal porticato; questo secondo ingresso non è stato costruito in quanto è stata ampliata la superficie dell'unità immobiliare, realizzando un prolungamento del sottoscala a beneficio della volumetria del bagno.
- negli elaborati grafici l'ingresso al locale igienico altresì è stato spostato dal locale cucina a quello denominato "soggiorno", quest'ultimo è stato possibile grazie all'aumento di superficie.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria Edilizia e Variazione Catastale

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Sanatoria Edilizia : € 2.000,00

Oneri totali : € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento P.1. sub. 2-4

23.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A/4]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Dal P.R.G. l'area in esame risulta classificata come Bc6 Completamento.

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento P.1. sub. 2-4

Descrizione : **Abitazione di tipo popolare [A/4] di cui al punto Appartamento P.1. sub. 2-4**

Il bene costituente il presente lotto è una porzione di fabbricato sita nel Comune di Terni, in Strada Monte Argento n. 15: appartamento ad uso di civile abitazione, posto su un unico livello, indicato come PIANO PRIMO, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terni come di seguito descritto:

- foglio n. 140, particella 44, sub. 2, categoria A/4, classe 8°, della consistenza di vani catastali 3,5, R.C. 155,45 €

- foglio n. 140, particella 44, sub. 4, categoria A/4, classe 8°, della consistenza di vani catastali 3,5, R.C. 155,45 €

L'edificio nel quale si trova l'immobile oggetto di stima si sviluppa su 2 livelli (piano terra e piano primo). Tale fabbricato è costituito da una struttura portante verticale tipo muratura di blocchi artificiali e una struttura portante orizzontale in latero - cemento. La copertura invece è a doppia falda. L'immobile non è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare in oggetto rappresenta, come già evidenziato, una "unità di fatto": alla proprietà si accede tramite una scala esterna. Il portone adduce ad un primo vano di ingresso, che rappresenta un elemento di separazione tra la zona notte (presente sulla sinistra, corrispondente al sub. 2) e zona giorno sulla destra (corrispondente al sub. 4).

La zona notte si compone di n. 3 camere (una delle quali dotata di balcone), n. 2 bagni ed un ripostiglio.

La zona giorno si compone di un unico ambiente a destinazione cucina. L'"unità di fatto", posta su un unico livello, sviluppa una superficie lorda

complessiva di circa 131 mq, più 4,50 mq di balcone.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di- **Piena proprietà** (relativamente a sub. 2)

1/1 di- **Piena proprietà** (relativamente a sub. 4)

Cod. Fiscale: N/D - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **132**

è posto al piano primo

L'edificio è stato costruito nel periodo antecedente il 1965 ristrutturato nel 2000, ha un'altezza interna di circa 3,00 m

È composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. /

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	132,00	1,00	132,00

I dati relativi alle quotazioni immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II trimestre 2014 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, per abitazioni, con stato di conservazione da ristrutturare, poste alla Periferica di Terni tra € 450,00 al mq ed € 650,00 al mq di superficie commerciale. Altri dati di mercato a disposizione, di

una certa importanza, giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento del II semestre 2013 propone prezzi di mercato variabili tra € 810,00 ed € 1.100,00 al mq di superficie lorda. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione scadente la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 450,00 al mq ed Euro 650,00 al mq. Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 600,00

132,00

132,00

Accessori:**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24.1 Criterio di stima:**

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

Questo procedimento si basa sul confronto, perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati relativi alle quotazioni immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II trimestre 2014 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, per abitazioni, con stato di conservazione da ristrutturare, poste alla Periferica di Terni tra € 450,00 al mq ed € 650,00 al mq di superficie commerciale. Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento del II semestre 2013 propone prezzi di mercato variabili tra € 810,00 ed € 1.100,00 al mq di superficie lorda. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione scadente la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 450,00 al mq ed Euro 650,00 al mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 600,00.

24.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio Tecnico del Comune di TERNI

24.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento P.1. sub. 2 – sub. 4	132,00	132,00	€ 79.200,00	€ 79.200,00

€ 79.200,00 € 79.200,00

24.4 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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 11.880,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.450,00

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€64.870,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€0,00

Lotto: 004 - Garage con Corte

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Garage con Corte.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] sito in Terni (Terni), Strada Monte Argento n.15

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Note: L'immobile Censito presso il N.C.E.U. del Comune di Terni al foglio 140 particella 371, è di proprietà della Sig.racome da Atto Notarile di Compravendita Rep. 111999 del 03/07/2000 Trascrizione reg. part. n. 4677 del 06/07/2000

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: L'immobile Censito presso il N.C.E.U. del Comune di Terni al foglio 140 particella 371, è di proprietà della Sig.ra, indirizzo Strada Monte Argento, foglio 140, particella 371 categoria C/6, classe 3, superficie 14, rendita € 12,29

Derivante da: ISTRUMENTO (Atto Pubblico) Compravendita Rep. 111999 del 03/07/2000 Trascrizione reg. part. n. 4677 1/2000 in atti dal 07/08/2000 (protocollo n.156761) rogante Clericò Luciano

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esame degli atti reperiti presso gli uffici nel N.C.E.U. risulta che la planimetria catastale non sia ben redatta, in quanto la corte di pertinenza esclusiva non è inserita nella planimetria stessa, come meglio si evince invece dall'estratto di mappa.

Regolarizzabili mediante: Variazioni catastali di edifici esistenti.

Pratica DOCFA (DOcumenti Catasto FAbbricati) : €45000

Oneri totali : € 450,00

Inserire nella nuova planimetria catastale la corte graffata al locale ad uso garage

NON si dichiara la conformità catastale

Note generali:

26. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Bene di proprietà della Sig.ra, nata a Terni il 19/01/1970, C.F., per 1/1 della piena proprietà, costituito da locale ad uso Garage con annessa corte di pertinenza esclusiva posto al piano Terra sito in Terni, Strada Monte Argento n. 15.

Sito nel comune di Terni, Strada Monte Argento n. 15, costituito da locale ad uso Garage con annessa corte di pertinenza esclusiva posto al piano terra, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 140, particella 371, categoria C/6, classe 3°, della consistenza di mq 14, R.C. 12,29 €.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

27. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Garage con Corte

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] sito in Terni (Terni), Strada
Monte Argento n.15**

Libero

Note: In occasione del sopralluogo si è constatato che il bene in oggetto è
adibito a deposito.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Vedi descrizioni ai lotti precedenti:

lotto 001 – per la sig.ra

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

Vedi descrizioni ai lotti precedenti:

lotto 001 – per la sig.ra

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Garage con Corte

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] sito in Terni (Terni), Strada
Monte Argento n.15**

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico presente

Classe energetica G

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Proprietaria al ventennio signora Nicolucci Cecilia, nata a Baschi il 29 luglio 1923, in forza di successione testamentaria in morte del Signor Mammola Domenico, deceduto in data 31 agosto 1984, giusta denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Terni in data 8 maggio 1985 n. 42 vol. 602, trascritta in data 20 maggio 1985 n. 2655 Rag.Part.;
- per atto di compravendita a rogito Dott. Luciano Clerico, già Notaio in Terni, in data 3 luglio 2000 n. 111999 Rep., trascritto in data 6 luglio 2000 n. 4677 Reg.Part. passava alla signora, attuale intestataria.

31. PRATICHE EDILIZIE:

31.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage con Corte

31.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Dal P.R.G. l'area in esame risulta classificata come Bc6 Completamento.

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage con Corte

Descrizione : **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]** di cui al punto **Garage con Corte**

Il bene oggetto della presente stima è costituito da un locale ad uso Garage con annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel Comune di Terni, in Strada Monte Argento n. 15, posto al PIANO TERRA.

L'immobile si sviluppa su unico livello (piano terra) ed è antistante il fabbricato ove sono ubicati gli altri immobili oggetto della presente perizia; esso è composto da n. 2 vani con accesso separato.

Alla annessa corte di pertinenza esclusiva si accede tramite un camminamento che la pone in comunicazione con la strada principale, Strada di Monte Argento. Il Garage, posto su un unico livello, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 14 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **14**

è posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel periodo antecedente il 1967, ha un'altezza interna di circa variabile 2,05 - 2,20

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. /

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00

I dati relativi alle quotazioni immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II trimestre 2014, le quotazioni dei Garage non sono prese in considerazione. Come dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché formulati in maniera obiettiva, sono stati utilizzati quelli dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Box con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento del II semestre 2013 propone prezzi di mercato variabili tra € 630,00 ed € 920,00 al mq di superficie lorda. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione scadente la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 400,00 al mq ed Euro 450,00 al mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 400,00

14,00

14,00

Accessori:

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente consulenza. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il **CRITERIO DI STIMA A VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO**. Questo procedimento si basa sul confronto, perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati relativi alle quotazioni immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al II trimestre 2014, le quotazioni dei Garage non sono prese in considerazione. Come dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché formulati in maniera obiettiva, sono stati utilizzati quelli dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Box con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento del II semestre 2013 propone prezzi di mercato variabili tra € 630,00 ed € 920,00 al mq di superficie lorda. Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione scadente la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 400,00 al mq ed Euro 450,00 al mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 400,00.

32.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio Tecnico del Comune di TERNI

32.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero	Valore diritto e
	Garage con Corte	14,00	14,00	5.600,00	5.600,00

5.600,00 5.600,00

32.4 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 € 840,00 biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

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

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 900,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova: €3.860,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": €0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €0,00

Data generazione:

24-09-2014

11:09:10

L'Esperto alla stima

Ing. Barbara Contessa



Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: **ORSINI ALESSANDRA+ MINICUCCI ROMEO**

N° Gen. Rep. **162/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569

c.p.c.: 20-11-2014

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa CATERINA CAGNOTTO**

INTEGRAZIONE+ RAPPORTO DI VALUTAZIONE

14 giugno 2017

Lotto 003 - Appartamento P.1 sub. 2-4

Esperto alla stima: **ing. Barbara Contessa**

Codice fiscale: CNTBBR71H68L117J

Partita IVA: 01323200558

Studio in: Piazza Dalmazia, n. 34 – 05100 Terni

email: barbara.contessa@ingpec.eu



Beni in **Terni (Terni)**

Località/Frazione

Strada di Monte Argento n.15

Lotto: 003 - Appartamento P.1 sub. 2-4

La presente relazione rappresenta una integrazione dell'Elaborato Peritale N° Gen. Rep. 162/2013.

Tale integrazione si è resa necessaria per dare risposta al quesito del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Natalia Giubilei, che nella udienza del 06/04/2017 *“manda al CTU di verificare le problematiche emerse sul bene di cui al lotto 3 e di indicare se vi siano abusi sanabili, nonché di quantificare i costi per la sanatoria”*.

L'edificio nel quale si trova l'immobile oggetto di stima si sviluppa su 2 livelli (piano terra e piano primo). Tale fabbricato è costituito da una struttura portante verticale tipo muratura di blocchi artificiali e una struttura portante orizzontale in latero - cemento. La copertura invece è a doppia falda. L'immobile non è dotato di ascensore.

Il bene costituente il presente lotto è una porzione di fabbricato sita nel Comune di Terni, in Strada Monte Argento n. 15: appartamento ad uso di civile abitazione, posto su un unico livello, indicato come PIANO PRIMO, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terni come di seguito descritto:

- foglio n. 140, particella 44, sub. 2, categoria A/4, classe 8°, della consistenza di vani catastali 3,5, R.C. 155,45 €;
- foglio n. 140, particella 44, sub. 4, categoria A/4, classe 8°, della consistenza di vani catastali 3,5, R.C. 155,45 €.

Il bene costituente il lotto in oggetto è in realtà formato da due unità immobiliari distinte, che costituiscono una "unità di fatto":

- appartamento posto al piano primo, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 140, particella 44, sub. 2, di proprietà esclusiva della sig.ra ORSINI ALESSANDRA;
- appartamento posto al piano primo, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio n. 140, particella 44, sub. 4, di proprietà esclusiva del sig. MINICUCCI ROMEO.



Alla unità immobiliare risultante, che costituisce una "unità di fatto", si accede tramite una scala esterna. Il portone adduce ad un primo vano di ingresso, che rappresenta un elemento di separazione tra la zona notte (presente sulla sinistra, corrispondente al sub. 2) e zona giorno sulla destra (corrispondente al sub. 4).

La zona notte si compone di n. 3 camere (una delle quali dotata di balcone), n. 2 bagni ed un ripostiglio.

La zona giorno si compone di un unico ambiente a destinazione cucina.

L'"unità di fatto", posta su un unico livello, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 131 mq, più 4,50 mq di balcone.

In occasione del sopralluogo effettuato alla data del primo elaborato peritale si è riscontrato che lo stato di fatto dell'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale depositata presso gli uffici del N.C.E.U. di Terni; sono state infatti riscontrate delle irregolarità, conseguenti i lavori di ristrutturazione effettuati nel 2000, volti alla fusione di n. 2 unità immobiliari, a creazione di una unica, più ampia unità.

I lavori di ristrutturazione effettuati nel 2000 hanno realizzato una diversa distribuzione degli spazi interni, con creazione di un piccolo vano ad uso ripostiglio nella zona notte; spostamento della porta del locale ad uso igienico più piccolo, con accesso diretto dalla camera matrimoniale; spostamento del tramezzo divisorio del bagno grande al fine di realizzarne l'ingrandimento; eliminazione di n. 2 vani (compreso il muro centrale divisorio) costituenti disimpegno e bagno, adiacenti alla cucina, in modo da creare un unico ambiente; allungamento del pianerottolo della scala esterna fino al muro perimetrale; realizzazione di un balcone sulla facciata prospiciente Strada Monte Argento.

Nella fusione delle due unità immobiliari è stata rimossa la scala interna, che fino a quel momento consentiva l'accesso al piano primo, a favore della realizzazione della scala esterna, tramite la quale avviene l'accesso all'immobile.

Da approfondite ricerche effettuate presso gli uffici e gli archivi comunali al momento della redazione del primo elaborato peritale si è riscontrato che relativamente alle unità immobiliari in oggetto sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:



- Permesso di Costruire n. 72814 del 21/12/2000 a nome della Sig.ra ORSINI ALESSANDRA relativamente all'intervento di "RISTRUTTURAZIONE VECCHIO FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, REALIZZAZIONE DI UNA SCALA ESTERNA E RIFACIMENTO DEL TETTO";
- Inizio lavori in data 05/04/2001;
- Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 727824 del 21/12/2000 a nome della Sig.ra ORSINI ALESSANDRA relativamente all'intervento di "RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE SITO IN TERNI, STRADA MONTE ARGENTO N. 15".

È stato verificato che ad esito di tali interventi non è stata mai presentata una fine lavori: sarà pertanto necessario presentare una tardiva fine lavori, alla quale dovrà seguire una richiesta di Agibilità.

Per tale operazione i costi stimati sono pari a 100,00 € quali diritti di segreteria, ai quali vanno aggiunti i costi delle spese del tecnico incaricato alla presentazione della richiesta di Agibilità, stimati approssimativamente pari a 800,00 €.

È emerso però che nel corso di tali interventi di ristrutturazione sono state realizzate delle opere che – per loro natura e tipologia – dovevano essere preventivamente autorizzate dai competenti uffici (regionali alla data attuale, provinciali alla data della realizzazione degli interventi; nel corso degli anni, infatti, tali competenze, inizialmente provinciali, sono divenute regionali).

Per dare risposta al quesito del Giudice, al fine di individuare gli abusi presenti al lotto 3, in data 12/04/2017 lo scrivente CTU ha inviato alla REGIONE UMBRIA, SERVIZIO GEOLOGICO E SISMICO una richiesta di accesso agli atti, al fine di verificare se le opere strutturali effettuate nelle unità immobiliari al piano primo che costituisce il lotto 3 (come già menzionate nella perizia iniziale) siano state autorizzate dagli uffici competenti della Regione Umbria (Provincia di Terni, al tempo della realizzazione degli interventi), o costituiscano un abuso, in quanto al tempo realizzate senza titolo autorizzativo.



Al Servizio Geologico Sismico è stato inoltre chiesto di rilasciare – ad esito di tale accesso agli atti – una dichiarazione attestante l'eventuale esistenza di pratiche inerenti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare n. 162/2013.

A tale richiesta di accesso agli atti segue una Comunicazione del SERVIZIO RISCHIO SISMICO E PROGRAMMAZIONE INTERVENTI SUL RISCHIO IDROGEOLOGICO, che si allega in copia alla presente relazione, con la quale l'ente “*comunica che ad oggi non risulta essere stata depositata alcuna pratica strutturale*”.

Si deduce perciò che – sebbene gli interventi di ristrutturazione del 2000 siano stati realizzati in base ai titoli autorizzativi regolarmente rilasciati dal Comune di Terni (Permesso di Costruire n. 72814 del 21/12/2000 e Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 727824 del 21/12/2000), gli interventi strutturali effettuati sono stati realizzati in assenza di una regolare autorizzazione rilasciata dai competenti uffici della Regione Umbria (Provincia di Terni, al tempo della realizzazione dei lavori).

QUANTIFICAZIONE COSTI SANATORIA:

Gli interventi strutturali effettuati in occasione della fusione delle due unità immobiliari riscontrati nel corso del sopralluogo sono:

- Realizzazione di un balcone sulla facciata prospiciente Strada Monte Argento;
- Realizzazione della scala esterna con arrivo su ballatoio adiacente il fabbricato;
- Eliminazione della scala interna preesistente, con conseguente ripristino della continuità del solaio.

Si precisa che affinché un intervento sia sanabile esso deve possedere la cosiddetta “doppia conformità”, dovendo cioè rispondere al requisito di conformità alla normativa sismica vigente sia al momento dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Poiché tale requisito risulta soddisfatto, gli abusi riscontrati sono stati giudicati sanabili; risulta perciò necessario, allo stato attuale, presentare richiesta di autorizzazione in Sanatoria presso gli uffici della Regione Umbria, Servizio Geologico e Sismico.



Nota:

Ai sensi degli artt. 95/96 del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, il deposito di un progetto strutturale in sanatoria di opere già realizzate implica l'avvio di procedimento penale.

Art. 96 (L) Accertamento delle violazioni (legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 21) 1. I funzionari, gli ufficiali ed agenti indicati all'articolo 103, appena accertato un fatto costituente violazione delle presenti norme, compilano processo verbale trasmettendolo immediatamente al competente ufficio tecnico della regione. 2. Il dirigente dell'ufficio tecnico regionale, previa, occorrendo, ulteriori accertamenti di carattere tecnico, trasmette il processo verbale all'autorità giudiziaria competente con le sue deduzioni.

Questo significa che al momento della presentazione della sanatoria viene inviata una segnalazione alla Procura della Repubblica per ritardata presentazione del progetto; sarà poi la Procura a svolgere ulteriori accertamenti.

Al fine della quantificazione dei costi, sono stati effettuati i calcoli seguenti:

- Calcolo volumetria del fabbricato: $877,50 \text{ m}^3$
- Calcolo del rimborso forfettario, come da Allegato B della D.G.R. 1375/2015:
 $877,50 \text{ m}^3 \times 0,35 \text{ €/ m}^3 = 310,00 \text{ €}$

A questa somma deve aggiungersi poi il rimborso dovuto per il collaudo ed il certificato di rispondenza della struttura, per un importo di 150,00 €

$$310,00 \text{ €} + 150,00 \text{ €} = 460,00 \text{ €}$$

A questa somma deve aggiungersi il costo di n. 2 marche da bollo necessarie per il certificato di rispondenza:

$$460,00 \text{ €} + 32,00 \text{ €} = 492,00 \text{ €}$$



STIMA DEGLI ONERI FORFETTARI PER LA REGIONE UMBRIA: $\approx 500,00 \text{ €}$



Tale importo risulta valido, fermo restando che dal modello di calcolo non si evinca la necessità di eseguire degli interventi di miglioramento (elemento che ad oggi, senza indagini ed informazioni di dettaglio sulla struttura non è dato sapere).

All'importo degli oneri forfettari per la Regione Umbria così stimato devono poi essere aggiunte le spese tecniche per l'onorario del professionista incaricato della presentazione della richiesta di Sanatoria presso gli uffici del SERVIZIO RISCHIO SISMICO E PROGRAMMAZIONE INTERVENTI SUL RISCHIO IDROGEOLOGICO e la sanzione determinata dal Tribunale.

Le spese per l'onorario del professionista incaricato della presentazione della Sanatoria possono essere stimate in 2.500,00 € (al netto di oneri previdenziali, spese, oneri, bolli, diritti di segreteria), mentre non è dato sapere al momento quale sarà l'importo della sanzione stabilita dal Tribunale ad esito del procedimento.



STIMA COSTI SANATORIA REGIONE UMBRIA: 500,00 € + 2.500,00 € = 3.000,00 €

A tale importo possono essere poi aggiunte le spese legali per il pagamento della parcella di un avvocato difensore nel procedimento penale.

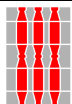
Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Terni, 14/06/2017

L'Esperto alla stima

Ing. Barbara Contessa





REGIONE UMBRIA

Sede decentrata di Terni

DIREZIONE GENERALE: GOVERNO DEL TERRITORIO E PAESAGGIO. PROTEZIONE CIVILE. INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

SERVIZIO RISCHIO SISMICO E PROGRAMMAZIONE INTERVENTI SUL RISCHIO IDROGEOLOGICO

Terni, li

Protocollo n.

Riferimento Prot. n. **86126** del **18/04/2017**

Cod.

Documento elettronico sottoscritto mediante firma digitale e conservato nel sistema di protocollo informatico della Regione Umbria

Sig. **ING. CONTESSA BARBARA**

PIAZZA DALMAZIA, 34

05100 TERNI (TR)

PEC: **barbara.contessa@ingpec.eu**

GIUNTA REGIONALE

Direzione Regionale:
Governo del territorio e
Paesaggio. Protezione civile.
Infrastrutture e mobilità

**SERVIZIO RISCHIO SISMICO
E PROGRAMMAZIONE
INTERVENTI SUL RISCHIO
IDRAULICO**

Dirigente ad interim:
Ing. Sandro Costantini

REGIONE UMBRIA
Piazza Partigiani, 1
06121 PERUGIA

TEL. 075 5042655
FAX 075 5042750
scostantini@regione.umbria.it

Sezione III
NORMATIVA ANTISISMICA E
RISCHIO SISMICO

Responsabile
Ing. Marco Barluzzi

REGIONE UMBRIA
Piazza Partigiani, 1
06121 PERUGIA

TEL. 075 5042631
FAX 075 5042750
mbarluzzi@regione.umbria.it

Oggetto: **Richiesta di accesso agli atti amministrativi ai sensi della L. 241/90 s.m.i.**

Riferimento: R.G. n. 162/2013

COMUNICAZIONI

Vista la richiesta di accesso agli atti amministrativi ai sensi della L. 241/90 s.m.i presentata dall'Ing. Barbara Contessa in qualità di C.T.U. incaricato dal Giudice del Tribunale di Terni con R.G. n. 162/2013, acquisita agli atti dalla Regione dell'Umbria Sede di Terni in data 18/04/2017 con Prot. n. 86126, inerente la richiesta di ricerca, visione e copia di una o più pratiche depositate presso i Nostri uffici.

Preso atto dell'esito delle ricerche effettuate presso gli archivi dello scrivente servizio sulla scorta delle informazioni fornite dall'Ing. Barbara Contessa, e quanto sopra premesso, si comunica che ad oggi non risulta essere stata depositata alcuna pratica strutturale.

Per eventuali chiarimenti in merito al contenuto della lettera contattare il Geom. Massimo Fiani al numero 0744.484267.

Il Dirigente
Ing. Sandro COSTANTINI