

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **273/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti nn. 001 – 002 - 003
004 - 005 - 006 - 007

Esperto alla stima: Geom. Paolo Brandoni
Codice fiscale: BRNPLA62L31G148F
Partita IVA: 00469130553
Studio in: P.zza Commercio 4 int. 3 - 05018 Orvieto
Telefono: 0763-301663
Fax: 0763-301663
Email: paolo.brandoni@geopec.it
Pec: paolo.brandoni@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada dei Casali n. 144/145 - Parrano (Terni) - 05010

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: foglio 15, particella 464, subalterno 30, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato e primo, sezione censuaria Parrano, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 193.67

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: foglio 15, particella 464, subalterno 8, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato, sezione censuaria Parrano, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita € 47.51

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: foglio 15, particella 464, subalterno 31, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato e primo, sezione censuaria Parrano, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 193.67

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: foglio 15, particella 464, subalterno 9, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato, sezione censuaria Parrano, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita € 47.51

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: foglio 15, particella 464, subalterno 32, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato e primo, sezione censuaria Parrano, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 193.67

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: foglio 15, particella 464, subalterno 10, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato, sezione censuaria Parrano, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita € 39.25

Lotto: 004

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: foglio 15, particella 464, subalterno 33, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato e primo, sezione censuaria Parrano, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 193.67

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: foglio 15, particella 464, subalterno 11, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato, sezione censuaria Parrano, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita € 47.51

Lotto: 005

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: foglio 15, particella 464, subalterno 34, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato e primo, sezione censuaria Parrano, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 193.67

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: foglio 15, particella 464, subalterno 16, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato, sezione censuaria Parrano, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita € 47.51

Lotto: 006

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: foglio 15, particella 464, subalterno 35, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato e primo, sezione censuaria Parrano, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 193.67

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: foglio 15, particella 464, subalterno 17, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato, sezione censuaria Parrano, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita € 39.25

Lotto: 007

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: foglio 15, particella 464, subalterno 36, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato e primo, sezione censuaria Parrano, categoria A/2, classe 2, consistenza 5.5 vani, rendita € 355.06

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: foglio 15, particella 464, subalterno 20, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato, sezione censuaria Parrano, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita € 39.25

2. Possesso

Bene: Contrada dei Casali n. 144/145 - Parrano (Terni) - 05010

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: B

Possesso: Libero

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: B

Possesso: Libero

Lotto: 004

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: B

Possesso: Libero

Lotto: 005

Corpo: A

Possesso: Occupato senza titolo (dalla Società esecutata)

Corpo: B

Possesso: Libero

Lotto: 006

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: B

Possesso: Libero

Lotto: 007

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: B

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada dei Casali n. 144/145 - Parrano (Terni) - 05010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI/NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI/NO

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI/NO

Lotto: 004

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI/NO

Lotto: 005

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI/NO

Lotto: 006

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI/NO

Lotto: 007

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI/NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Contrada dei Casali n. 144/145 - Parrano (Terni) - 05010

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Lotto: 004

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Lotto: 005

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Lotto: 006

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Corpo: B

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Lotto: 007
Corpo: A
Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Corpo: B
Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

5. Comproprietari

Beni: Contrada dei Casali n. 144/145 - Parrano (Terni) - 05010

Lotti: 001
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno
Corpo: B
Comproprietari: Nessuno

Lotti: 002
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno
Corpo: B
Comproprietari: Nessuno

Lotti: 003
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno
Corpo: B
Comproprietari: Nessuno

Lotti: 004
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno
Corpo: B
Comproprietari: Nessuno

Lotti: 005
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno
Corpo: B
Comproprietari: Nessuno

Lotti: 006
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno
Corpo: B
Comproprietari: Nessuno

Lotti: 007
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno
Corpo: B
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Contrada dei Casali n. 144/145 - Parrano (Terni) - 05010

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO
Corpo: B
Misure Penali: NO

Lotto: 002
Corpo: A
Misure Penali: NO
Corpo: B
Misure Penali: NO

Lotto: 003
Corpo: A
Misure Penali: NO
Corpo: B
Misure Penali: NO

Lotto: 004
Corpo: A
Misure Penali: NO
Corpo: B
Misure Penali: NO

Lotto: 005
Corpo: A
Misure Penali: NO
Corpo: B
Misure Penali: NO

Lotto: 006
Corpo: A
Misure Penali: NO
Corpo: B
Misure Penali: NO

Lotto: 007
Corpo: A
Misure Penali: NO
Corpo: B
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada dei Casali n. 144/145 - Parrano (Terni) - 05010

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 007
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Contrada dei Casali n. 144/145 - Parrano (Terni) - 05010

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 75.000,00

~~**Prezzo da occupato:** € 0,00~~

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 75.000,00

Prezzo da occupato: € 63.500,00

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 73.000,00

Prezzo da occupato: € 62.000,00

Lotto: 004

Prezzo da libero: € 73.000,00

Prezzo da occupato: € 62.000,00

Lotto: 005

Prezzo da libero: € 77.000,00

~~**Prezzo da occupato:** € 0,00~~

Lotto: 006

Prezzo da libero: € 70.000,00

Prezzo da occupato: € 60.000,00

Lotto: 007

Prezzo da libero: € 97.500,00

Prezzo da occupato: € 83.000,00

Beni in **Parrano (Terni)**
Località/Frazione
Contrada dei Casali n. 144/145

Lotto N. 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? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Quota e tipologia del diritto

1/1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 464, subalterno 30, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato e primo, sezione censuaria Parrano, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 193.67

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 5.1/2010 in atti dal 04/01/2010 Repertorio n.: 20309 Rogante: CAMPIONI FRANCO Sede: ORVIETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA e successiva edificazione tramite regolare autorizzazione comunale appresso meglio descritta.-

Millesimi di proprietà di parti comuni: - Corte esterna e lastrico solare - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 1 - Bene comune non censibile - proprietà 31.250/1000; - Scala e corridoio - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 4 - Bene comune non censibile - proprietà 71.428/1000.-

Confini: Appartamento - Proprietà stessa ditta esecutata, scala comune, salvo altri.-

Note: L'appartamento in oggetto viene collegato al proprio garage di dipendenza così come prescritto all'articolo 16 della convenzione sottoscritta fra il comune di Parrano e la società lottizzante. In virtù di tale prescrizione l'appartamento e il garage non possono essere commercializzati autonomamente.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: N.D.D.

Note generali: N.D.D.

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Quota e tipologia del diritto

1/1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 464, subalterno 8, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato, sezione censuaria Parrano, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita € 47.51

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 5.1/2010 in atti dal 04/01/2010 Repertorio n.: 20309 Rogante: CAMPIONI FRANCO Sede: ORVIETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA e successiva edificazione tramite regolare autorizzazione comunale appresso meglio descritta.-

Millesimi di proprietà di parti comuni: - Corte esterna e lastrico solare - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 1 - Bene comune non censibile - proprietà 31,250/1000,000; - Rampa di accesso al piano interrato - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 2 - Bene comune non censibile - proprietà 125,000/1000,000; - Scala e corridoio - Foglio n. 15 particella - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 4 - Bene comune non censibile - proprietà 71,428/1000,000.-

Confini: Corsello comune, scala comune, corridoio comune, salvo altri.-

Note: Il garage in oggetto viene collegato al proprio appartamento di cui costituisce dipendenza così come prescritto all'articolo 16 della convenzione sottoscritta fra il Comune di Parrano e la società lottizzante. In virtù di tale prescrizione l'appartamento e il garage non possono essere commercializzati autonomamente.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: N.D.D.

Note generali: N.D.D.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Le palazzine all'interno delle quali sono ubicati gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono ubicate nel Comune di Parrano, piccolo centro medievale posto sulle colline dell' Umbria centrale. Il collegamento viario avviene tramite la strada provinciale n 52, la quale dall'uscita del casello autostradale di Fabro Scalo, dopo circa 11 km raggiunge il centro storico e l'abitato limitrofo del Comune di Parrano. A circa 50 m dal punto in cui si trovano le palazzine all'interno delle quali sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare finisce la strada provinciale n. 52 ed inizia la strada provinciale n. 104 che, come detto, dopo circa 50 m immette nella via comunale denominata Contrada dei Casali dove appunto troviamo gli accessi alle unità sopraddette. Le strade di collegamento citate sono tutte completamente asfaltate così come le parti comuni scoperte del condominio all'interno del quale sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Il lotto che contiene le due palazzine che di seguito descriveremo più dettagliatamente, si presenta ben rifinito, curato, funzionale e funzionante agli scopi ai quali era stato destinato. Le palazzine, di recente realizzazione, si presentano rifinite in modo ordinario e ben tenute; sulle parti prospettiche, nonché sulle coperture non mostrano necessità di manutenzione; unica eccezione è costituita da segni di infiltrazione d'acqua su alcune canne fumarie delle caldaie a gas esterne.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Presenti ed in buono stato. Importanti centri limitrofi: Capoluogo di Parrano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Zona agricola collinare umbra.

Attrazioni storiche: Centro storico del capoluogo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145

Libero

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145

Libero

Note: In sede dei sopralluoghi effettuati, come riportato nel verbale redatto dal Custode, all'interno del garage in oggetto si è riscontrata la presenza di materiale per il quale l'esecutato ha dichiarato l'immediata disponibilità alla rimozione.-

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:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia

Rogito: Segretario Comune di Parrano in data 08/08/2007 ai nn. 101 – registrato in data ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 29/08/2007 ai nn. 11135 7085

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: Regolamento di condominio

Rogito: Notaio Campioni Franco in data 29/05/2009 ai nn. 19794/12226 - iscritto/trascritto a Terni in data 29/06/2009 ai nn. 7721 5014

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: Convenzione edilizia

Rogito: Segretario Comune di Parrano in data 08/08/2007 ai nn. 101 - registrato in data ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 29/08/2007 ai nn. 11135 7085

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Descrizione onere: Regolamento di condominio

Rogito: Notaio Campioni Franco in data 29/05/2009 ai nn. 19794/12226 - iscritto/trascritto a Terni in data 29/06/2009 ai nn. 7721 5014

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 2400000.00 - Importo capitale: € 1200000.00

Rogito: Notaio Campioni Franco in data 20/09/2007 ai nn. 17776/10623 - iscritto/trascritto a Terni in data 24/09/2007 ai nn. 11954 2869

Note: Annot. Frazionamento in quota del 07-09-2007 n. 1905/1752 - per tutte le unità immobiliari oggetto della presente Esecuzione immobiliare

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 2400000.00 - Importo capitale: € 1200000.00

Rogito: Notaio Campioni Franco in data 20/09/2007 ai nn. 17776/10623 - iscritto/trascritto a Terni in data 24/09/2007 ai nn. 11954 2869

Note: Annot. Frazionamento in quota del 07-09-2007 n. 1905/1752 - per tutte le unità immobiliari oggetto della presente Esecuzione immobiliare

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro OMISSIS -

Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 19/09/2014 ai nn. 2845 iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2014 ai nn. 8874 6940

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro OMISSIS -

Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 19/09/2014 ai nn. 2845 iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2014 ai nn. 8874 6940

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedere allegato n. 42

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

APPARTAMENTO SUB 30 SCALA A MILLESIMI 39,80

2014

Spese generali € 161,54

Consumo di acqua € 336,52

2015

Rate anticipate da preventivo € 533,63

GARAGE SUB 8 MILLESIMI 10.38

2014

Spese generali € 42,12

2015

Rate anticipate da preventivo € 42,45

TOTALE 2014 € 540,14 DI CUI VERSATI € 324,67 **DIFFERENZA € 215,47**TOTALE 2015 € 576,08 DI CUI VERSATI € 0,00 **DIFFERENZA € 576,08****TOTALE A DEBITO PER LOTTO N. 1 A CARICO SOCIETA' ESECUTATA € 791,55**

Millesimi di proprietà: 39.80 - tutti i dati riportati nel quadro relativo alle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono stati forniti dall'amministratore di condominio Dott.ssa Elisa Zaganella – vedere allegato n. 42.-

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non attualmente, potrebbe essere reso accessibile con la realizzazione di alcune opere edilizie e con l'installazione di un servo scala o piattaforma elevatrice.-

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Classe G

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto è invece riuscito a reperire quello relativo all'unità immobiliare distinta con il subalterno 32. Stante il fatto che le unità eseguite hanno tutte le stesse caratteristiche, si ritiene coerente e corretto indicare la stessa classe energetica anche per quella in questione.

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedere allegato n. 42

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedere corpo A – allegato n. 42

Millesimi di proprietà: 10.38 – vedere corpo A.-

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

5.a Stante il fatto che la proprietà è di una società, lo scrivente ha reperito la visura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni, vedere allegato n. 43.

5.b L'aggiudicatario/a dovrà sostenere la tassa di acquisto che, come da riferimenti avuti dal sottoscritto dall'Agenzia delle Entrate di Terni potrà variare nel seguente modo:

1. IPOTESI DI ACQUISTO PER PRIMA CASA:
 - Tassa di registro 2 %
 - Imposta ipotecaria fissa € 50,00;
 - Imposta catastale fissa € 50,00;

2. IPOTESI DI ACQUISTO NON PRIMA CASA
 - Tassa di registro 2 % del prezzo di aggiudicazione;
 - Imposta ipotecaria fissa € 50,00;
 - Imposta catastale fissa € 50,00;

3. IPOTESI DI ACQUISTO DA PERSONA GIURIDICA

- Tassa registro fissa € 200.00;
- Imposta ipotecaria fissa € 200,00;
- Imposta catastale fissa € 200,00;
- IVA in misura variabile in funzione della finalità dell'acquisto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietà attuale società eseguita; acquistata dalla società M.M. S.r.l. con atto a rogito notaio Franco Campioni del 15 dicembre 2009 repertorio 20309/12659 trascritto il 4 gennaio 2010 ai numeri 5/5; che a sua volta ha acquistato dalla Sig.ra Della Fina Cesarina con atto a rogito notaio Franco Campioni del 3 ottobre 2006 repertorio 16699/732 trascritto il 16 ottobre 2006 ai numeri 13372/8437; che a propria volta acquistava con atto a rogito notaio Quaranta Svenno del 27 settembre 1974, trascritto il 8 ottobre 1974 ai numeri 6257/5252.

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145**

Identificativo: 1

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1 "P.E.E.P." in località Contrada Casali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 2580/07

Rilascio in data 20/08/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: A

sito in **Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145**

Identificativo: 2

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/2009 al n. di prot. 1381/09

Rilascio in data 11/05/2009 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Identificativo: 1

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1 "P.E.E.P." in località Contrada Casali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 2580/07

Rilascio in data 20/08/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Identificativo: 2

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/2009 al n. di prot. 1381/09

Rilascio in data 11/05/2009 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è stato rilasciato regolare Certificato di Agibilità in data 26 giugno 2009 prot. n. 2587.-

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è stato rilasciato regolare Certificato di Agibilità in data 26 giugno 2009 prot. n. 2587.-

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vigente approvato con Delibera C.C. n. 13 del 18.05.2006
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante adottata con Delibera C.C. n. 3 del

	22.03.2012
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per intervento in zona Edilizia Economica e Popolare
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 101 del 08 agosto 2007
Obblighi derivanti:	Art. 16 Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi - prescrizione che ogni singolo alloggio debba essere dotato di autonoma autorimessa della superficie minima di mq. 18.00.- Art. 18 Il prezzo di cessione degli alloggi - il prezzo medio al metro quadrato di superficie utile complessiva degli alloggi è fissato in € 1.232,00 (milleduecentotrentadue/00).-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.3 mq / mq
Rapporto di copertura:	0.60 %
Altezza massima ammessa:	6.50 ml
Volume massimo ammesso:	no
Altro:	La zona UB.3 è destinata a residenza e servizi. La sua delimitazione fondiaria è definita dal PRG.O 1 e si attua secondo le norme generali relative alla macrozona UB.4. Il completamento della zona UB.3 si attua mediante interventi diretti soggetti ad atto di convenzione con il Comune. Detta convenzione dovrà prevedere, ai fini del rilascio del rilascio degli standard residenziali: 1. Le opere di infrastrutturazione per l'allacciamento alle reti tecnologiche (approvvigionamenti idrici ed energetici, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, delle comunicazioni); 2. le opere di infrastrutturazione per la realizzazione della viabilità pubblica di accesso alle aree e della relativa illuminazione pubblica.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In base a quanto previsto nella convenzione sottoscritta fra la società realizzatrice dell'intervento e il Comune di Parrano, la presa in carico da parte di quest'ultimo delle opere previste nella convenzione citata è avvenuta con rogito Notaio Franco Campioni, repertorio 21340 del 4 dicembre 2010 registrato il 24 dicembre 2010 presso l'ufficio del registro di Orvieto al n. 1096 serie I° T

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A****Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vigente approvato con Delibera C.C. n. 13 del 18.05.2006
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante adottata con Delibera C.C. n. 3 del 22.03.2012
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per intervento in zona Edilizia Economica e Popolare
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 101 del 08 agosto 2007
Obblighi derivanti:	Art. 16 Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi - prescrizione che ogni singolo alloggio debba essere dotato di autonoma autorimessa della superficie minima di mq. 18.00.- Art. 18 Il prezzo di cessione degli alloggi - il prezzo medio al metro quadrato di superficie utile complessiva degli alloggi è fissato in € 1.232,00 (milleduecentotrentadue/00).-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.3 mq / mq
Rapporto di copertura:	0.60 %
Altezza massima ammessa:	6.50 ml
Volume massimo ammesso:	no
Altro:	La zona UB.3 è destinata a residenza e servizi. La sua delimitazione fondiaria è definita dal PRG.O 1 e si attua secondo le norme generali relative alla macrozona UB.4. Il completamento della zona UB.3 si attua mediante interventi diretti soggetti ad atto di convenzione con il Comune. Detta convenzione dovrà prevedere, ai fini del rilascio del rilascio degli standard residenziali: 1. Le opere di infrastrutturazione per l'allacciamento alle reti tecnologiche (approvvigionamenti idrici ed energetici, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, delle comunicazioni); 2. le opere di infrastrutturazione per la realizzazione

	della viabilità pubblica di accesso alle aree e della relativa illuminazione pubblica.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In base a quanto previsto nella convenzione sottoscritta fra la società realizzatrice dell'intervento e il Comune di Parrano, la presa in carico da parte di quest'ultimo delle opere previste nella convenzione citata è avvenuta con rogito Notaio Franco Campioni, repertorio 21340 del 4 dicembre 2010 registrato il 24 dicembre 2010 presso l'ufficio del registro di Orvieto al n. 1096 serie I° T

Note sulla conformità:

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: di cui al punto **A**

Materiali utilizzati per la costruzione e tipologia di finiture esterne: la struttura portante verticale è in cemento armato, il solaio di calpestio del piano terra è del tipo predalle, tutti gli altri sono in latero-cemento. Le tamponature sono in muratura realizzata con blocchetti di cotto tipo Poroton, intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno. Gli infissi esterni sono in legno protetti da avvolgibili in pvc. Il manto di copertura è realizzato con tegole portoghesi, i discendenti e di canali di gronda sono in rame, i portoni d'ingresso sono in alluminio anodizzato di colore scuro. Internamente le finiture sono proprie delle abitazioni di tipo civile e cioè: porte in legno tamburato, pavimenti in mattonelle di gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, impianti idrico, elettrico e di riscaldamento posti sotto traccia. Composizione: salone con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera con balcone e bagno al piano primo, annessa cantina al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **78.06**

è posto al piano: interrato e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007/2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **25** di interno, ha un'altezza interna di circa: 2.70

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: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone sia per quanto riguarda le strutture che le finiture

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della superficie applicato per la determinazione della consistenza del corpo in oggetto, lo scrivente ha preso a riferimento La norma UNI 10750/2005 e il D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	47,40	1,00	47,40
Balconi a servizio dell'appartamento	sup lorda di pavimento	10,66	0,25	2,67
Cantina a servizio dell'appartamento	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		78,06		70,07

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: 2-2014

Zona: Parrano

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

Materiali utilizzati per la costruzione e tipologia di finiture esterne: la struttura portante verticale è in cemento armato, il solaio di calpestio del piano terra è del tipo predalle, tutti gli altri sono in latero-cemento. Le tamponature sono in muratura realizzata con blocchetti di cotto tipo Poroton, intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno. Gli infissi esterni sono in legno protetti da avvolgibili in pvc. Il manto di copertura è realizzato con tegole portoghesi, i discendenti e di canali di gronda sono in rame, i portoni d'ingresso sono in alluminio anodizzato di colore scuro. Internamente le finiture sono mancanti. Composizione: locale unico con ingresso carrabile posto al piano interrato privo di pavimentazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25.6**

è posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2007/2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **3** di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.40

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: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone sia per quanto riguarda le strutture che le finiture

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della superficie applicato per la determinazione della consistenza del corpo in oggetto, lo scrivente ha preso a riferimento La norma UNI 10750/2005 e il D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	25,60	1,00	25,60
		25,60		25,60

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2014

Zona: Parrano

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1000 al 60 %

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 600.00

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

Il procedimento adottato e appreso meglio descritto, ha reso necessarie le seguenti fasi di indagine: 1. assunzione di notizie ed informazioni sui prezzi medi unitari di beni analoghi per caratteristiche esogene ed endogene, nonché di dati statistici sulle compravendite e relativi prezzi di trasferimento dichiarati; 2. individuazione sulla base delle notizie raccolte, del valore unitario dei beni oggetto di stima; 3. ubicazione, vicinanza ai centri di vita associata ed ai principali assi viari della regione, posizione ed amenità dei luoghi; 4. accesso, caratteristiche della viabilità secondaria, sua percorrenza e distanza dalle vie di transito di interesse nazionale; 5. le fonti di informazione, le indagini di mercato, tese alla raccolta di tutti gli elementi che influiscono sulla formazione del prezzo, sono state indirizzate al reperimento di valori e prezzi storici, di beni confrontabili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica ed altre caratteristiche intrinseche ed esogene che concorrono alla definizione del valore del bene. A tale scopo sono stati interessati studi notarili, studi tecnici, imprese edili, mediatori, agenzie immobiliari, etc.; 8. alle informazioni sui prezzi unitari "ufficiosi" raccolti, lo scrivente ha affiancato una analisi dettagliata di "prezzi e valori ufficiali" dichiarati in banche dati pubblici.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Parrano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Abitazione € 1.000,00 a mq. Garage € 600,00 al mq. Cantine € 500,00 al mq., - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Terni - Agenzia immobiliare Tecnocasa di Orvieto

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Appartamento	47,40	€ 1.000,00	€ 47.400,00
Balconi a servizio dell'appartamento	2,67	€ 1.000,00	€ 2.665,00
Cantina a servizio dell'appartamento	20,00	€ 500,00	€ 10.000,00

Valore corpo	€ 60.065,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 60.065,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 60.065,00

B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	25,60	€ 600,00	€ 15.360,00

Valore corpo	€ 15.360,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.360,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.360,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		70,07	€ 60.065,00	€ 60.065,00
B		25,60	€ 15.360,00	€ 15.360,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 791.55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 75.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 75.000,00

Lotto N. 002

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

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01403350554

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 464, subalterno 31, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato e primo, sezione censuaria Parrano, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 193.67

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 5.1/2010 in atti dal 04/01/2010 Repertorio n.: 20309 Rogante: CAMPIONI FRANCO Sede: ORVIETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA e successiva edificazione tramite regolare autorizzazione comunale appresso meglio descritta.-

Millesimi di proprietà di parti comuni: - Corte esterna e lastrico solare - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 1 - Bene comune non censibile - proprietà 31.250/1000; - Scala e corridoio - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 4 - Bene comune non censibile - proprietà 71.428/1000.-

Confini: Proprietà stessa ditta esecutata, scala comune, corte comune posta ad altro livello, salvo altri.-

Note: L'appartamento in oggetto viene collegato al proprio garage di dipendenza così come prescritto all'articolo 16 della convenzione sottoscritta fra il comune di Parrano e la società lottizzante. In virtù di tale prescrizione l'appartamento e il garage non possono essere commercializzati autonomamente.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: N.D.D.

Note generali: N.D.D.

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 464, subalterno 9, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato, sezione censuaria Parrano, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita € 47.51

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 5.1/2010 in atti dal 04/01/2010 Repertorio n.: 20309 Rogante: CAMPIONI FRANCO Sede: ORVIETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA e successiva edificazione tramite regolare autorizzazione comunale appresso meglio descritta.-

Millesimi di proprietà di parti comuni: - Corte esterna e lastrico solare - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 1 - Bene comune non censibile - proprietà 31,250/1000,000; - Rampa di accesso al piano interrato - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 2 - Bene comune non censibile - proprietà 125,000/1000,000; - Scala e corridoio - Foglio n. 15 particella - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 4 - Bene comune non censibile - proprietà 71,428/1000,000.-

Confini: Corsello comune, scala comune, corridoio comune, salvo altri.-

Note: Il garage in oggetto viene collegato al proprio appartamento di cui costituisce dipendenza così come prescritto all'articolo 16 della convenzione sottoscritta fra il Comune di Parrano e la società lottizzante. In virtù di tale prescrizione l'appartamento e il garage non possono essere commercializzati autonomamente.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: N.D.D.

Note generali: N.D.D.

10.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Le palazzine all'interno delle quali sono ubicati gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono ubicate nel Comune di Parrano, piccolo centro medievale posto sulle colline dell' Umbria centrale. Il collegamento viario avviene tramite la strada provinciale n 52, la quale dall'uscita del casello autostradale di Fabro Scalo, dopo circa 11 km raggiunge il centro storico e l'abitato limitrofo del Comune di Parrano. A circa 50 m dal punto in cui si trovano le palazzine all'interno delle quali sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare finisce la strada provinciale n. 52 ed inizia la strada provinciale n. 104 che, come detto, dopo circa 50 m immette nella via comunale denominata Contrada dei Casali dove appunto troviamo gli accessi alle unità sopraddette. Le strade di collegamento citate sono tutte completamente asfaltate così come le parti comuni scoperte del condominio all'interno del quale sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Il lotto che contiene le due palazzine che di seguito descriveremo più dettagliatamente, si presenta ben rifinito, curato, funzionale e funzionante agli scopi ai quali era stato destinato. Le palazzine, di recente realizzazione, si presentano rifinite in modo ordinario e ben tenute; sulle parti prospettiche, nonché sulle coperture non mostrano necessità di manutenzione; unica eccezione è costituita da segni di infiltrazione d'acqua su alcune canne fumarie delle caldaie a gas esterne.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Presenti ed in buono stato. Importanti centri limitrofi: Capoluogo di Parrano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Zona agricola collinare umbra.

Attrazioni storiche: Centro storico del capoluogo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A****sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145**

Occupato da Sig. Nasea Fane, con contratto di locazione stipulato in data 08/03/2014 per l'importo annuo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Orvieto il 25/03/2014

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 07/03/2018

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto:

Data di rilascio: 07/03/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: Nel contratto di affitto sopra riportato è stato indicato erroneamente il sub 30 mentre in realtà l'unità immobiliare ceduta all'affittuario risulta essere il sub 31.-

Identificativo corpo: B**Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145**

Libero

Note: In sede dei sopralluoghi effettuati, come riportato nel verbale redatto dal Custode, all'interno del garage in oggetto si è riscontrata la presenza di materiale per il quale l'esecutato ha dichiarato l'immediata disponibilità alla rimozione.-

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia

Rogito: Segretario Comune di Parrano in data 08/08/2007 ai nn. 101 - registrato in data ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 29/08/2007 ai nn. 11135 7085

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: Regolamento di condominio

Rogito: Notaio Campioni Franco in data 29/05/2009 ai nn. 19794/12226 - iscritto/trascritto a Terni in data 29/06/2009 ai nn. 7721 5014

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: Convenzione edilizia

Rogito: Segretario Comune di Parrano in data 08/08/2007 ai nn. 101 - registrato in data ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 29/08/2007 ai nn. 11135 7085

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Descrizione onere: Regolamento di condominio

Rogito: Notaio Campioni Franco in data 29/05/2009 ai nn. 19794/12226 - iscritto/trascritto a Terni in data 29/06/2009 ai nn. 7721 5014

Dati precedenti relativi ai corpi: B

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*12.2.1Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 2400000.00 - Importo capitale: € 1200000.00
 Rogito: Notaio Campioni Franco in data 20/09/2007 ai nn. 17776/10623 - iscritto/trascritto a Terni in data 24/09/2007 ai nn. 11954 2869
 Note: Annot. Frazionamento in quota del 07-09-2007 n. 1905/1752 - per tutte le unità immobiliari oggetto della presente Esecuzione immobiliare

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 2400000.00 - Importo capitale: € 1200000.00
 Rogito: Notaio Campioni Franco in data 20/09/2007 ai nn. 17776/10623 - iscritto/trascritto a Terni in data 24/09/2007 ai nn. 11954 2869
 Note: Annot. Frazionamento in quota del 07-09-2007 n. 1905/1752 - per tutte le unità immobiliari oggetto della presente Esecuzione immobiliare

Dati precedenti relativi ai corpi: B*12.2.2Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro OMISSIS - Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 19/09/2014 ai nn. 2845 iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2014 ai nn. 8874 6940

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro OMISSIS - Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 19/09/2014 ai nn. 2845 iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2014 ai nn. 8874 6940

Dati precedenti relativi ai corpi: B*12.2.3Altre trascrizioni:*

Nessuna.

12.2.4Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A**

sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedere allegato n. 42

APPARTAMENTO SUB 31 SCALA A MILLESIMI 41,51 LOCATO AI SIG. NASEA FANE
 2014

Spese generali € 168,44

Consumo di acqua € 53,54

A CARICO INQUILINO € 143,54

A CARICO DELLA SOCIETA' ESECUTATA € 120,56

2015

Rate anticipate da preventivo € 173,83

A CARICO INQUILINO € 94,74

A CARICO DELLA SOCIETA' ESECUTATA € 79,53

GARAGE UNITA' IMMOBILIARE N. 4 SUB 9 MILLESIMI 10.38

2014

Spese generali € 42,12

A CARICO INQUILINO € 22,89

A CARICO DELLA SOCIETA' ESECUTATA € 19,23

2015

Rate anticipate da preventivo € 42,45

A CARICO INQUILINO € 23,19

A CARICO DELLA SOCIETA' ESECUTATA € 19,43

NEL 2014 NON E' STATO VERSATO NULLA QUINDI € 98,76 A CARICO DELLA SOCIETA' ESECUTATA E € 166,43 A CARICO DI NASEA FANE

2015

€98,96 A CARICO DELLA SOCIETA' ESECUTATA € 117,93 A CARICO INQUILINO

TOTALE A DEBITO PER LOTTO N. 2 € 195,72 DELLA SOCIETA' ESECUTATA €284,36 NASEA FANE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedere quadro sopra riportato e allegato n. 42.

Millesimi di proprietà: 41.51 - tutti i dati riportati nel quadro relativo alle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono stati forniti dall'amministratore di condominio Dott.ssa Elisa Zaganella.-

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non attualmente, potrebbe essere reso accessibile con la realizzazione di alcune opere edilizie e con l'installazione di un servo scala o piattaforma elevatrice.-

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Classe G

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto è invece riuscito a reperire quello relativo all'unità immobiliare distinta con il subalterno 32. Stante il fatto che le unità eseguite hanno tutte le stesse caratteristiche, si ritiene coerente e corretto indicare la stessa classe energetica anche per quella in questione.

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedere allegato n. 42

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedere corpo A – allegato n. 42

Millesimi di proprietà: 10.38 - tutti i dati riportati nel quadro relativo alle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono stati forniti dall'amministratore di condominio Dott.ssa Elisa Zaganella.-

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

13.a Stante il fatto che la proprietà è di una società, lo scrivente ha reperito la visura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni, vedere allegato n. 43.

13.b L'aggiudicatario/a dovrà sostenere la tassa di acquisto che, come da riferimenti avuti dal sottoscritto dall'Agenzia delle Entrate di Terni potrà variare nel seguente modo:

1. IPOTESI DI ACQUISTO PER PRIMA CASA:
 - Tassa di registro 2 %
 - Imposta ipotecaria fissa € 50,00;
 - Imposta catastale fissa € 50,00;

2. IPOTESI DI ACQUISTO NON PRIMA CASA
 - Tassa di registro 2 % del prezzo di aggiudicazione;
 - Imposta ipotecaria fissa € 50,00;
 - Imposta catastale fissa € 50,00;

3. IPOTESI DI ACQUISTO DA PERSONA GIURIDICA
 - Tassa registro fissa € 200.00;
 - Imposta ipotecaria fissa € 200,00;
 - Imposta catastale fissa € 200,00;
 - IVA in misura variabile in funzione della finalità dell'acquisto

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietà attuale società eseguita ; acquistata dalla società M.M. S.r.l. con atto a rogito notaio Franco Campioni del 15 dicembre 2009 repertorio 20309/12659 trascritto il 4 gennaio 2010 ai numeri 5/5; che a sua volta ha acquistato dalla Sig.ra Della Fina Cesarina con atto a rogito notaio Franco Campioni del 3 ottobre 2006 repertorio 16699/732 trascritto il 16 ottobre 2006 ai numeri 13372/8437; che a propria volta acquistava con atto a rogito notaio Quaranta Svenno del 27 settembre 1974, trascritto il 8 ottobre 1974 ai numeri 6257/5252.

15. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145**

Identificativo: 1

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1 "P.E.E.P." in località Contrada Casali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 2580/07

Rilascio in data 20/08/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: A

sito in **Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145**

Identificativo: 2

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/2009 al n. di prot. 1381/09

Rilascio in data 11/05/2009 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Identificativo: 1

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1 "P.E.E.P." in località Contrada Casali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 2580/07

Rilascio in data 20/08/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Identificativo: 2

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/2009 al n. di prot. 1381/09

Rilascio in data 11/05/2009 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: B

15.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è stato rilasciato regolare Certificato di Agibilità in data 26 giugno 2009 prot. n. 2587.-

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è stato rilasciato regolare Certificato di Agibilità in data 26 giugno 2009 prot. n. 2587.-

Dati precedenti relativi ai corpi: B

15.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:

Piano regolatore generale

In forza della delibera:	Vigente approvato con Delibera C.C. n. 13 del 18.05.2006
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante adottata con Delibera C.C. n. 3 del 22.03.2012
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per intervento in zona Edilizia Economica e Popolare
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 101 del 08 agosto 2007
Obblighi derivanti:	Art. 16 Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi - prescrizione che ogni singolo alloggio debba essere dotato di autonoma autorimessa della superficie minima di mq. 18.00.- Art. 18 Il prezzo di cessione degli alloggi - il prezzo medio al metro quadrato di superficie utile complessiva degli alloggi è fissato in € 1.232,00 (milleduecentotrentadue/00).-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.3 mq / mq
Rapporto di copertura:	0.60 %
Altezza massima ammessa:	6.50 ml
Volume massimo ammesso:	no
Altro:	La zona UB.3 è destinata a residenza e servizi. La sua delimitazione fondiaria è definita dal PRG.O 1 e si attua secondo le norme generali relative alla macrozona UB.4. Il completamento della zona UB.3 si attua mediante interventi diretti soggetti ad atto di convenzione con il Comune. Detta convenzione dovrà prevedere, ai fini del rilascio del rilascio degli standard residenziali: 1. Le opere di infrastrutturazione per l'allacciamento alle reti tecnologiche (approvvigionamenti idrici ed energetici, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, delle comunicazioni); 2. le opere di infrastrutturazione per la realizzazione della viabilità pubblica di accesso alle aree e della relativa illuminazione pubblica.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In base a quanto previsto nella convenzione sottoscritta fra la società realizzatrice dell'intervento e il Comune di Parrano, la presa in carico da parte di quest'ultimo delle opere previste nella convenzione citata è avvenuta con ro-

gito Notaio Franco Campioni, repertorio 21340 del 4 dicembre 2010 registrato il 24 dicembre 2010 presso l'ufficio del registro di Orvieto al n. 1096 serie I° T

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vigente approvato con Delibera C.C. n. 13 del 18.05.2006
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante adottata con Delibera C.C. n. 3 del 22.03.2012
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per intervento in zona Edilizia Economica e Popolare
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 101 del 08 agosto 2007
Obblighi derivanti:	Art. 16 Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi - prescrizione che ogni singolo alloggio debba essere dotato di autonoma autorimessa della superficie minima di mq. 18.00.- Art. 18 Il prezzo di cessione degli alloggi - il prezzo medio al metro quadrato di superficie utile complessiva degli alloggi è fissato in € 1.232,00 (milleduecentotrentadue/00).-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.3 mq / mq
Rapporto di copertura:	0.60 %
Altezza massima ammessa:	6.50 ml
Volume massimo ammesso:	no
Altro:	La zona UB.3 è destinata a residenza e servizi. La sua delimitazione fondiaria è definita dal PRG.O 1 e si attua secondo le norme generali relative alla macrozona UB.4. Il completamento della zona UB.3 si attua mediante interventi diretti soggetti ad atto di convenzione con il Comune. Detta convenzione dovrà prevedere, ai fini del rilascio del rilascio degli standard re-

	sidenziali: 1. Le opere di infrastrutturazione per l'allacciamento alle reti tecnologiche (approvvigionamenti idrici ed energetici, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, delle comunicazioni); 2. le opere di infrastrutturazione per la realizzazione della viabilità pubblica di accesso alle aree e della relativa illuminazione pubblica.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In base a quanto previsto nella convenzione sottoscritta fra la società realizzatrice dell'intervento e il Comune di Parrano, la presa in carico da parte di quest'ultimo delle opere previste nella convenzione citata è avvenuta con rogito Notaio Franco Campioni, repertorio 21340 del 4 dicembre 2010 registrato il 24 dicembre 2010 presso l'ufficio del registro di Orvieto al n. 1096 serie I° T

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: di cui al punto **A**

Materiali utilizzati per la costruzione e tipologia di finiture esterne: la struttura portante verticale è in cemento armato, il solaio di calpestio del piano terra è del tipo predalle, tutti gli altri sono in latero-cemento. Le tamponature sono in muratura realizzata con blocchetti di cotto tipo Poroton, intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno. Gli infissi esterni sono in legno protetti da avvolgibili in pvc. Il manto di copertura è realizzato con tegole portoghesi, i discendenti e di canali di gronda sono in rame, i portoni d'ingresso sono in alluminio anodizzato di colore scuro. Internamente le finiture sono proprie delle abitazioni di tipo civile e cioè: porte in legno tamburato, pavimenti in mattonelle di gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, impianti idrico, elettrico e di riscaldamento posti sotto traccia. Composizione: salone con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera con balcone e bagno al piano primo, annessa cantina al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01403350554

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **78.06**

è posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007/2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **26** di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.70
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: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone sia per quanto riguarda le strutture che le finiture

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della superficie applicato per la determinazione della consistenza del corpo in oggetto, lo scrivente ha preso a riferimento La norma UNI 10750/2005 e il D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	47,40	1,00	47,40
Balconi a servizio dell'appartamento	sup lorda di pavimento	10,66	0,25	2,67
Cantina a servizio dell'appartamento	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		78,06		70,07

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: 2-2014

Zona: Parrano

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

Materiali utilizzati per la costruzione e tipologia di finiture esterne: la struttura portante verticale è in cemento armato, il solaio di calpestio del piano terra è del tipo predalle, tutti gli altri sono in latero-cemento. Le tamponature sono in muratura realizzata con blocchetti di cotto tipo Poroton, intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno. Gli infissi esterni sono in legno protetti da avvolgibili in pvc Il manto di copertura è realizzato con tegole portoghesi, i discendenti e di canali di gronda sono in rame, i portoni d'ingresso sono in alluminio anodizzato di colore scuro. Internamente le finiture sono mancanti. Composizione: locale unico con ingresso carrabile posto al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01403350554

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25.6**

è posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2007/2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **4** di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.40

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: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone sia per quanto riguarda le strutture che le finiture

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della superficie applicato per la determinazione della consistenza del corpo in oggetto, lo scrivente ha preso a riferimento La norma UNI 10750/2005 e il D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	25,60	1,00	25,60
		25,60		25,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2014

Zona: Parrano

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1000 al 60 %

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 600.00

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

Il procedimento adottato e appreso meglio descritto, ha reso necessarie le seguenti fasi di indagine: 1. assunzione di notizie ed informazioni sui prezzi medi unitari di beni analoghi per caratteristiche esogene ed endogene, nonché di dati statistici sulle compravendite e relativi prezzi di trasferimento dichiarati; 2. individuazione sulla base delle notizie raccolte, del valore unitario dei beni oggetto di stima; 3. ubicazione, vicinanza ai centri di vita associata ed ai principali assi viari della regione, posizione ed amenità dei luoghi; 4. accesso, caratteristiche della viabilità secondaria, sua percorrenza e distanza dalle vie di transito di interesse nazionale; 5. le fonti di informazione, le indagini di mercato, tese alla raccolta di tutti gli elementi che influiscono sulla formazione del prezzo, sono state indirizzate al reperimento di valori e prezzi storici, di beni confrontabili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica ed altre caratteristiche intrinseche ed esogene che concorrono alla definizione del valore del bene. A tale scopo sono stati interessati studi notarili, studi tecnici, imprese edili, mediatori, agenzie immobiliari, etc.; 8. alle informazioni sui prezzi unitari "ufficiosi" raccolti, lo scrivente ha affiancato una analisi dettagliata di "prezzi e valori ufficiali" dichiarati in banche dati pubblici.

16. Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio del registro di Terni, Ufficio tecnico di Parrano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Abitazione € 1.000,00 a mq. Garage € 600,00 al mq. Cantine € 500,00 al mq., - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Terni - Agenzia immobiliare Tecnocasa di Orvieto

16. Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	47,40	€ 1.000,00	€ 47.400,00
Balconi a servizio dell'appartamento	2,67	€ 1.000,00	€ 2.665,00
Cantina a servizio dell'appartamento	20,00	€ 500,00	€ 10.000,00

Valore corpo	€ 60.065,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 60.065,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 60.065,00

B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	25,60	€ 600,00	€ 15.360,00

Valore corpo	€ 15.360,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.360,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.360,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		70,07	€ 60.065,00	€ 60.065,00
B		25,60	€ 15.360,00	€ 15.360,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 480,08
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore arrotondato immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 75.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 63.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto N. 003

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

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 464, subalterno 32, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato e primo, sezione censuaria Parrano, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 193.67

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 5.1/2010 in atti dal 04/01/2010 Repertorio n.: 20309 Rogante: CAMPIONI FRANCO Sede: ORVIETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA e successiva edificazione tramite regolare autorizzazione comunale appresso meglio descritta.-

Millesimi di proprietà di parti comuni: - Corte esterna e lastrico solare - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 1 - Bene comune non censibile - proprietà 31.250/1000; - Scala e corridoio - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 4 - Bene comune non censibile - proprietà 71.428/1000.-

Confini: Proprietà stessa ditta eseguita, scala comune, salvo altri.-

Note: L'appartamento in oggetto viene collegato al proprio garage di dipendenza così come prescritto all'articolo 16 della convenzione sottoscritta fra il comune di Parrano e la società lottizzante. In virtù di tale prescrizione l'appartamento e il garage non possono essere commercializzati autonomamente.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: N.D.D.

Note generali: N.D.D.

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 464, subalterno 10, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato, sezione censuaria Parrano, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita € 39.25

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 5.1/2010 in atti dal 04/01/2010 Repertorio n.: 20309 Rogante: CAMPIONI FRANCO Sede: ORVIETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA e successiva edificazione tramite regolare autorizzazione comunale appresso meglio descritta.-

Millesimi di proprietà di parti comuni: - Corte esterna e lastrico solare - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 1 - Bene comune non censibile - proprietà 31,250/1000,000; - Rampa di accesso al piano interrato - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 2 - Bene comune non censibile - proprietà 125,000/1000,000; - Scala e corridoio - Foglio n. 15 particella - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 4 - Bene comune non censibile - proprietà 71,428/1000,000.-

Confini: Corsello comune, scala comune, corridoio comune, salvo altri.-

Note: Il garage in oggetto viene collegato al proprio appartamento di cui costituisce dipendenza così come prescritto all'articolo 16 della convenzione sottoscritta fra il Comune di Parrano e la società lottizzante. In virtù di tale prescrizione l'appartamento e il garage non possono essere commercializzati autonomamente.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: N.D.D.

Note generali: N.D.D.

18.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Le palazzine all'interno delle quali sono ubicati gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono ubicate nel Comune di Parrano, piccolo centro medievale posto sulle colline dell' Umbria centrale. Il collegamento viario avviene tramite la strada provinciale n 52, la quale dall'uscita del casello autostradale di Fabro Scalo, dopo circa 11 km raggiunge il centro storico e l'abitato limitrofo del Comune di Parrano. A circa 50 m dal punto in cui si trovano le palazzine all'interno delle quali sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare finisce la strada provinciale n. 52 ed inizia la strada provinciale n. 104 che, come detto, dopo circa 50 m immette nella via comunale denominata Contrada dei Casali dove appunto troviamo gli accessi alle unità sopraddette. Le strade di collegamento citate sono tutte completamente asfaltate così come le parti comuni scoperte del condominio all'interno del quale sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Il lotto che contiene le due palazzine che di seguito descriveremo più dettagliatamente, si presenta ben rifinito, curato, funzionale e funzionante agli scopi ai quali era stato destinato. Le palazzine, di recente realizzazione, si presentano rifinite in modo ordinario e ben tenute; sulle parti prospettiche, nonché sulle coperture non mostrano necessità di manutenzione; unica eccezione è costituita da segni di infiltrazione d'acqua su alcune canne fumarie delle caldaie a gas esterne.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Presenti ed in buono stato. Importanti centri limitrofi: Capoluogo di Parrano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Zona agricola collinare umbra.

Attrazioni storiche: Centro storico del capoluogo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A****sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145**

Occupato da Sig.ra Stelea Lucica, con contratto di locazione stipulato in data 30/04/2013 per l'importo annuo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Castellammare di Stabia il 08/07/2013 ai nn.4804 serie3

Tipologia contratto: 4, scadenza 30/04/2017

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 00/00/0000

Data di rilascio: 30/04/2017

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Nella registrazione del contratto di affitto sopra riportato è stato indicato erroneamente il sub 30 mentre in realtà l'unità immobiliare ceduta all'affittuario risulta essere il sub 32.-

Identificativo corpo: B**Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145**

Libero

Note: In sede dei sopralluoghi effettuati, come riportato nel verbale redatto dal Custode, all'interno del garage in oggetto si è riscontrata la presenza di materiale per il quale l'esecutato ha dichiarato l'immediata disponibilità alla rimozione.-

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia

Rogito: Segretario Comune di Parrano in data 08/08/2007 ai nn. 101 - registrato in data ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 29/08/2007 ai nn. 11135 7085

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: Regolamento di condominio

Rogito: Notaio Campioni Franco in data 29/05/2009 ai nn. 19794/12226 - iscritto/trascritto a Terni in data 29/06/2009 ai nn. 7721 5014

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: Convenzione edilizia

Rogito: Segretario Comune di Parrano in data 08/08/2007 ai nn. 101 - registrato in data ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 29/08/2007 ai nn. 11135 7085

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Descrizione onere: Regolamento di condominio

Rogito: Notaio Campioni Franco in data 29/05/2009 ai nn. 19794/12226 - iscritto/trascritto a Terni in data 29/06/2009 ai nn. 7721 5014

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 2400000.00 - Importo capitale: € 1200000.00
Rogito: Notaio Campioni Franco in data 20/09/2007 ai nn. 17776/10623 - iscritto/trascritto a Terni in data 24/09/2007 ai nn. 11954 2869
Note: Annot. Frazionamento in quota del 07-09-2007 n. 1905/1752 - per tutte le unità immobiliari oggetto della presente Esecuzione immobiliare

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 2400000.00 - Importo capitale: € 1200000.00
Rogito: Notaio Campioni Franco in data 20/09/2007 ai nn. 17776/10623 - iscritto/trascritto a Terni in data 24/09/2007 ai nn. 11954 2869
Note: Annot. Frazionamento in quota del 07-09-2007 n. 1905/1752 - per tutte le unità immobiliari oggetto della presente Esecuzione immobiliare

Dati precedenti relativi ai corpi: B

20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro OMISSIS - Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 19/09/2014 ai nn. 2845 iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2014 ai nn. 8874 6940

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA OMISSIS - Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 19/09/2014 ai nn. 2845 iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2014 ai nn. 8874 6940

Dati precedenti relativi ai corpi: B

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

20.3 Misure Penali

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedere allegato n. 42

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

APPARTAMENTO SUB 32 SCALA A MILLESIMI 37,79 LOCATO A STELEA LUCICA
2014

Spese generali € 153,34

Consumo di acqua € 150,68

A CARICO INQUILINO € 244,88

A CARICO SOCIETA' ESECUTATA € 59,14

2015

Rate anticipate da preventivo € 344,78

A CARICO INQUILINO € 190,22

A CARICO SOCIETA' ESECUTATA € 154,56

GARAGE SUB 10 MILLESIMI 8.78

2014

Spese generali € 35,62

A CARICO INQUILINO € 22,89

A CARICO SOCIETA' ESECUTATA € 19,23

2015

Rate anticipate da preventivo € 35,91

A CARICO INQUILINO € 18,93

A CARICO SOCIETA' ESECUTATA € 16,98

NEL 2014 STELEA LUCICA HA VERSATO € 56,43 E SOCIETA' ESECUTATA €27,48 QUINDI IL RESIDUO E' € 211,34 STELEA LUCICA E € 50,89 SOCIETA' ESECUTATA

NEL 2015 € 171.54 SOCIETA' ESECUTATA € 209.15 STELEA LUCICA

TOTALE A DEBITO PER LOTTO € 222,43 SOCIETA' ESECUTATA € 420,29 STELEA LUCICA

Millesimi di proprietà: 37.79 - tutti i dati riportati nel quadro relativo alle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono stati forniti dall'amministratore di condominio Dott.ssa Elisa Zaganella.- Vedere allegato n. 42

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non attualmente, potrebbe essere reso accessibile con la realizzazione di alcune opere edilizie e con l'installazione di un servo scala o piattaforma elevatrice.-

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedere allegato n. 42

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedere corpo A - allegato n. 42

Millesimi di proprietà: 8.78 - tutti i dati riportati nel quadro relativo alle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono stati forniti dall'amministratore di condominio Dott.ssa Elisa Zaganella.- Allegato n. 42

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

21.a Stante il fatto che la proprietà è di una società, lo scrivente ha reperito la visura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni, vedere allegato n. 43.

21.b L'aggiudicatario/a dovrà sostenere la tassa di acquisto che, come da riferimenti avuti dal sottoscritto dall'Agenzia delle Entrate di Terni potrà variare nel seguente modo:

- 1 IPOTESI DI ACQUISTO PER PRIMA CASA:
 - Tassa di registro 2 %
 - Imposta ipotecaria fissa € 50,00;
 - Imposta catastale fissa € 50,00;

- 2 IPOTESI DI ACQUISTO NON PRIMA CASA
 - Tassa di registro 2 % del prezzo di aggiudicazione;
 - Imposta ipotecaria fissa € 50,00;
 - Imposta catastale fissa € 50,00;

- 3 IPOTESI DI ACQUISTO DA PERSONA GIURIDICA
 - Tassa registro fissa € 200,00;
 - Imposta ipotecaria fissa € 200,00;
 - Imposta catastale fissa € 200,00;
 - IVA in misura variabile in funzione della finalità dell'acquisto

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietà attuale società eseguita ; acquistata dalla società M.M. S.r.l. con atto a rogito notaio Franco Campioni del 15 dicembre 2009 repertorio 20309/12659 trascritto il 4 gennaio 2010 ai numeri 5/5; che a sua volta ha acquistato dalla Sig.ra Della Fina Cesarina con atto a rogito notaio Franco Campioni del 3 ottobre 2006 repertorio 16699/732 trascritto il 16 ottobre 2006 ai numeri 13372/8437; che a propria volta acquistava con atto a rogito notaio Quaranta Svenno del 27 settembre 1974, trascritto il 8 ottobre 1974 ai numeri 6257/5252.

23. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145**

Identificativo: 1

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1 "P.E.E.P." in località Contrada Casali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 2580/07

Rilascio in data 20/08/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: A

sito in **Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145**

Identificativo: 2

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/2009 al n. di prot. 1381/09

Rilascio in data 11/05/2009 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145**Identificativo: 1**

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1 "P.E.E.P." in località Contrada Casali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 2580/07

Rilascio in data 20/08/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145**Identificativo: 2**

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/2009 al n. di prot. 1381/09

Rilascio in data 11/05/2009 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: B

23.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è stato rilasciato regolare Certificato di Agibilità in data 26 giugno 2009 prot. n. 2587.-

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è stato rilasciato regolare Certificato di Agibilità in data 26 giugno 2009 prot. n. 2587.-

Dati precedenti relativi ai corpi: B

23.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vigente approvato con Delibera C.C. n. 13 del 18.05.2006

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante adottata con Delibera C.C. n. 3 del 22.03.2012
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per intervento in zona Edilizia Economica e Popolare
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 101 del 08 agosto 2007
Obblighi derivanti:	Art. 16 Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi - prescrizione che ogni singolo alloggio debba essere dotato di autonoma autorimessa della superficie minima di mq. 18.00.- Art. 18 Il prezzo di cessione degli alloggi - il prezzo medio al metro quadrato di superficie utile complessiva degli alloggi è fissato in € 1.232,00 (milleduecentotrentadue/00).-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.3 mq / mq
Rapporto di copertura:	0.60 %
Altezza massima ammessa:	6.50 ml
Volume massimo ammesso:	no
Altro:	La zona UB.3 è destinata a residenza e servizi. La sua delimitazione fondiaria è definita dal PRG.O 1 e si attua secondo le norme generali relative alla macrozona UB.4. Il completamento della zona UB.3 si attua mediante interventi diretti soggetti ad atto di convenzione con il Comune. Detta convenzione dovrà prevedere, ai fini del rilascio del rilascio degli standard residenziali: 1. Le opere di infrastrutturazione per l'allacciamento alle reti tecnologiche (approvvigionamenti idrici ed energetici, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, delle comunicazioni); 2. le opere di infrastrutturazione per la realizzazione della viabilità pubblica di accesso alle aree e della relativa illuminazione pubblica.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In base a quanto previsto nella convenzione sottoscritta fra la società realizzatrice dell'intervento e il Comune di Parrano, la presa in carico da parte di quest'ultimo delle opere previste nella convenzione citata è avvenuta con rogito Notaio Franco Campioni, repertorio 21340 del 4 dicembre 2010 registrato il 24 dicembre 2010 presso l'ufficio del registro di Orvieto al n.

1096 serie I° T

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A****Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vigente approvato con Delibera C.C. n. 13 del 18.05.2006
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante adottata con Delibera C.C. n. 3 del 22.03.2012
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per intervento in zona Edilizia Economica e Popolare
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 101 del 08 agosto 2007
Obblighi derivanti:	Art. 16 Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi - prescrizione che ogni singolo alloggio debba essere dotato di autonoma autorimessa della superficie minima di mq. 18.00.- Art. 18 Il prezzo di cessione degli alloggi - il prezzo medio al metro quadrato di superficie utile complessiva degli alloggi è fissato in € 1.232,00 (milleduecentotrentadue/00).-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.3 mq / mq
Rapporto di copertura:	0.60 %
Altezza massima ammessa:	6.50 ml
Volume massimo ammesso:	no
Altro:	La zona UB.3 è destinata a residenza e servizi. La sua delimitazione fondiaria è definita dal PRG.O 1 e si attua secondo le norme generali relative alla macrozona UB.4. Il completamento della zona UB.3 si attua mediante interventi diretti soggetti ad atto di convenzione con il Comune. Detta convenzione dovrà prevedere, ai fini del rilascio del rilascio degli standard residenziali: 1. Le opere di infrastrutturazione per l'allacciamento alle reti tecnologiche (approvvigionamenti idrici ed energetici, smaltimento

	rifiuti solidi e liquidi, delle comunicazioni); 2. le opere di infrastrutturazione per la realizzazione della viabilità pubblica di accesso alle aree e della relativa illuminazione pubblica.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In base a quanto previsto nella convenzione sottoscritta fra la società realizzatrice dell'intervento e il Comune di Parrano, la presa in carico da parte di quest'ultimo delle opere previste nella convenzione citata è avvenuta con rogito Notaio Franco Campioni, repertorio 21340 del 4 dicembre 2010 registrato il 24 dicembre 2010 presso l'ufficio del registro di Orvieto al n. 1096 serie I° T

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: di cui al punto A

Materiali utilizzati per la costruzione e tipologia di finiture esterne: la struttura portante verticale è in cemento armato, il solaio di calpestio del piano terra è del tipo predalle, tutti gli altri sono in latero-cemento. Le tamponature sono in muratura realizzata con blocchetti di cotto tipo Poroton, intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno. Gli infissi esterni sono in legno protetti da avvolgibili in pvc. Il manto di copertura è realizzato con tegole portoghesi, i discendenti e di canali di gronda sono in rame, i portoni d'ingresso sono in alluminio anodizzato di colore scuro. Internamente le finiture sono proprie delle abitazioni di tipo civile e cioè: porte in legno tamburato, pavimenti in mattonelle di gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, impianti idrico, elettrico e di riscaldamento posti sotto traccia. Composizione: salone con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera con balcone e bagno al piano primo, annessa cantina al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **73.06**

è posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007/2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **27** di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.70

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: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone sia per quanto riguarda le strutture che le finiture

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della superficie applicato per la determinazione della consistenza del corpo in oggetto, lo scrivente ha preso a riferimento La norma UNI 10750/2005 e il D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	47,40	1,00	47,40
<hr/>				
Balconi a servizio dell'appartamento	sup lorda di pavimento	10,66	0,25	2,67
<hr/>				
Cantina a servizio dell'appartamento	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
<hr/>				
73,06				65,07

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2014

Zona: Parrano

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

Materiali utilizzati per la costruzione e tipologia di finiture esterne: la struttura portante verticale è in cemento armato, il solaio di calpestio del piano terra è del tipo predalle, tutti gli altri sono in latero-cemento. Le tamponature sono in muratura realizzata con blocchetti di cotto tipo Poroton, intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno. Gli infissi esterni sono in legno protetti da avvolgibili in pvc. Il manto di copertura è realizzato con tegole portoghesi, i discendenti e di canali di gronda sono in rame, i portoni d'ingresso sono in alluminio anodizzato di colore scuro. Internamente le finiture sono mancanti. Composizione: locale unico con ingresso carrabile posto al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21.8**

è posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2007/2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **5** di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.40

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: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone sia per quanto riguarda le strutture che le finiture

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della superficie applicato per la determinazione della consistenza del corpo in oggetto, lo scrivente ha preso a riferimento La norma UNI 10750/2005 e il D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	21,80	1,00	21,80
		21,80		21,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2014

Zona: Parrano

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1000 al 60 %

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 600.00

2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Criterio di stima:

Il procedimento adottato e appreso meglio descritto, ha reso necessarie le seguenti fasi di indagine: 1. assunzione di notizie ed informazioni sui prezzi medi unitari di beni analoghi per caratteristiche esogene ed endogene, nonché di dati statistici sulle compravendite e relativi prezzi di trasferimento dichiarati; 2. individuazione sulla base delle notizie raccolte, del valore unitario dei beni oggetto di stima; 3. ubicazione, vicinanza ai centri di vita associata ed ai principali assi viari della regione, posizione ed amenità dei luoghi; 4. accesso, caratteristiche della viabilità secondaria, sua percorrenza e distanza dalle vie di transito di interesse nazionale; 5. le fonti di informazione, le indagini di mercato, tese alla raccolta di tutti gli elementi che influiscono sulla formazione del prezzo, sono state indirizzate al reperimento di valori e prezzi storici, di beni confrontabili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica ed altre caratteristiche intrinseche ed esogene che concorrono alla definizione del valore del bene. A tale scopo sono stati interessati studi notarili, studi tecnici, imprese edili, mediatori, agenzie immobiliari, etc.; 8. alle informazioni sui prezzi unitari "ufficiosi" raccolti, lo scrivente ha affiancato una analisi dettagliata di "prezzi e valori ufficiali" dichiarati in banche dati pubblici.

24. Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Parrano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Abitazione € 1.000,00 a mq. Garage € 600,00 al mq. Cantine € 500,00 al mq., - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Terni - Agenzia immobiliare Tecnocasa di Orvieto

24. Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	47,40	€ 1.000,00	€ 47.400,00
Balconi a servizio dell'appartamento	2,67	€ 1.000,00	€ 2.665,00
Cantina a servizio dell'appartamento	15,00	€ 500,00	€ 7.500,00

Valore corpo	€ 60.065,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 60.065,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 60.065,00

B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	21,80	€ 600,00	€ 13.080,00

Valore corpo	€ 13.080,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.080,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.080,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		65,07	€ 60.065,00	€ 60.065,00
B		21,80	€ 13.080,00	€ 13.080,00

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 642,72
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 62.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto N. 004

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

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

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 464, subalterno 33, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato e primo, sezione censuaria Parrano, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 193.67

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 5.1/2010 in atti dal 04/01/2010 Repertorio n.: 20309 Rogante: CAMPIONI FRANCO Sede: ORVIETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA e successiva edificazione tramite regolare autorizzazione comunale appresso meglio descritta.-

Millesimi di proprietà di parti comuni: - Corte esterna e lastrico solare - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 1 - Bene comune non censibile - proprietà 31.250/1000; - Scala e corridoio - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 4 - Bene comune non censibile - proprietà 71.428/1000.-

Confini: Proprietà stessa ditta eseguita, scala comune, salvo altri.-

Note: L'appartamento in oggetto viene collegato al proprio garage di dipendenza così come prescritto all'articolo 16 della convenzione sottoscritta fra il comune di Parrano e la società lottizzante. In virtù di tale prescrizione l'appartamento e il garage non possono essere commercializzati autonomamente.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: N.D.D.

Note generali: N.D.D.

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 464, subalterno 11, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano interrato, sezione censuaria Parrano, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita € 47.51

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 5.1/2010 in atti dal 04/01/2010 Repertorio n.: 20309 Rogante: CAMPIONI FRANCO Sede: ORVIETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA e successiva edificazione tramite regolare autorizzazione comunale appresso meglio descritta.-

Millesimi di proprietà di parti comuni: - Corte esterna e lastrico solare - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 1 - Bene comune non censibile - proprietà 31,250/1000,000; - Rampa di accesso al piano interrato - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 2 - Bene comune non censibile - proprietà 125,000/1000,000; - Scala e corridoio - Foglio n. 15 particella - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 4 - Bene comune non censibile - proprietà 71,428/1000,000.-

Confini: Corsello comune, scala comune, corridoio comune, salvo altri.-

Note: Il garage in oggetto viene collegato al proprio appartamento di cui costituisce dipendenza così come prescritto all'articolo 16 della convenzione sottoscritta fra il Comune di Parrano e la società lottizzante. In virtù di tale prescrizione l'appartamento e il garage non possono essere commercializzati autonomamente.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: N.D.D.

Note generali: N.D.D.

26.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Le palazzine all'interno delle quali sono ubicati gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono ubicate nel Comune di Parrano, piccolo centro medievale posto sulle colline dell' Umbria centrale. Il collegamento viario avviene tramite la strada provinciale n 52, la quale dall'uscita del casello autostradale di Fabro Scalo, dopo circa 11 km raggiunge il centro storico e l'abitato limitrofo del Comune di Parrano. A circa 50 m dal punto in cui si trovano le palazzine all'interno delle quali sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare finisce la strada provinciale n. 52 ed inizia la strada provinciale n. 104 che, come detto, dopo circa 50 m immette nella via comunale denominata Contrada dei Casali dove appunto troviamo gli accessi alle unità sopraddette. Le strade di collegamento citate sono tutte completamente asfaltate così come le parti comuni scoperte del condominio all'interno del quale sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Il lotto che contiene le due palazzine che di seguito descriveremo più dettagliatamente, si presenta ben rifinito, curato, funzionale e funzionante agli scopi ai quali era stato destinato. Le palazzine, di recente realizzazione, si presentano rifinite in modo ordinario e ben tenute; sulle parti prospettiche, nonché sulle coperture non mostrano necessità di manutenzione; unica eccezione è costituita da segni di infiltrazione d'acqua su alcune canne fumarie delle caldaie a gas esterne.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Presenti ed in buono stato. Importanti centri limitrofi: Capoluogo di Parrano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Zona agricola collinare umbra.

Attrazioni storiche: Centro storico del capoluogo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

27. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145

Occupato da Sig. Soare Costantin, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2015 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Orvieto il 07/03/2015 ai nn.000308 serie 3 T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/02/2019

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto:

Data di rilascio: 28/02/2019

Note: Nella registrazione del contratto di affitto sopra riportato è stato indicato erroneamente il sub 32 mentre in realtà l'unità immobiliare ceduta all'affittuario risulta essere il sub 33.-

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145

Libero

Note: In sede dei sopralluoghi effettuati, come riportato nel verbale redatto dal Custode, all'interno del garage in oggetto si è riscontrata la presenza di materiale per il quale l'esecutato ha dichiarato l'immediata disponibilità alla rimozione.-

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

28.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia

Rogito: Segretario Comune di Parrano in data 08/08/2007 ai nn. 101 - registrato in data ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 29/08/2007 ai nn. 11135 7085

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: Regolamento di condominio

Rogito: Notaio Campioni Franco in data 29/05/2009 ai nn. 19794/12226 - iscritto/trascritto a Terni in data 29/06/2009 ai nn. 7721 5014

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: Convenzione edilizia

Rogito: Segretario Comune di Parrano in data 08/08/2007 ai nn. 101 - registrato in data ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 29/08/2007 ai nn. 11135 7085

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Descrizione onere: Regolamento di condominio

Rogito: Notaio Campioni Franco in data 29/05/2009 ai nn. 19794/12226 - iscritto/trascritto a Terni in data 29/06/2009 ai nn. 7721 5014

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

28.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 2400000.00 - Importo capitale: € 1200000.00
Rogito: Notaio Campioni Franco in data 20/09/2007 ai nn. 17776/10623 - iscritto/trascritto a Terni in data 24/09/2007 ai nn. 11954 2869
Note: Annot. Frazionamento in quota del 07-09-2007 n. 1905/1752 - per tutte le unità immobiliari oggetto della presente Esecuzione immobiliare

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 2400000.00 - Importo capitale: € 1200000.00
Rogito: Notaio Campioni Franco in data 20/09/2007 ai nn. 17776/10623 - iscritto/trascritto a Terni in data 24/09/2007 ai nn. 11954 2869
Note: Annot. Frazionamento in quota del 07-09-2007 n. 1905/1752 - per tutte le unità immobiliari oggetto della presente Esecuzione immobiliare

Dati precedenti relativi ai corpi: B

28.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro OMISSIS - Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 19/09/2014 ai nn. 2845 iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2014 ai nn. 8874 6940

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro OMISSIS - Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 19/09/2014 ai nn. 2845 iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2014 ai nn. 8874 6940

Dati precedenti relativi ai corpi: B

28.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

28.3 Misure Penali

Nessuna.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedere allegato n. 42

APPARTAMENTO SUB 33 SCALA A MILLESIMI 39,81 LOCATO A SOARE CONSTANTIN
2014

Spese generali € 161,54

Consumo di acqua € 99,31

2015

Rate anticipate da preventivo € 304,19

A CARICO INQUILINO € 185,63

A CARICO SOCIETA' ESECUTATA € 118,56

GARAGE UNITA' IMMOBILIARE N. 6 SUB 11 MILLESIMI 10.68

2014

Spese generali € 42,12

2015

Rate anticipate da preventivo € 42,45

A CARICO INQUILINO € 23,19

A CARICO SOCIETA' ESECUTATA € 19,43

NEL 2014 IL SIG. SOARE COSTANTIN NON HA VERSATO NULLA IN QUANTO IL CONTRATTO E' 2015 E SOCIETA' ESECUTATA € 191,05 QUINDI IL RESIDUO E' €111,92

NEL 2015 € 171.54 SOCIETA' ESECUTATA €138.15 E SIG. SOARE COSTANTIN € 208,82

TOTALE A DEBITO PER LOTTON. 4 € 283.46 SOCIETA' ESECUTATA 208,82 SIG. SOARE COSTANTIN**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: vedere allegato n. 42**Millesimi di proprietà:** 39.81 - tutti i dati riportati nel quadro relativo alle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono stati forniti dall'amministratore di condominio Dott.ssa Elisa Zaganella.- vedere allegato n. 42**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non attualmente, potrebbe essere reso accessibile con la realizzazione di alcune opere edilizie e con l'installazione di un servo scala o piattaforma elevatrice.-**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato**Attestazione Prestazione Energetica non presente****Indice di prestazione energetica:** Classe G**Note Indice di prestazione energetica:** Non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto è invece riuscito a reperire quello relativo all'unità immobiliare distinta con il subalterno 32. Stante il fatto che le unità eseguite hanno tutte le stesse caratteristiche, si ritiene coerente e corretto indicare la stessa classe energetica anche per quella in questione.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate**Identificativo corpo: B****Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145****Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: vedere allegato n. 42**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: vedere corpo A e allegato n. 42**Millesimi di proprietà:** 10.68 - tutti i dati riportati nel quadro relativo alle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono stati forniti dall'amministratore di condominio Dott.ssa Elisa Zaganella.- vedere allegato n. 42**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato**Attestazione Prestazione Energetica non presente****Indice di prestazione energetica:** Non Specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate**29.a** Stante il fatto che la proprietà è di una società, lo scrivente ha reperito la visura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni, vedere allegato n. 43.**29.b** L'aggiudicatario/a dovrà sostenere la tassa di acquisto che, come da riferimenti avuti dal sottoscritto dall'Agenzia delle Entrate di Terni potrà variare nel seguente modo:

- 1 IPOTESI DI ACQUISTO PER PRIMA CASA:
 - Tassa di registro 2 %
 - Imposta ipotecaria fissa € 50,00;
 - Imposta catastale fissa € 50,00;

- 2 IPOTESI DI ACQUISTO NON PRIMA CASA
 - Tassa di registro 2 % del prezzo di aggiudicazione;
 - Imposta ipotecaria fissa € 50,00;
 - Imposta catastale fissa € 50,00;

- 3 IPOTESI DI ACQUISTO DA PERSONA GIURIDICA
 - Tassa registro fissa € 200,00;
 - Imposta ipotecaria fissa € 200,00;
 - Imposta catastale fissa € 200,00;
 - IVA in misura variabile in funzione della finalità dell'acquisto

30.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietà attuale società eseguita ; acquistata dalla società M.M. S.r.l. con atto a rogito notaio Franco Campioni del 15 dicembre 2009 repertorio 20309/12659 trascritto il 4 gennaio 2010 ai numeri 5/5; che a sua volta ha acquistato dalla Sig.ra Della Fina Cesarina con atto a rogito notaio Franco Campioni del 3 ottobre 2006 repertorio 16699/732 trascritto il 16 ottobre 2006 ai numeri 13372/8437; che a propria volta acquistava con atto a rogito notaio Quaranta Svenno del 27 settembre 1974, trascritto il 8 ottobre 1974 ai numeri 6257/5252.

31. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145**

Identificativo: 1

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1 "P.E.E.P." in località Contrada Casali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 2580/07

Rilascio in data 20/08/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: A

sito in **Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145**

Identificativo: 2

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/2009 al n. di prot. 1381/09

Rilascio in data 11/05/2009 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145**Identificativo: 1**

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1 "P.E.E.P." in località Contrada Casali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 2580/07

Rilascio in data 20/08/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145****Identificativo: 2**

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/2009 al n. di prot. 1381/09

Rilascio in data 11/05/2009 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: B**31.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è stato rilasciato regolare Certificato di Agibilità in data 26 giugno 2009 prot. n. 2587.-

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è stato rilasciato regolare Certificato di Agibilità in data 26 giugno 2009 prot. n. 2587.-

Dati precedenti relativi ai corpi: B**31.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vigente approvato con Delibera C.C. n. 13 del 18.05.2006

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante adottata con Delibera C.C. n. 3 del 22.03.2012
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per intervento in zona Edilizia Economica e Popolare
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 101 del 08 agosto 2007
Obblighi derivanti:	Art. 16 Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi - prescrizione che ogni singolo alloggio debba essere dotato di autonoma autorimessa della superficie minima di mq. 18.00.- Art. 18 Il prezzo di cessione degli alloggi - il prezzo medio al metro quadrato di superficie utile complessiva degli alloggi è fissato in € 1.232,00 (milleduecentotrentadue/00).-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.3 mq / mq
Rapporto di copertura:	0.60 %
Altezza massima ammessa:	6.50 ml
Volume massimo ammesso:	no
Altro:	La zona UB.3 è destinata a residenza e servizi. La sua delimitazione fondiaria è definita dal PRG.O 1 e si attua secondo le norme generali relative alla macrozona UB.4. Il completamento della zona UB.3 si attua mediante interventi diretti soggetti ad atto di convenzione con il Comune. Detta convenzione dovrà prevedere, ai fini del rilascio del rilascio degli standard residenziali: 1. Le opere di infrastrutturazione per l'allacciamento alle reti tecnologiche (approvvigionamenti idrici ed energetici, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, delle comunicazioni); 2. le opere di infrastrutturazione per la realizzazione della viabilità pubblica di accesso alle aree e della relativa illuminazione pubblica.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In base a quanto previsto nella convenzione sottoscritta fra la società realizzatrice dell'intervento e il Comune di Parrano, la presa in carico da parte di quest'ultimo delle opere previste nella convenzione citata è avvenuta con rogito Notaio Franco Campioni, repertorio 21340 del 4 dicembre 2010 registrato il 24 dicembre 2010 presso l'ufficio del registro di Orvieto al n.

1096 serie I° T

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A****Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vigente approvato con Delibera C.C. n. 13 del 18.05.2006
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante adottata con Delibera C.C. n. 3 del 22.03.2012
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per intervento in zona Edilizia Economica e Popolare
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 101 del 08 agosto 2007
Obblighi derivanti:	Art. 16 Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi - prescrizione che ogni singolo alloggio debba essere dotato di autonoma autorimessa della superficie minima di mq. 18.00.- Art. 18 Il prezzo di cessione degli alloggi - il prezzo medio al metro quadrato di superficie utile complessiva degli alloggi è fissato in € 1.232,00 (milleduecentotrentadue/00).-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.3 mq / mq
Rapporto di copertura:	0.60 %
Altezza massima ammessa:	6.50 ml
Volume massimo ammesso:	no
Altro:	La zona UB.3 è destinata a residenza e servizi. La sua delimitazione fondiaria è definita dal PRG.O 1 e si attua secondo le norme generali relative alla macrozona UB.4. Il completamento della zona UB.3 si attua mediante interventi diretti soggetti ad atto di convenzione con il Comune. Detta convenzione dovrà prevedere, ai fini del rilascio del rilascio degli standard residenziali: 1. Le opere di infrastrutturazione per l'allacciamento alle reti tecnologiche (approvvigionamenti idrici ed energetici, smaltimento

	rifiuti solidi e liquidi, delle comunicazioni); 2. le opere di infrastrutturazione per la realizzazione della viabilità pubblica di accesso alle aree e della relativa illuminazione pubblica.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In base a quanto previsto nella convenzione sottoscritta fra la società realizzatrice dell'intervento e il Comune di Parrano, la presa in carico da parte di quest'ultimo delle opere previste nella convenzione citata è avvenuta con rogito Notaio Franco Campioni, repertorio 21340 del 4 dicembre 2010 registrato il 24 dicembre 2010 presso l'ufficio del registro di Orvieto al n. 1096 serie I° T

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: di cui al punto **A**

Materiali utilizzati per la costruzione e tipologia di finiture esterne: la struttura portante verticale è in cemento armato, il solaio di calpestio del piano terra è del tipo predalle, tutti gli altri sono in latero-cemento. Le tamponature sono in muratura realizzata con blocchetti di cotto tipo Poroton, intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno. Gli infissi esterni sono in legno protetti da avvolgibili in pvc Il manto di copertura è realizzato con tegole portoghesi, i discendenti e di canali di gronda sono in rame, i portoni d'ingresso sono in alluminio anodizzato di colore scuro. Internamente le finiture sono proprie delle abitazioni di tipo civile e cioè: porte in legno tamburato, pavimenti in mattonelle di gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, impianti idrico, elettrico e di riscaldamento posti sotto traccia. Composizione: salone con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera con balcone e bagno al piano primo, annessa cantina al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **73.63**

è posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007/2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **28** di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.70

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: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone sia per quanto riguarda le strutture che le finiture

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della superficie applicato per la determinazione della consistenza del corpo in oggetto, lo scrivente ha preso a riferimento La norma UNI 10750/2005 e il D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	47,40	1,00	47,40
Balconi a servizio dell'appartamento	sup lorda di pavimento	10,66	0,25	2,67
Cantina a servizio dell'appartamento	sup lorda di pavimento	15,57	1,00	15,57
73,63				65,64

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: 2-2014

Zona: Parrano

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

Materiali utilizzati per la costruzione e tipologia di finiture esterne: la struttura portante verticale è in cemento armato, il solaio di calpestio del piano terra è del tipo predalle, tutti gli altri sono in latero-cemento. Le tamponature sono in muratura realizzata con blocchetti di cotto tipo Poroton, intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno. Gli infissi esterni sono in legno protetti da avvolgibili in pvc. Il manto di copertura è realizzato con tegole portoghesi, i discendenti e di canali di gronda sono in rame, i portoni d'ingresso sono in alluminio anodizzato di colore scuro. Internamente le finiture sono mancanti. Composizione: locale unico con ingresso carrabile posto al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26.21**

è posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2007/2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **6** di interno, ha un'altezza interna di circa: 2.40

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: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone sia per quanto riguarda le strutture che le finiture

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della superficie applicato per la determinazione della consistenza del corpo in oggetto, lo scrivente ha preso a riferimento La norma UNI 10750/2005 e il D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	26,21	1,00	26,21
		26,21		26,21

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2014

Zona: Parrano

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1000 al 60 %

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 600.00

3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32. Criterio di stima:

Il procedimento adottato e appreso meglio descritto, ha reso necessarie le seguenti fasi di indagine: 1. assunzione di notizie ed informazioni sui prezzi medi unitari di beni analoghi per caratteristiche esogene ed endogene, nonché di dati statistici sulle compravendite e relativi prezzi di trasferimento dichiarati; 2. individuazione sulla base delle notizie raccolte, del valore unitario dei beni oggetto di stima; 3. ubicazione, vicinanza ai centri di vita associata ed ai principali assi viari della regione, posizione ed amenità dei luoghi; 4. accesso, caratteristiche della viabilità secondaria, sua percorrenza e distanza dalle vie di transito di interesse nazionale; 5. le fonti di informazione, le indagini di mercato, tese alla raccolta di tutti gli elementi che influiscono sulla formazione del prezzo, sono state indirizzate al reperimento di valori e prezzi storici, di beni confrontabili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica ed altre caratteristiche intrinseche ed esogene che concorrono alla definizione del valore del bene. A tale scopo sono stati interessati studi notarili, studi tecnici, imprese edili, mediatori, agenzie immobiliari, etc.; 8. alle informazioni sui prezzi unitari "ufficiosi" raccolti, lo scrivente ha affiancato una analisi dettagliata di "prezzi e valori ufficiali" dichiarati in banche dati pubblici.

32. Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio del registro di Terni, Ufficio tecnico di Parrano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Abitazione € 1.000,00 a mq. Garage € 600,00 al mq. Cantine € 500,00 al mq., - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Terni - Agenzia immobiliare Tecnocasa di Orvieto

32. Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	47,40	€ 1.000,00	€ 47.400,00
Balconi a servizio dell'appartamento	2,67	€ 1.000,00	€ 2.665,00
Cantina a servizio dell'appartamento	15,57	€ 500,00	€ 7.785,00

Valore corpo	€ 57.850,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 57.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 57.850,00

B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	26,21	€ 600,00	€ 15.726,00

Valore corpo	€ 15.726,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.726,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.726,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		65,64	€ 57.850,00	€ 57.850,00
B		26,21	€ 15.726,00	€ 15.726,00

32. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 492,28
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

32. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 62.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto N. 005

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

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

33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 464, subalterno 34, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano primo, sezione censuaria Parrano, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 193.67

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 5.1/2010 in atti dal 04/01/2010 Repertorio n.: 20309 Rogante: CAMPIONI FRANCO Sede: ORVIETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA e successiva edificazione tramite regolare autorizzazione comunale appresso meglio descritta.-

Millesimi di proprietà di parti comuni: - Corte esterna e lastrico solare - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 1 - Bene comune non censibile - proprietà 31.250/1000; - Scala e corridoio - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 5 - Bene comune non censibile - proprietà 71.428/1000.-

Confini: Proprietà stessa ditta eseguita, scala comune, salvo altri.-

Note: L'appartamento in oggetto viene collegato al proprio garage di dipendenza così come prescritto all'articolo 16 della convenzione sottoscritta fra il comune di Parrano e la società lottizzante. In virtù di tale prescrizione l'appartamento e il garage non possono essere commercializzati autonomamente.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: N.D.D.

Note generali: N.D.D.

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 464, subalterno 16, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano primo, sezione censuaria Parrano, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita € 47.51

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 5.1/2010 in atti dal 04/01/2010 Repertorio n.: 20309 Rogante: CAMPIONI FRANCO Sede: ORVIETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA e successiva edificazione tramite regolare autorizzazione comunale appresso meglio descritta.-

Millesimi di proprietà di parti comuni: - Corte esterna e lastrico solare - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 1 - Bene comune non censibile - proprietà 31,250/1000,000; - Rampa di accesso al piano interrato - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 3 - Bene comune non censibile - proprietà 125,000/1000,000; - Scala e corridoio - Foglio n. 15 particella - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 5 - Bene comune non censibile - proprietà 71,428/1000,000.-

Confini: Corsello comune su due lati, corridoio comune, salvo altri.-

Note: Il garage in oggetto viene collegato al proprio appartamento di cui costituisce dipendenza così come prescritto all'articolo 16 della convenzione sottoscritta fra il Comune di Parrano e la società lottizzante. In virtù di tale prescrizione l'appartamento e il garage non possono essere commercializzati autonomamente.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: N.D.D.

Note generali: N.D.D.

34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Le palazzine all'interno delle quali sono ubicati gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono ubicate nel Comune di Parrano, piccolo centro medievale posto sulle colline dell' Umbria centrale. Il collegamento viario avviene tramite la strada provinciale n 52, la quale dall'uscita del casello autostradale di Fabro Scalo, dopo circa 11 km raggiunge il centro storico e l'abitato limitrofo del Comune di Parrano. A circa 50 m dal punto in cui si trovano le palazzine all'interno delle quali sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare finisce la strada provinciale n. 52 ed inizia la strada provinciale n. 104 che, come detto, dopo circa 50 m immette nella via comunale denominata Contrada dei Casali dove appunto troviamo gli accessi alle unità sopraddette. Le strade di collegamento citate sono tutte completamente asfaltate così come le parti comuni scoperte del condominio all'interno del quale sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Il lotto che contiene le due palazzine che di seguito descriveremo più dettagliatamente, si presenta ben rifinito, curato, funzionale e funzionante agli scopi ai quali era stato destinato. Le palazzine, di recente realizzazione, si presentano rifinite in modo ordinario e ben tenute; sulle parti prospettiche, nonché sulle coperture non mostrano necessità di manutenzione; unica eccezione è costituita da segni di infiltrazione d'acqua su alcune canne fumarie delle caldaie a gas esterne.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Presenti ed in buono stato. Importanti centri limitrofi: Capoluogo di Parrano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Zona agricola collinare umbra.

Attrazioni storiche: Centro storico del capoluogo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

35. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A****sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Come dichiarato dall'amministratore della Società esecutata nel verbale redatto dal Custode in fase di sopralluogo, l'immobile è a disposizione della società esecutata e viene utilizzato come deposito per i materiali necessari per la manutenzione delle altre unità immobiliari.-

Identificativo corpo: B**Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145**

Libero

Note: In sede dei sopralluoghi effettuati, come riportato nel verbale redatto dal Custode, all'interno del garage in oggetto si è riscontrata la presenza di materiale per il quale l'esecutato ha dichiarato l'immediata disponibilità alla rimozione.-

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**36.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***36.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

36.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

36.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia

Rogito: Segretario Comune di Parrano in data 08/08/2007 ai nn. 101 - registrato in data ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 29/08/2007 ai nn. 11135 7085

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: Regolamento di condominio

Rogito: Notaio Campioni Franco in data 29/05/2009 ai nn. 19794/12226 - iscritto/trascritto a Terni in data 29/06/2009 ai nn. 7721 5014

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: Convenzione edilizia

Rogito: Segretario Comune di Parrano in data 08/08/2007 ai nn. 101 - registrato in data ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 29/08/2007 ai nn. 11135 7085

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Descrizione onere: Regolamento di condominio

Rogito: Notaio Campioni Franco in data 29/05/2009 ai nn. 19794/12226 - iscritto/trascritto a Terni in data 29/06/2009 ai nn. 7721 5014

Dati precedenti relativi ai corpi: B**36.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:***36.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro **OMISSIS** - Importo ipoteca: € 2400000.00 - Importo capitale: € 1200000.00

Rogito: Notaio Campioni Franco in data 20/09/2007 ai nn. 17776/10623 - iscritto/trascritto a Terni in data 24/09/2007 ai nn. 11954 2869

Note: Annot. Frazionamento in quota del 07-09-2007 n. 1905/1752 - per tutte le uni-

tà immobiliari oggetto della presente Esecuzione immobiliare

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro **OMISSIS** - Importo ipoteca: € 2400000.00 - Importo capitale: € 1200000.00

Rogito: Notaio Campioni Franco in data 20/09/2007 ai nn. 17776/10623 - iscritto/trascritto a Terni in data 24/09/2007 ai nn. 11954 2869

Note: Annot. Frazionamento in quota del 07-09-2007 n. 1905/1752 - per tutte le unità immobiliari oggetto della presente Esecuzione immobiliare

Dati precedenti relativi ai corpi: B

36.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro **OMISSIS** - Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 19/09/2014 ai nn. 2845 iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2014 ai nn. 8874 6940

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro **OMISSIS** - Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 19/09/2014 ai nn. 2845 iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2014 ai nn. 8874 6940

Dati precedenti relativi ai corpi: B

36.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

36.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

36.3 Misure Penali

Nessuna.

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedere allegato n. 42

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

APPARTAMENTO SUB 34 SCALA A MILLESIMI 40,80 NON LOCATO

2014

Spese generali € 165,55

Consumo di acqua € 127,53

2015

Rate anticipate da preventivo € 219,21

GARAGE SUB 16 MILLESIMI 10.68

2014

Spese generali € 42.12

2015

Rate anticipate da preventivo € 42,45

TOTALE A DEBITO PER LOTTO N. 5 € 377.65 SOCIETA' ESECUTATA

Millesimi di proprietà: 40.80 - tutti i dati riportati nel quadro relativo alle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono stati forniti dall'amministratore di condominio Dott.ssa Elisa Zaganella.- Vedere allegato n. 42

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non attualmente, potrebbe essere reso accessibile con la realizzazione di alcune opere edilizie e con l'installazione di un servo scala o piattaforma elevatrice.-

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Classe G

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto è invece riuscito a reperire quello relativo all'unità immobiliare distinta con il subalterno 32. Stante il fatto che le unità esegutate hanno tutte le stesse caratteristiche, si ritiene coerente e corretto indicare la stessa classe energetica anche per quella in questione.

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedere allegato n. 42

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vedere corpo A - Vedere allegato n. 42

Millesimi di proprietà: 10.68 - tutti i dati riportati nel quadro relativo alle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono stati forniti dall'amministratore di condominio Dott.ssa Elisa Zaganella.- Vedere allegato n. 42

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

37.a Stante il fatto che la proprietà è di una società, lo scrivente ha reperito la visura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni, vedere allegato n. 43.

37.b L'aggiudicatario/a dovrà sostenere la tassa di acquisto che, come da riferimenti avuti dal sottoscritto dall'Agenzia delle Entrate di Terni potrà variare nel seguente modo:

- 1 IPOTESI DI ACQUISTO PER PRIMA CASA:
 - Tassa di registro 2 %
 - Imposta ipotecaria fissa € 50,00;
 - Imposta catastale fissa € 50,00;

- 2 IPOTESI DI ACQUISTO NON PRIMA CASA
 - Tassa di registro 2 % del prezzo di aggiudicazione;
 - Imposta ipotecaria fissa € 50,00;
 - Imposta catastale fissa € 50,00;

- 3 IPOTESI DI ACQUISTO DA PERSONA GIURIDICA
 - Tassa registro fissa € 200.00;
 - Imposta ipotecaria fissa € 200,00;
 - Imposta catastale fissa € 200,00;
 - IVA in misura variabile in funzione della finalità dell'acquisto

38.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietà attuale società esegutata ; acquistata dalla società M.M. S.r.l. con atto a rogito notaio

Franco Campioni del 15 dicembre 2009 repertorio 20309/12659 trascritto il 4 gennaio 2010 ai numeri 5/5; che a sua volta ha acquistato dalla Sig.ra Della Fina Cesarina con atto a rogito notaio Franco Campioni del 3 ottobre 2006 repertorio 16699/732 trascritto il 16 ottobre 2006 ai numeri 13372/8437; che a propria volta acquistava con atto a rogito notaio Quaranta Svenno del 27 settembre 1974, trascritto il 8 ottobre 1974 ai numeri 6257/5252.

39. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145**

Identificativo: 1

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1 "P.E.E.P." in località Contrada Casali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 2580/07

Rilascio in data 20/08/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: A

sito in **Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145**

Identificativo: 2

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/2009 al n. di prot. 1381/09

Rilascio in data 11/05/2009 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Identificativo: 1

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1 "P.E.E.P." in località Contrada Casali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 2580/07

Rilascio in data 20/08/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Identificativo: 2

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire
 Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07
 Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 01/04/2009 al n. di prot. 1381/09
 Rilascio in data 11/05/2009 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587
Dati precedenti relativi ai corpi: B

39.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è stato rilasciato regolare Certificato di Agibilità in data 26 giugno 2009 prot. n. 2587.-

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è stato rilasciato regolare Certificato di Agibilità in data 26 giugno 2009 prot. n. 2587.-

Dati precedenti relativi ai corpi: B

39.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vigente approvato con Delibera C.C. n. 13 del 18.05.2006
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante adottata con Delibera C.C. n. 3 del 22.03.2012
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per intervento in zona Edilizia Economica e Popolare
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 101 del 08 agosto 2007
Obblighi derivanti:	Art. 16 Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi - prescrizione che ogni singolo alloggio debba essere dotato di autonoma autorimessa della superficie minima di mq. 18.00.- Art. 18 Il prezzo di cessione degli alloggi - il prezzo medio al metro quadrato di superficie utile complessiva degli alloggi è fissato in €

	1.232,00 (milleduecentotrentadue/00).-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.3 mq / mq
Rapporto di copertura:	0.60 %
Altezza massima ammessa:	6.50 ml
Volume massimo ammesso:	no
Altro:	La zona UB.3 è destinata a residenza e servizi. La sua delimitazione fondiaria è definita dal PRG.O 1 e si attua secondo le norme generali relative alla macrozona UB.4. Il completamento della zona UB.3 si attua mediante interventi diretti soggetti ad atto di convenzione con il Comune. Detta convenzione dovrà prevedere, ai fini del rilascio degli standard residenziali: 1. Le opere di infrastrutturazione per l'allacciamento alle reti tecnologiche (approvvigionamenti idrici ed energetici, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, delle comunicazioni); 2. le opere di infrastrutturazione per la realizzazione della viabilità pubblica di accesso alle aree e della relativa illuminazione pubblica.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In base a quanto previsto nella convenzione sottoscritta fra la società realizzatrice dell'intervento e il Comune di Parrano, la presa in carico da parte di quest'ultimo delle opere previste nella convenzione citata è avvenuta con rogito Notaio Franco Campioni, repertorio 21340 del 4 dicembre 2010 registrato il 24 dicembre 2010 presso l'ufficio del registro di Orvieto al n. 1096 serie I° T

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vigente approvato con Delibera C.C. n. 13 del 18.05.2006
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante adottata con Delibera C.C. n. 3 del

	22.03.2012
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per intervento in zona Edilizia Economica e Popolare
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 101 del 08 agosto 2007
Obblighi derivanti:	Art. 16 Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi - prescrizione che ogni singolo alloggio debba essere dotato di autonoma autorimessa della superficie minima di mq. 18.00.- Art. 18 Il prezzo di cessione degli alloggi - il prezzo medio al metro quadrato di superficie utile complessiva degli alloggi è fissato in € 1.232,00 (milleduecentotrentadue/00).-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.3 mq / mq
Rapporto di copertura:	0.60 %
Altezza massima ammessa:	6.50 ml
Volume massimo ammesso:	no
Altro:	La zona UB.3 è destinata a residenza e servizi. La sua delimitazione fondiaria è definita dal PRG.O 1 e si attua secondo le norme generali relative alla macrozona UB.4. Il completamento della zona UB.3 si attua mediante interventi diretti soggetti ad atto di convenzione con il Comune. Detta convenzione dovrà prevedere, ai fini del rilascio del rilascio degli standard residenziali: 1. Le opere di infrastrutturazione per l'allacciamento alle reti tecnologiche (approvvigionamenti idrici ed energetici, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, delle comunicazioni); 2. le opere di infrastrutturazione per la realizzazione della viabilità pubblica di accesso alle aree e della relativa illuminazione pubblica.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In base a quanto previsto nella convenzione sottoscritta fra la società realizzatrice dell'intervento e il Comune di Parrano, la presa in carico da parte di quest'ultimo delle opere previste nella convenzione citata è avvenuta con rogito Notaio Franco Campioni, repertorio 21340 del 4 dicembre 2010 registrato il 24 dicembre 2010 presso l'ufficio del registro di Orvieto al n. 1096 serie I° T

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B**Descrizione: di cui al punto **A**

Materiali utilizzati per la costruzione e tipologia di finiture esterne: la struttura portante verticale è in cemento armato, il solaio di calpestio del piano terra è del tipo predalle, tutti gli altri sono in latero-cemento. Le tamponature sono in muratura realizzata con blocchetti di cotto tipo Poroton, intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno. Gli infissi esterni sono in legno protetti da avvolgibili in pvc. Il manto di copertura è realizzato con tegole portoghesi, i discendenti e di canali di gronda sono in rame, i portoni d'ingresso sono in alluminio anodizzato di colore scuro. Internamente le finiture sono proprie delle abitazioni di tipo civile e cioè: porte in legno tamburato, pavimenti in mattonelle di gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, impianti idrico, elettrico e di riscaldamento posti sotto traccia. Composizione: salone con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera con balcone e bagno al piano primo, annessa cantina al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80.84**

è posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007/2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **29** di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.70

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: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone sia per quanto riguarda le strutture che le finiture

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della superficie applicato per la determinazione della consistenza del corpo in oggetto, lo scrivente ha preso a riferimento La norma UNI 10750/2005 e il D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	47,40	1,00	47,40

Balconi a servizio dell'appartamento	sup lorda di pavimento	10,66	0,25	2,67
Cantina a servizio dell'appartamento	sup lorda di pavimento	22,78	1,00	22,78
80,84			72,85	

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: 2-2014

Zona: Parrano

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto B

Materiali utilizzati per la costruzione e tipologia di finiture esterne: la struttura portante verticale è in cemento armato, il solaio di calpestio del piano terra è del tipo predalle, tutti gli altri sono in latero-cemento. Le tamponature sono in muratura realizzata con blocchetti di cotto tipo Poroton, intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno. Gli infissi esterni sono in legno protetti da avvolgibili in pvc. Il manto di copertura è realizzato con tegole portoghesi, i discendenti e di canali di gronda sono in rame, i portoni d'ingresso sono in alluminio anodizzato di colore scuro. Internamente le finiture sono mancanti. Composizione: locale unico con ingresso carrabile posto al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26.21**

è posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2007/2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **11** di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.40

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: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone sia per quanto riguarda le strutture che le finiture

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della superficie applicato per la determinazione della consistenza del corpo in oggetto, lo scrivente ha preso a riferimento La norma UNI 10750/2005 e il D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	26,21	1,00	26,21
		26,21		26,21

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2014

Zona: Parrano

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1000 al 60 %

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 600.00

4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

40. Criterio di stima:

Il procedimento adottato e appreso meglio descritto, ha reso necessarie le seguenti fasi di indagine: 1. assunzione di notizie ed informazioni sui prezzi medi unitari di beni analoghi per caratteristiche esogene ed endogene, nonché di dati statistici sulle compravendite e relativi prezzi di trasferimento dichiarati; 2. individuazione sulla base delle notizie raccolte, del valore unitario dei beni oggetto di stima; 3. ubicazione, vicinanza ai centri di vita associata ed ai principali assi viari della regione, posizione ed amenità dei luoghi; 4. accesso, caratteristiche della viabilità secondaria, sua percorrenza e distanza dalle vie di transito di interesse nazionale; 5. le fonti di informazione, le indagini di mercato, tese alla raccolta di tutti gli elementi che influiscono sulla formazione del prezzo, sono state indirizzate al reperimento di valori e prezzi storici, di beni confrontabili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica ed altre caratteristiche intrinseche ed esogene che concorrono alla definizione del valore del bene. A tale scopo sono stati interessati studi notarili, studi tecnici, imprese edili, mediatori, agenzie immobiliari, etc.; 8. alle informazioni sui prezzi unitari "ufficiosi" raccolti, lo scrivente ha affiancato una analisi dettagliata di "prezzi e valori ufficiali" dichiarati in banche dati pubblici.

40. Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio del registro di Terni, Ufficio tecnico di Parrano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Abitazione € 1.000,00 a mq. Garage € 600,00 al mq. Cantine € 500,00 al mq., - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Terni - Agenzia immobiliare Tecnocasa di Orvieto

40. Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	47,40	€ 1.000,00	€ 47.400,00
Balconi a servizio dell'appartamento	2,67	€ 1.000,00	€ 2.665,00
Cantina a servizio dell'appartamento	22,78	€ 500,00	€ 11.390,00

Valore corpo	€ 61.455,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 61.455,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 61.455,00

B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	26,21	€ 600,00	€ 15.726,00

Valore corpo	€ 15.726,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.726,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.726,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		72,85	€ 61.455,00	€ 61.455,00
B		26,21	€ 15.726,00	€ 15.726,00

40. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 377,65
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

40. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 77.000,00

Lotto N. 006

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

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

41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 464, subalterno 35, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano primo, sezione censuaria Parrano, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 193.67

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 5.1/2010 in atti dal 04/01/2010 Repertorio n.: 20309 Rogante: CAMPIONI FRANCO Sede: ORVIETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA e successiva edificazione tramite regolare autorizzazione comunale appresso meglio descritta.-

Millesimi di proprietà di parti comuni: - Corte esterna e lastrico solare - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 1 - Bene comune non censibile - proprietà 31.250/1000; - Scala e corridoio - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 5 - Bene comune non censibile - proprietà 71.428/1000.-

Confini: Proprietà stessa ditta eseguita, scala comune, salvo altri.-

Note: L'appartamento in oggetto viene collegato al proprio garage di dipendenza così come prescritto all'articolo 16 della convenzione sottoscritta fra il comune di Parrano e la società lottizzante. In virtù di tale prescrizione l'appartamento e il garage non possono essere commercializzati autonomamente.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: N.D.D.

Note generali: N.D.D.

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 464, subalterno 17, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano primo, sezione censuaria Parrano, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita € 39.25

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 5.1/2010 in atti dal 04/01/2010 Repertorio n.: 20309 Rogante: CAMPIONI FRANCO Sede: ORVIETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA e successiva edificazione tramite regolare autorizzazione comunale appresso meglio descritta.-

Millesimi di proprietà di parti comuni: - Corte esterna e lastrico solare - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 1 - Bene comune non censibile - proprietà 31,250/1000,000; - Rampa di accesso al piano interrato - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 3 - Bene comune non censibile - proprietà 125,000/1000,000; - Scala e corridoio - Foglio n. 15 particella - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 5 - Bene comune non censibile - proprietà 71,428/1000,000.-

Confini: Corsello comune, corridoio comune, altra proprietà ditta eseguita, salvo altri.-

Note: Il garage in oggetto viene collegato al proprio appartamento di cui costituisce dipendenza così come prescritto all'articolo 16 della convenzione sottoscritta fra il Comune di Parrano e la società lottizzante. In virtù di tale prescrizione l'appartamento e il garage non possono essere commercializzati autonomamente.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: N.D.D.

Note generali: N.D.D.

42. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Le palazzine all'interno delle quali sono ubicati gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono ubicate nel Comune di Parrano, piccolo centro medievale posto sulle colline dell' Umbria centrale. Il collegamento viario avviene tramite la strada provinciale n 52, la quale dall'uscita del casello autostradale di Fabro Scalo, dopo circa 11 km raggiunge il centro storico e l'abitato limitrofo del Comune di Parrano. A circa 50 m dal punto in cui si trovano le palazzine all'interno delle quali sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare finisce la strada provinciale n. 52 ed inizia la strada provinciale n. 104 che, come detto, dopo circa 50 m immette nella via comunale denominata Contrada dei Casali dove appunto troviamo gli accessi alle unità sopraddette. Le strade di collegamento citate sono tutte completamente asfaltate così come le parti comuni scoperte del condominio all'interno del quale sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Il lotto che contiene le due palazzine che di seguito descriveremo più dettagliatamente, si presenta ben rifinito, curato, funzionale e funzionante agli scopi ai quali era stato destinato. Le palazzine, di recente realizzazione, si presentano rifinite in modo ordinario e ben tenute; sulle parti prospettiche, nonché sulle coperture non mostrano necessità di manutenzione; unica eccezione è costituita da segni di infiltrazione d'acqua su alcune canne fumarie delle caldaie a gas esterne.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Presenti ed in buono stato. Importanti centri limitrofi: Capoluogo di Parrano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Zona agricola collinare umbra.

Attrazioni storiche: Centro storico del capoluogo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

43. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A****sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145**

Occupato da Sig. Decianu Emil, con contratto di locazione stipulato in data 12/09/2014 per l'importo annuo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Orvieto il 09/10/2014 ai nn.000776 serie 3 T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 11/09/2018

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto:

Data di rilascio: 11/09/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Identificativo corpo: B**Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145**

Libero

Note: In sede dei sopralluoghi effettuati, come riportato nel verbale redatto dal Custode, all'interno del garage in oggetto si è riscontrata la presenza di materiale per il quale l'esecutato ha dichiarato l'immediata disponibilità alla rimozione.-

44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**44.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***44.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

44.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

44.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia

Rogito: Segretario Comune di Parrano in data 08/08/2007 ai nn. 101 - registrato in data ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 29/08/2007 ai nn. 11135 7085

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: Regolamento di condominio

Rogito: Notaio Campioni Franco in data 29/05/2009 ai nn. 19794/12226 - iscritto/trascritto a Terni in data 29/06/2009 ai nn. 7721 5014

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: Convenzione edilizia

Rogito: Segretario Comune di Parrano in data 08/08/2007 ai nn. 101 - registrato in data ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 29/08/2007 ai nn. 11135 7085

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Descrizione onere: Regolamento di condominio

Rogito: Notaio Campioni Franco in data 29/05/2009 ai nn. 19794/12226 - iscritto/trascritto a Terni in data 29/06/2009 ai nn. 7721 5014

Dati precedenti relativi ai corpi: B

44.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*44.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 2400000.00 - Importo capitale: € 1200000.00
 Rogito: Notaio Campioni Franco in data 20/09/2007 ai nn. 17776/10623 - iscritto/trascritto a Terni in data 24/09/2007 ai nn. 11954 2869
 Note: Annot. Frazionamento in quota del 07-09-2007 n. 1905/1752 - per tutte le unità immobiliari oggetto della presente Esecuzione immobiliare

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro OMISSIS - Importo ipoteca: € 2400000.00 - Importo capitale: € 1200000.00
 Rogito: Notaio Campioni Franco in data 20/09/2007 ai nn. 17776/10623 - iscritto/trascritto a Terni in data 24/09/2007 ai nn. 11954 2869
 Note: Annot. Frazionamento in quota del 07-09-2007 n. 1905/1752 - per tutte le unità immobiliari oggetto della presente Esecuzione immobiliare

Dati precedenti relativi ai corpi: B*44.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro OMISSIS - Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 19/09/2014 ai nn. 2845 iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2014 ai nn. 8874 6940

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro OMISSIS - Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 19/09/2014 ai nn. 2845 iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2014 ai nn. 8874 6940

Dati precedenti relativi ai corpi: B*44.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

44.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

44.3 Misure Penali

Nessuna.

45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A**

sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedere allegato n. 42

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

APPARTAMENTO SUB 35 SCALA A MILLESIMI 39,81 LOCATO A DECIANU EMIL
2014

Spese generali € 225,12

Consumo di acqua € 63,42

A CARICO INQUILINO € 162,82

A CARICO SOCIETA' ESECUTATA € 62,30

2015

Rate anticipate da preventivo € 215,16

A CARICO INQUILINO € 96,16

A CARICO SOCIETA' ESECUTATA € 119,00

GARAGE SUB 17 MILLESIMI 8.82

2014

Spese generali € 35,62

A CARICO INQUILINO € 22,89

A CARICO SOCIETA' ESECUTATA € 19,23

2015

Rate anticipate da preventivo € 35,91

A CARICO INQUILINO € 18,93

A CARICO SOCIETA' ESECUTATA € 16,98

NEL 2014 IL SIG. DECIANU EMIL HA VERSATO 180,00€ PERTANTO RISULTANO ANCORA A SUO CARICO € 120,80 SOCIETA' ESECUTATA € 217,51

Millesimi di proprietà: 39.81 - tutti i dati riportati nel quadro relativo alle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono stati forniti dall'amministratore di condominio Dott.ssa Elisa Zaganella.- Vedere allegato n. 42

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non attualmente, potrebbe essere reso accessibile con la realizzazione di alcune opere edilizie e con l'installazione di un servo scala o piattaforma elevatrice.-

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Classe G

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto è invece riuscito a reperire quello relativo all'unità immobiliare distinta con il subalterno 32. Stante il fatto che le unità eseguite hanno tutte le stesse caratteristiche, si ritiene coerente e corretto indicare la stessa classe energetica anche per quella in questione.

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedere allegato n. 42

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedere corpo A - Vedere allegato n. 42

Millesimi di proprietà: 8.82 - tutti i dati riportati nel quadro relativo alle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono stati forniti dall'amministratore di condominio Dott.ssa Elisa Zaganella.- Vedere allegato n. 42

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

45.a Stante il fatto che la proprietà è di una società, lo scrivente ha reperito la visura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni, vedere allegato n. 43.

45.b L'aggiudicatario/a dovrà sostenere la tassa di acquisto che, come da riferimenti avuti dal sottoscritto dall'Agenzia delle Entrate di Terni potrà variare nel seguente modo:

- 1 IPOTESI DI ACQUISTO PER PRIMA CASA:
 - Tassa di registro 2 %
 - Imposta ipotecaria fissa € 50,00;
 - Imposta catastale fissa € 50,00;

- 2 IPOTESI DI ACQUISTO NON PRIMA CASA
 - Tassa di registro 2 % del prezzo di aggiudicazione;
 - Imposta ipotecaria fissa € 50,00;
 - Imposta catastale fissa € 50,00;

- 3 IPOTESI DI ACQUISTO DA PERSONA GIURIDICA
 - Tassa registro fissa € 200,00;
 - Imposta ipotecaria fissa € 200,00;
 - Imposta catastale fissa € 200,00;
 - IVA in misura variabile in funzione della finalità dell'acquisto

46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietà attuale società eseguita ; acquistata dalla società M.M. S.r.l. con atto a rogito notaio Franco Campioni del 15 dicembre 2009 repertorio 20309/12659 trascritto il 4 gennaio 2010 ai numeri 5/5; che a sua volta ha acquistato dalla Sig.ra Della Fina Cesarina con atto a rogito notaio Franco Campioni del 3 ottobre 2006 repertorio 16699/732 trascritto il 16 ottobre 2006 ai numeri 13372/8437; che a propria volta acquistava con atto a rogito notaio Quaranta Svenno del 27 settembre 1974, trascritto il 8 ottobre 1974 ai numeri 6257/5252.

47. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145**

Identificativo: 1

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1 "P.E.E.P." in località Contrada Casali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 2580/07

Rilascio in data 20/08/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: A

sito in **Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145**

Identificativo: 2

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/2009 al n. di prot. 1381/09

Rilascio in data 11/05/2009 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145**Identificativo: 1**

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1 "P.E.E.P." in località Contrada Casali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 2580/07

Rilascio in data 20/08/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145****Identificativo: 2**

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/2009 al n. di prot. 1381/09

Rilascio in data 11/05/2009 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: B**47.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è stato rilasciato regolare Certificato di Agibilità in data 26 giugno 2009 prot. n. 2587.-

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è stato rilasciato regolare Certificato di Agibilità in data 26 giugno 2009 prot. n. 2587.-

Dati precedenti relativi ai corpi: B**47.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vigente approvato con Delibera C.C. n. 13 del 18.05.2006

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante adottata con Delibera C.C. n. 3 del 22.03.2012
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per intervento in zona Edilizia Economica e Popolare
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 101 del 08 agosto 2007
Obblighi derivanti:	Art. 16 Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi - prescrizione che ogni singolo alloggio debba essere dotato di autonoma autorimessa della superficie minima di mq. 18.00.- Art. 18 Il prezzo di cessione degli alloggi - il prezzo medio al metro quadrato di superficie utile complessiva degli alloggi è fissato in € 1.232,00 (milleduecentotrentadue/00).-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.3 mq / mq
Rapporto di copertura:	0.60 %
Altezza massima ammessa:	6.50 ml
Volume massimo ammesso:	no
Altro:	La zona UB.3 è destinata a residenza e servizi. La sua delimitazione fondiaria è definita dal PRG.O 1 e si attua secondo le norme generali relative alla macrozona UB.4. Il completamento della zona UB.3 si attua mediante interventi diretti soggetti ad atto di convenzione con il Comune. Detta convenzione dovrà prevedere, ai fini del rilascio del rilascio degli standard residenziali: 1. Le opere di infrastrutturazione per l'allacciamento alle reti tecnologiche (approvvigionamenti idrici ed energetici, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, delle comunicazioni); 2. le opere di infrastrutturazione per la realizzazione della viabilità pubblica di accesso alle aree e della relativa illuminazione pubblica.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In base a quanto previsto nella convenzione sottoscritta fra la società realizzatrice dell'intervento e il Comune di Parrano, la presa in carico da parte di quest'ultimo delle opere previste nella convenzione citata è avvenuta con rogito Notaio Franco Campioni, repertorio 21340 del 4 dicembre 2010 registrato il 24 dicembre 2010 presso l'ufficio del registro di Orvieto al n.

1096 serie I° T

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A****Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vigente approvato con Delibera C.C. n. 13 del 18.05.2006
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante adottata con Delibera C.C. n. 3 del 22.03.2012
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per intervento in zona Edilizia Economica e Popolare
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 101 del 08 agosto 2007
Obblighi derivanti:	Art. 16 Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi - prescrizione che ogni singolo alloggio debba essere dotato di autonoma autorimessa della superficie minima di mq. 18.00.- Art. 18 Il prezzo di cessione degli alloggi - il prezzo medio al metro quadrato di superficie utile complessiva degli alloggi è fissato in € 1.232,00 (milleduecentotrentadue/00).-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.3 mq / mq
Rapporto di copertura:	0.60 %
Altezza massima ammessa:	6.50 ml
Volume massimo ammesso:	no
Altro:	La zona UB.3 è destinata a residenza e servizi. La sua delimitazione fondiaria è definita dal PRG.O 1 e si attua secondo le norme generali relative alla macrozona UB.4. Il completamento della zona UB.3 si attua mediante interventi diretti soggetti ad atto di convenzione con il Comune. Detta convenzione dovrà prevedere, ai fini del rilascio del rilascio degli standard residenziali: 1. Le opere di infrastrutturazione per

	l'allacciamento alle reti tecnologiche (approvvigionamenti idrici ed energetici, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, delle comunicazioni); 2. le opere di infrastrutturazione per la realizzazione della viabilità pubblica di accesso alle aree e della relativa illuminazione pubblica.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In base a quanto previsto nella convenzione sottoscritta fra la società realizzatrice dell'intervento e il Comune di Parrano, la presa in carico da parte di quest'ultimo delle opere previste nella convenzione citata è avvenuta con rogito Notaio Franco Campioni, repertorio 21340 del 4 dicembre 2010 registrato il 24 dicembre 2010 presso l'ufficio del registro di Orvieto al n. 1096 serie I° T

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: di cui al punto **A**

Materiali utilizzati per la costruzione e tipologia di finiture esterne: la struttura portante verticale è in cemento armato, il solaio di calpestio del piano terra è del tipo predalle, tutti gli altri sono in latero-cemento. Le tamponature sono in muratura realizzata con blocchetti di cotto tipo Poroton, intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno. Gli infissi esterni sono in legno protetti da avvolgibili in pvc Il manto di copertura è realizzato con tegole portoghesi, i discendenti e di canali di gronda sono in rame, i portoni d'ingresso sono in alluminio anodizzato di colore scuro. Internamente le finiture sono proprie delle abitazioni di tipo civile e cioè: porte in legno tamburato, pavimenti in mattonelle di gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, impianti idrico, elettrico e di riscaldamento posti sotto traccia. Composizione: salone con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera con balcone e bagno al piano primo, annessa cantina al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **73.63**

è posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007/2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **30** di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.70

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: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone sia per quanto riguarda le strutture che le finiture

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della superficie applicato per la determinazione della consistenza del corpo in oggetto, lo scrivente ha preso a riferimento La norma UNI 10750/2005 e il D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	47,40	1,00	47,40
<hr/>				
Balconi a servizio dell'appartamento	sup lorda di pavimento	10,66	0,25	2,67
<hr/>				
Cantina a servizio dell'appartamento	sup lorda di pavimento	15,57	1,00	15,57
<hr/>				
73,63			65,64	

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: 2-2014

Zona: Parrano

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

Materiali utilizzati per la costruzione e tipologia di finiture esterne: la struttura portante verticale è in cemento armato, il solaio di calpestio del piano terra è del tipo predalle, tutti gli altri sono in latero-cemento. Le tamponature sono in muratura realizzata con blocchetti di cotto tipo Poroton, intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno. Gli infissi esterni sono in legno protetti da avvolgibili in pvc. Il manto di copertura è realizzato con tegole portoghesi, i discendenti e di canali di gronda sono in rame, i portoni d'ingresso sono in alluminio anodizzato di colore scuro. Internamente le finiture sono mancanti. Composizione: locale unico con ingresso carrabile posto al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21.8**

è posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2007/2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **12** di interno, ha un'altezza interna di circa: 2.40

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: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone sia per quanto riguarda le strutture che le finiture

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della superficie applicato per la determinazione della consistenza del corpo in oggetto, lo scrivente ha preso a riferimento La norma UNI 10750/2005 e il D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	21,80	1,00	21,80
		21,80		21,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2014

Zona: Parrano

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1000 al 60 %

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 600.0

4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

48. Criterio di stima:

Il procedimento adottato e appreso meglio descritto, ha reso necessarie le seguenti fasi di indagine: 1. assunzione di notizie ed informazioni sui prezzi medi unitari di beni analoghi per caratteristiche esogene ed endogene, nonché di dati statistici sulle compravendite e relativi prezzi di trasferimento dichiarati; 2. individuazione sulla base delle notizie raccolte, del valore unitario dei beni oggetto di stima; 3. ubicazione, vicinanza ai centri di vita associata ed ai principali assi viari della regione, posizione ed amenità dei luoghi; 4. accesso, caratteristiche della viabilità secondaria, sua percorrenza e distanza dalle vie di transito di interesse nazionale; 5. le fonti di informazione, le indagini di mercato, tese alla raccolta di tutti gli elementi che influiscono sulla formazione del prezzo, sono state indirizzate al reperimento di valori e prezzi storici, di beni confrontabili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica ed altre caratteristiche intrinseche ed esogene che concorrono alla definizione del valore del bene. A tale scopo sono stati interessati studi notarili, studi tecnici, imprese edili, mediatori, agenzie immobiliari, etc.; 8. alle informazioni sui prezzi unitari "ufficiosi" raccolti, lo scrivente ha affiancato una analisi dettagliata di "prezzi e valori ufficiali" dichiarati in banche dati pubblici.

48. Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Parrano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Abitazione € 1.000,00 a mq. Garage € 600,00 al mq. Cantine € 500,00 al mq., - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Terni - Agenzia immobiliare Tecnocasa di Orvieto

48. Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	47,40	€ 1.000,00	€ 47.400,00
Balconi a servizio dell'appartamento	2,67	€ 1.000,00	€ 2.665,00
Cantina a servizio dell'appartamento	15,57	€ 500,00	€ 7.785,00

Valore corpo	€ 57.850,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 57.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 57.850,00

B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	21,80	€ 600,00	€ 13.080,00

Valore corpo	€ 13.080,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.080,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.080,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		65,64	€ 57.850,00	€ 57.850,00
B		21,80	€ 13.080,00	€ 13.080,00

48. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 338,31
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

48. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 70.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 60.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto N. 007

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

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

49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 464, subalterno 36, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano primo, sezione censuaria Parrano, categoria A/2, classe 2, consistenza 5.5 vani, rendita € 355.06

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 5.1/2010 in atti dal 04/01/2010 Repertorio n.: 20309 Rogante: CAMPIONI FRANCO Sede: ORVIETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA e successiva edificazione tramite regolare autorizzazione comunale appresso meglio descritta.-

Millesimi di proprietà di parti comuni: - Corte esterna e lastrico solare - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 1 - Bene comune non censibile - proprietà 31.250/1000; - Scala e corridoio - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 5 - Bene comune non censibile - proprietà 71.428/1000.-

Confini: Scala comune, corte comune posta ad altro livello, rampa comune posta ad altro livello, salvo altri.-

Note: L'appartamento in oggetto viene collegato al proprio garage di dipendenza così come prescritto all'articolo 16 della convenzione sottoscritta fra il comune di Parrano e la società lottizzante. In virtù di tale prescrizione l'appartamento e il garage non possono essere commercializzati autonomamente.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: N.D.D.

Note generali: N.D.D.

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 464, subalterno 20, indirizzo Contrada dei Casali nn 144 e 145, piano primo, sezione censuaria Parrano, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita € 39.25

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 5.1/2010 in atti dal 04/01/2010 Repertorio n.: 20309 Rogante: CAMPIONI FRANCO Sede: ORVIETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA e successiva edificazione tramite regolare autorizzazione comunale appresso meglio descritta.-

Millesimi di proprietà di parti comuni: - Corte esterna e lastrico solare - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 1 - Bene comune non censibile - proprietà 31,250/1000,000; - Rampa di accesso al piano interrato - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 3 - Bene comune non censibile - proprietà 125,000/1000,000; - Scala e corridoio - Foglio n. 15 particella - Foglio n. 15 particella n. 464 sub 5 - Bene comune non censibile - proprietà 71,428/1000,000.-

Confini: Corsello comune, proprietà Cherubini Eda e Panzetta Lorenzo, Bicchieraro Luca, corridoio comune, salvo altri.-

Note: Il garage in oggetto viene collegato al proprio appartamento di cui costituisce dipendenza così come prescritto all'articolo 16 della convenzione sottoscritta fra il Comune di Parrano e la società lottizzante. In virtù di tale prescrizione l'appartamento e il garage non possono essere commercializzati autonomamente.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: N.D.D.

Note generali: N.D.D.

50.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Le palazzine all'interno delle quali sono ubicati gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono ubicate nel Comune di Parrano, piccolo centro medievale posto sulle colline dell' Umbria centrale. Il collegamento viario avviene tramite la strada provinciale n 52, la quale dall'uscita del casello autostradale di Fabro Scalo, dopo circa 11 km raggiunge il centro storico e l'abitato limitrofo del Comune di Parrano. A circa 50 m dal punto in cui si trovano le palazzine all'interno delle quali sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare finisce la strada provinciale n. 52 ed inizia la strada provinciale n. 104 che, come detto, dopo circa 50 m immette nella via comunale denominata Contrada dei Casali dove appunto troviamo gli accessi alle unità sopraddette. Le strade di collegamento citate sono tutte completamente asfaltate così come le parti comuni scoperte del condominio all'interno del quale sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Il lotto che contiene le due palazzine che di seguito descriveremo più dettagliatamente, si presenta ben rifinito, curato, funzionale e funzionante agli scopi ai quali era stato destinato. Le palazzine, di recente realizzazione, si presentano rifinite in modo ordinario e ben tenute; sulle parti prospettiche, nonché sulle coperture non mostrano necessità di manutenzione; unica eccezione è costituita da segni di infiltrazione d'acqua su alcune canne fumarie delle caldaie a gas esterne.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Presenti ed in buono stato. Importanti centri limitrofi: Capoluogo di Parrano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Zona agricola collinare umbra.

Attrazioni storiche: Centro storico del capoluogo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

51. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A****sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145**

Occupato da Sig. Ferraldeschi Livio, con contratto di locazione stipulato in data 10/09/2014 per l'importo annuo di euro 3.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Orvieto il 01/10/2014 ai nn.000719 serie 3 T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 09/09/2018

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto:

Data di rilascio: 09/09/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Identificativo corpo: B**Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145**

Libero

Note: In sede dei sopralluoghi effettuati, come riportato nel verbale redatto dal Custode, all'interno del garage in oggetto si è riscontrata la presenza di materiale per il quale l'esecutato ha dichiarato l'immediata disponibilità alla rimozione.-

52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**52.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***52.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

52.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

52.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia

Rogito: Segretario Comune di Parrano in data 08/08/2007 ai nn. 101 - registrato in data ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 29/08/2007 ai nn. 11135 7085

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: Regolamento di condominio

Rogito: Notaio Campioni Franco in data 29/05/2009 ai nn. 19794/12226 - iscritto/trascritto a Terni in data 29/06/2009 ai nn. 7721 5014

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: Convenzione edilizia

Rogito: Segretario Comune di Parrano in data 08/08/2007 ai nn. 101 - registrato in data ai nn. - iscritto/trascritto a Terni in data 29/08/2007 ai nn. 11135 7085

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Descrizione onere: Regolamento di condominio

Rogito: Notaio Campioni Franco in data 29/05/2009 ai nn. 19794/12226 - iscritto/trascritto a Terni in data 29/06/2009 ai nn. 7721 5014

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

52.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro **OMISSIS** - Importo ipoteca: € 2400000.00 - Importo capitale: € 1200000.00
Rogito: Notaio Campioni Franco in data 20/09/2007 ai nn. 17776/10623 - iscritto/trascritto a Terni in data 24/09/2007 ai nn. 11954 2869
Note: Annot. Frazionamento in quota del 07-09-2007 n. 1905/1752 - per tutte le unità immobiliari oggetto della presente Esecuzione immobiliare

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro **OMISSIS** - Importo ipoteca: € 2400000.00 - Importo capitale: € 1200000.00
Rogito: Notaio Campioni Franco in data 20/09/2007 ai nn. 17776/10623 - iscritto/trascritto a Terni in data 24/09/2007 ai nn. 11954 2869
Note: Annot. Frazionamento in quota del 07-09-2007 n. 1905/1752 - per tutte le unità immobiliari oggetto della presente Esecuzione immobiliare

Dati precedenti relativi ai corpi: B

52.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro **OMISSIS** - Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 19/09/2014 ai nn. 2845 iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2014 ai nn. 8874 6940

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro **OMISSIS** - Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 19/09/2014 ai nn. 2845 iscritto/trascritto a Terni in data 21/10/2014 ai nn. 8874 6940

Dati precedenti relativi ai corpi: B

52.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

52.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

52.3 Misure Penali

Nessuna.

53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedere allegato n. 42

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vedere allegato n. 42

APPARTAMENTO SUB 36 SCALA A MILLESIMI 53.10 LOCATO AL SIG. FERRALDESCHI LIVIO

2014

Spese generali € 215,47

Consumo di acqua € 235,37

A CARICO INQUILINO € 62,82

A CARICO SOCIETA' ESECUTATA €388,02

2015

Rate anticipate da preventivo € 543,00

A CARICO INQUILINO € 162,90

A CARICO SOCIETA' ESECUTATA € 350,10

GARAGE SUB 20 MILLESIMI 8.82

2014

Spese generali € 35,62

A CARICO INQUILINO € 22,89

A CARICO SOCIETA' ESECUTATA € 19,23

2015

Rate anticipate da preventivo € 35,91

A CARICO INQUILINO € 18,93

A CARICO SOCIETA' ESECUTATA € 16,98

NEL 2014 IL SIG. FERRALDESCHI NON HA VERSATO NULLA PERTANTO RISULTANO ANCORA A SUO CARICO € 104.64 SOCIETA' ESECUTATA € 77433

Millesimi di proprietà: 53.10 - tutti i dati riportati nel quadro relativo alle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono stati forniti dall'amministratore di condominio Dott.ssa Elisa Zaganella.- Vedere allegato n. 42

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non attualmente, potrebbe essere reso accessibile con la realizzazione di alcune opere edilizie e con l'installazione di un servo scala o piattaforma elevatrice.-

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Classe G

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto è invece riuscito a reperire quello relativo all'unità immobiliare distinta con il subalterno 32. Stante il fatto che le unità eseguite hanno tutte le stesse caratteristiche, si ritiene coerente e corretto indicare la stessa classe energetica anche per quella in questione.

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni), Contrada dei Casali nn. 144/145

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedere allegato n. 42

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vedere corpo A - Vedere allegato n. 42

Millesimi di proprietà: 8.78 - tutti i dati riportati nel quadro relativo alle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia sono stati forniti dall'amministratore di condominio Dott.ssa Elisa Zaganella.-

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

53.a Stante il fatto che la proprietà è di una società, lo scrivente ha reperito la visura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni, vedere allegato n. 43.

53.b L'aggiudicatario/a dovrà sostenere la tassa di acquisto che, come da riferimenti avuti dal sottoscritto dall'Agenzia delle Entrate di Terni potrà variare nel seguente modo:

- 1 -IPOTESI DI ACQUISTO PER PRIMA CASA:
 - Tassa di registro 2 %
 - Imposta ipotecaria fissa € 50,00;
 - Imposta catastale fissa € 50,00;

- 2 IPOTESI DI ACQUISTO NON PRIMA CASA
 - Tassa di registro 2 % del prezzo di aggiudicazione;
 - Imposta ipotecaria fissa € 50,00;
 - Imposta catastale fissa € 50,00;

- 3 IPOTESI DI ACQUISTO DA PERSONA GIURIDICA
 - Tassa registro fissa € 200,00;
 - Imposta ipotecaria fissa € 200,00;
 - Imposta catastale fissa € 200,00;
 - IVA in misura variabile in funzione della finalità dell'acquisto;

54.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietà attuale società eseguita ; acquistata dalla società M.M. S.r.l. con atto a rogito notaio Franco Campioni del 15 dicembre 2009 repertorio 20309/12659 trascritto il 4 gennaio 2010 ai numeri 5/5; che a sua volta ha acquistato dalla Sig.ra Della Fina Cesarina con atto a rogito notaio Franco Campioni del 3 ottobre 2006 repertorio 16699/732 trascritto il 16 ottobre 2006 ai numeri 13372/8437; che a propria volta acquistava con atto a rogito notaio Quaranta Svenno del 27 settembre 1974, trascritto il 8 ottobre 1974 ai numeri 6257/5252.

55. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145**

Identificativo: 1

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1 "P.E.E.P." in località Contrada Casali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 2580/07

Rilascio in data 20/08/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: A

sito in **Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145**

Identificativo: 2

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/2009 al n. di prot. 1381/09

Rilascio in data 11/05/2009 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Identificativo: 1

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1 "P.E.E.P." in località Contrada Casali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/06/2007 al n. di prot. 2580/07

Rilascio in data 20/08/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Parrano (Terni) CAP: 05010, Contrada dei Casali nn. 144/145

Identificativo: 2

Intestazione: Ditta M.M. S.R.L. (CF 002268570542) con sede in Città della Pieve (PG), loc. Moiano, Via Ferruccio Parri

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Pratica edile n. 20/07 - protocollo n. 2580/07

Per lavori: Realizzazione di palazzina ad uso abitativo - zona UC.1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/2009 al n. di prot. 1381/09

Rilascio in data 11/05/2009 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/06/2009 al n. di prot. 2587

Dati precedenti relativi ai corpi: B

55.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è stato rilasciato regolare Certificato di Agibilità in data 26 giugno 2009 prot. n. 2587.-

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Per le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è stato rilasciato regolare Certificato di Agibilità in data 26 giugno 2009 prot. n. 2587.-

Dati precedenti relativi ai corpi: B

55.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vigente approvato con Delibera C.C. n. 13 del 18.05.2006
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante adottata con Delibera C.C. n. 3 del 22.03.2012
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per intervento in zona Edilizia Economica e Popolare
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 101 del 08 agosto 2007
Obblighi derivanti:	Art. 16 Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi - prescrizione che ogni singolo alloggio debba essere dotato di autonoma autorimessa della superficie minima di mq. 18.00.- Art. 18 Il prezzo di cessione degli alloggi - il prezzo medio al metro quadrato di superficie utile complessiva degli alloggi è fissato in € 1.232,00 (milleduecentotrentadue/00).-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.3 mq / mq
Rapporto di copertura:	0.60 %
Altezza massima ammessa:	6.50 ml
Volume massimo ammesso:	no
Altro:	La zona UB.3 è destinata a residenza e servizi. La sua delimitazione fondiaria è definita dal PRG.O 1 e si attua secondo le norme generali relative alla macrozona UB.4. Il completamento della zona UB.3 si attua mediante interventi diretti soggetti ad atto di convenzione con il Comune. Detta convenzione dovrà prevedere, ai fini del rilascio del rilascio degli standard residenziali: 1. Le opere di infrastrutturazione per l'allacciamento alle reti tecnologiche (approvvigionamenti idrici ed energetici, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, delle comunicazioni); 2. le opere di infrastrutturazione per la realizzazione della viabilità pubblica di accesso alle aree e della relativa illuminazione pubblica.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In base a quanto previsto nella convenzione sottoscritta fra la società realizzatrice dell'intervento e il Comune di Parrano, la presa in ca-

rico da parte di quest'ultimo delle opere previste nella convenzione citata è avvenuta con rogito Notaio Franco Campioni, repertorio 21340 del 4 dicembre 2010 registrato il 24 dicembre 2010 presso l'ufficio del registro di Orvieto al n. 1096 serie I° T

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vigente approvato con Delibera C.C. n. 13 del 18.05.2006
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante adottata con Delibera C.C. n. 3 del 22.03.2012
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per intervento in zona Edilizia Economica e Popolare
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 101 del 08 agosto 2007
Obblighi derivanti:	Art. 16 Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi - prescrizione che ogni singolo alloggio debba essere dotato di autonoma autorimessa della superficie minima di mq. 18.00.- Art. 18 Il prezzo di cessione degli alloggi - il prezzo medio al metro quadrato di superficie utile complessiva degli alloggi è fissato in € 1.232,00 (milleduecentotrentadue/00).-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.3 mq / mq
Rapporto di copertura:	0.60 %
Altezza massima ammessa:	6.50 ml
Volume massimo ammesso:	no
Altro:	La zona UB.3 è destinata a residenza e servizi. La sua delimitazione fondiaria è definita dal PRG.O 1 e si attua secondo le norme generali relative alla macrozona UB.4. Il completamento della zona UB.3 si attua mediante interventi diretti soggetti ad atto di convenzione con il Comune. Detta convenzione dovrà prevedere,

	ai fini del rilascio del rilascio degli standard residenziali: 1. Le opere di infrastrutturazione per l'allacciamento alle reti tecnologiche (approvvigionamenti idrici ed energetici, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, delle comunicazioni); 2. le opere di infrastrutturazione per la realizzazione della viabilità pubblica di accesso alle aree e della relativa illuminazione pubblica.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In base a quanto previsto nella convenzione sottoscritta fra la società realizzatrice dell'intervento e il Comune di Parrano, la presa in carico da parte di quest'ultimo delle opere previste nella convenzione citata è avvenuta con rogito Notaio Franco Campioni, repertorio 21340 del 4 dicembre 2010 registrato il 24 dicembre 2010 presso l'ufficio del registro di Orvieto al n. 1096 serie I° T

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: di cui al punto **A**

Materiali utilizzati per la costruzione e tipologia di finiture esterne: la struttura portante verticale è in cemento armato, il solaio di calpestio del piano terra è del tipo predalle, tutti gli altri sono in latero-cemento. Le tamponature sono in muratura realizzata con blocchetti di cotto tipo Poroton, intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno. Gli infissi esterni sono in legno protetti da avvolgibili in pvc Il manto di copertura è realizzato con tegole portoghesi, i discendenti e di canali di gronda sono in rame, i portoni d'ingresso sono in alluminio anodizzato di colore scuro. Internamente le finiture sono proprie delle abitazioni di tipo civile e cioè: porte in legno tamurato, pavimenti in mattonelle di gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, impianti idrico, elettrico e di riscaldamento posti sotto traccia. Composizione: salone con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera con balcone e bagno al piano primo, annessa cantina al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104.52**

è posto al piano: interrato e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007/2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **36** di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.70

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: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone sia per quanto riguarda le strutture che le finiture

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della superficie applicato per la determinazione della consistenza del corpo in oggetto, lo scrivente ha preso a riferimento La norma UNI 10750/2005 e il D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	73,62	1,00	73,62
Balconi a servizio dell'appartamento	sup lorda di pavimento	15,33	0,25	3,83
Cantina a servizio dell'appartamento	sup lorda di pavimento	15,57	1,00	15,57
		104,52		93,02

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: 2-2014

Zona: Parrano

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

Materiali utilizzati per la costruzione e tipologia di finiture esterne: la struttura portante verticale è in cemento armato, il solaio di calpestio del piano terra è del tipo predalle, tutti gli altri sono in latero-cemento. Le tamponature sono in muratura realizzata con blocchetti di cotto tipo Poroton, intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno. Gli infissi esterni sono in legno protetti da avvolgibili in pvc. Il manto di copertura è realizzato con tegole portoghesi, i discendenti e di canali di gronda sono in rame, i portoni d'ingresso sono in alluminio anodizzato di colore scuro. Internamente le finiture sono mancanti. Composizione: locale unico con ingresso carrabile posto al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21.80**

è posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2007/2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **15** di interno, ha un'altezza interna di circa: 2.40

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: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone sia per quanto riguarda le strutture che le finiture

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della superficie applicato per la determinazione della consistenza del corpo in oggetto, lo scrivente ha preso a riferimento La norma UNI 10750/2005 e il D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	21,80	1,00	21,80
		21,80		21,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2014

Zona: Parrano

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1000 al 60 %

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 600.00

5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

56. Criterio di stima:

Il procedimento adottato e appreso meglio descritto, ha reso necessarie le seguenti fasi di indagine: 1. assunzione di notizie ed informazioni sui prezzi medi unitari di beni analoghi per caratteristiche esogene ed endogene, nonché di dati statistici sulle compravendite e relativi prezzi di trasferimento dichiarati; 2. individuazione sulla base delle notizie raccolte, del valore unitario dei beni oggetto di stima; 3. ubicazione, vicinanza ai centri di vita associata ed ai principali assi viari della regione, posizione ed amenità dei luoghi; 4. accesso, caratteristiche della viabilità secondaria, sua percorrenza e distanza dalle vie di transito di interesse nazionale; 5. le fonti di informazione, le indagini di mercato, tese alla raccolta di tutti gli elementi che influiscono sulla formazione del prezzo, sono state indirizzate al reperimento di valori e prezzi storici, di beni confrontabili per ubicazione, natura, destinazione urbanistica ed altre caratteristiche intrinseche ed esogene che concorrono alla definizione del valore del bene. A tale scopo sono stati interessati studi notarili, studi tecnici, imprese edili, mediatori, agenzie immobiliari, etc.; 8. alle informazioni sui prezzi unitari "ufficiosi" raccolti, lo scrivente ha affiancato una analisi dettagliata di "prezzi e valori ufficiali" dichiarati in banche dati pubblici.

56. Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Parrano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Abitazione € 1.000,00 a mq. Garage € 600,00 al mq. Cantine € 500,00 al mq., - Osservatorio del Mercato Immobiliare di Terni - Agenzia immobiliare Tecnocasa di Orvieto

56. Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	73,62	€ 1.000,00	€ 73.620,00
Balconi a servizio dell'appartamento	3,83	€ 1.000,00	€ 3.832,50
Cantina a servizio dell'appartamento	15,57	€ 500,00	€ 7.785,00

Valore corpo	€ 85.237,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 85.237,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 85.237,50

B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	21,80	€ 600,00	€ 13.080,00

Valore corpo	€ 13.080,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.080,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.080,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		93,02	€ 85.237,50	€ 85.237,50
B		21,80	€ 13.080,00	€ 13.080,00

56. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 878,97
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

56. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 97.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 83.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
09-08-201518:08:56

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Brandoni

Allegati:

- 1)- Documentazione fotografica veduta generale esterna
- 2)- Documentazione fotografica Lotto 1
- 3)- Documentazione fotografica Lotto 2
- 4)- Documentazione fotografica Lotto 3
- 5)- Documentazione fotografica Lotto 4
- 6)- Documentazione fotografica Lotto 5
- 7)- Documentazione fotografica Lotto 6
- 8)- Documentazione fotografica Lotto 7
- 9)- Elaborato grafico lotto 1
- 10)- Elaborato grafico lotto 2
- 11)- Elaborato grafico lotto 3
- 12)- Elaborato grafico lotto 4
- 13)- Elaborato grafico lotto 5
- 14)- Elaborato grafico lotto 6
- 15)- Elaborato grafico lotto 7
- 16)- Planimetria catastale lotto 1
- 17)- Planimetria catastale lotto 2
- 18)- Planimetria catastale lotto 3
- 19)- Planimetria catastale lotto 4
- 20)- Planimetria catastale lotto 5
- 21)- Planimetria catastale lotto 6
- 22)- Planimetria catastale lotto 7
- 23)- Calcolo superfici lotto 1
- 24)- Calcolo superfici lotto 2
- 25)- Calcolo superfici lotto 3
- 26)- Calcolo superfici lotto 4
- 27)- Calcolo superfici lotto 5
- 28)- Calcolo superfici lotto 6
- 29)- Calcolo superfici lotto 7
- 30)- Schema riepilogativo quote di proprietà di parti comuni
- 31)- Visura catastale
- 32)- Visura ipotecaria
- 33)- Copia atto di acquisto società eseguita
- 34)- Copia contratto di affitto lotto 2
- 35)- Copia contratto di affitto lotto 3
- 36)- Copia contratto di affitto lotto 4
- 37)- Copia contratto di affitto lotto 6
- 38)- Copia contratto di affitto lotto 7
- 39)- Verbale di sopralluogo del 22 aprile 2015
- 40)- Verbale di sopralluogo del 16 giugno 2015
- 41)- Copia mappa catastale
- 42)- Riepilogo situazione contabile del condominio
- 43)- Visura camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni
- 44)- Copia Permessi di costruire
- 45)- Copia certificato di agibilità

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Brandoni

TRIBUNALE DI TERNI

-----0000000-----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 273/2014

-----0000000-----

**ALLEGATO -1-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

-----0000000-----

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
VEDUTA GENERALE ESTERNA
(Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7)**

-----0000000-----

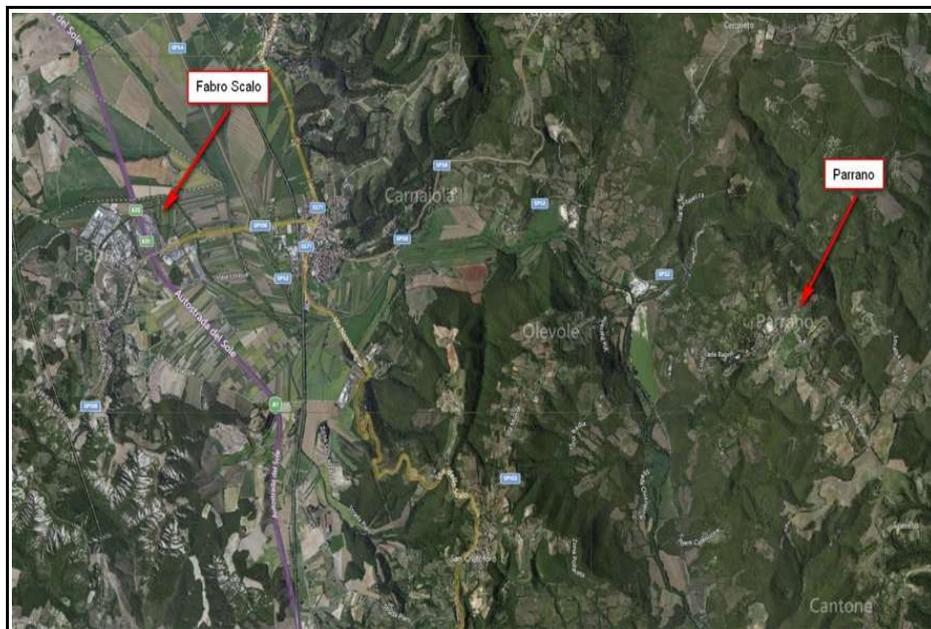
Orvieto, li 07.08.2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Paolo Brandoni)

Veduta prospettica esterna generale

Veduta satellitare -1/4



Veduta satellitare -2/4



Veduta satellitare -3/4



Veduta satellitare -3/4



Prospetto frontale -1/5



Prospetto frontale -2/5



Prospetto frontale -3/5



Prospetto frontale -4/5



Prospetto frontale -5/5



Prospetto posteriore -1/5



Prospetto posteriore -2/5



Prospetto posteriore -3/5



Prospetto posteriore -4/5



Prospetto posteriore -5/5



Prospetto laterale -1/2



Prospetto laterale -2/2



Rampa di accesso al piano interrato -1/2



Rampa di accesso al piano interrato -2/2



TRIBUNALE DI TERNI

-----oooOooo-----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 273/2014

-----oooOooo-----

**ALLEGATO -2-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

-----oooOooo-----

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VEDUTA INTERNA LOTTO N. 1

(Corpo A – Corpo B)

-----oooOooo-----

Orvieto, lì 07.08.2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Paolo Brandoni)

Lotto 1

Corpo A (Sub. 30)

Soggiorno cucina



Camera



WC



Cantina



Corpo B (Sub. 8)
Garage



TRIBUNALE DI TERNI

-----oooOooo-----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 273/2014

-----oooOooo-----

**ALLEGATO -3-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

-----oooOooo-----

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VEDUTA INTERNA LOTTO N. 2

(Corpo A – Corpo B)

-----oooOooo-----

Orvieto, lì 07.08.2015

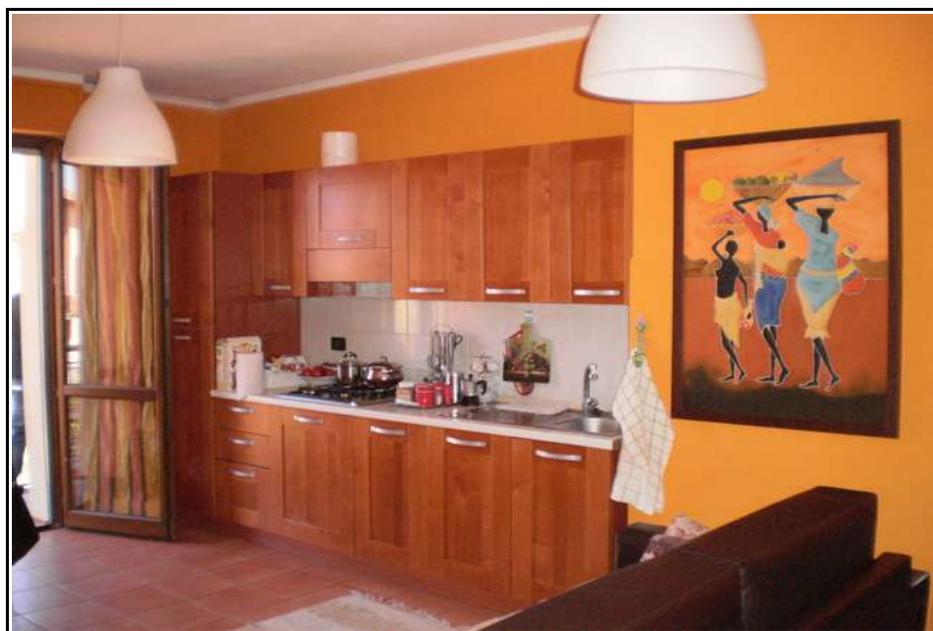
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Paolo Brandoni)

Lotto 2

Corpo A (Sub. 31)

Soggiorno cucina



Camera



WC



Cantina



Corpo B (Sub. 9)
Garage



TRIBUNALE DI TERNI

-----oooOooo-----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 273/2014

-----oooOooo-----

**ALLEGATO -4-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

-----oooOooo-----

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VEDUTA INTERNA LOTTO N. 3

(Corpo A – Corpo B)

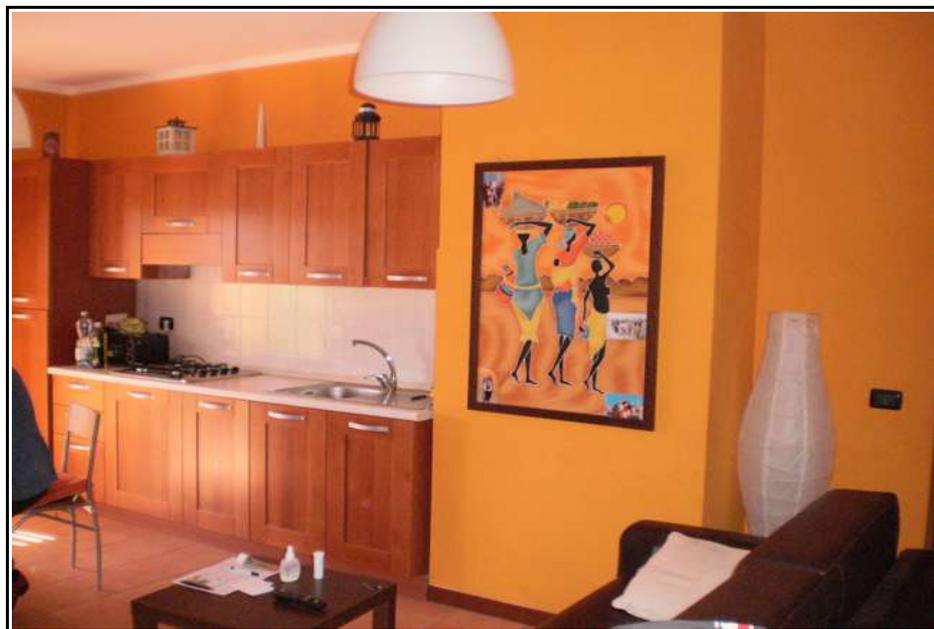
-----oooOooo-----

Orvieto, lì 07.08.2015

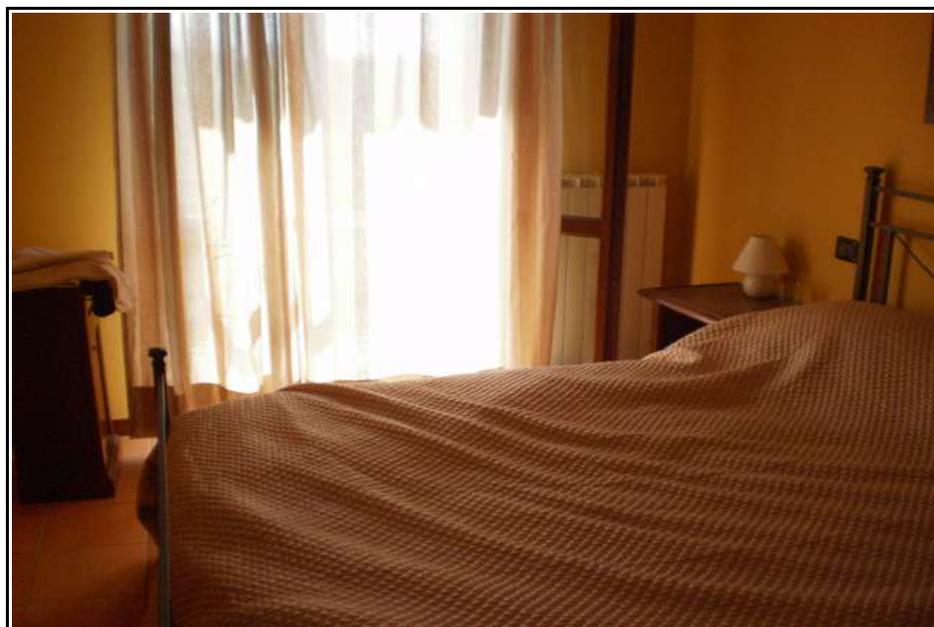
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Paolo Brandoni)

Lotto 3
Corpo A (Sub. 32)
Soggiorno cucina



Camera



WC



Cantina



Corpo B (Sub. 10)
Garage



TRIBUNALE DI TERNI

-----oooOooo-----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 273/2014

-----oooOooo-----

**ALLEGATO -5-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

-----oooOooo-----

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VEDUTA INTERNA LOTTO N. 4

(Corpo A – Corpo B)

-----oooOooo-----

Orvieto, lì 07.08.2015

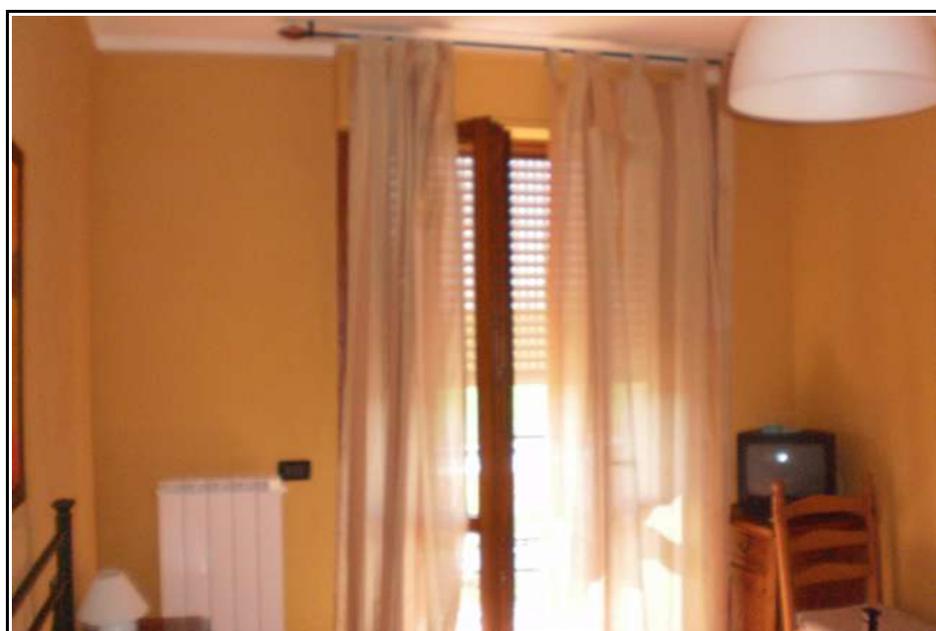
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Paolo Brandoni)

Lotto 4
Corpo A (Sub. 33)
Soggiorno cucina



Camera



WC



Cantina



Corpo B (Sub. 11)
Garage



TRIBUNALE DI TERNI

-----oooOooo-----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 273/2014

-----oooOooo-----

**ALLEGATO -6-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

-----oooOooo-----

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VEDUTA INTERNA LOTTO N. 5

(Corpo A – Corpo B)

-----oooOooo-----

Orvieto, lì 07.08.2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Paolo Brandoni)

Lotto 5
Corpo A (Sub. 34)
Soggiorno cucina



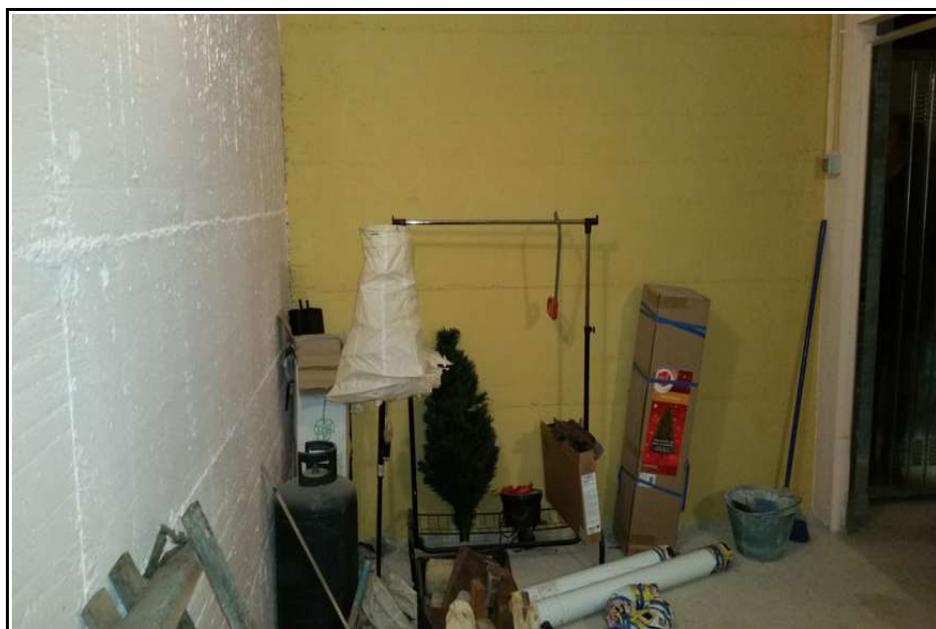
Camera



WC



Cantina



Corpo B (Sub. 16)
Garage



TRIBUNALE DI TERNI

-----oooOooo-----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 273/2014

-----oooOooo-----

**ALLEGATO -7-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

-----oooOooo-----

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VEDUTA INTERNA LOTTO N. 6

(Corpo A – Corpo B)

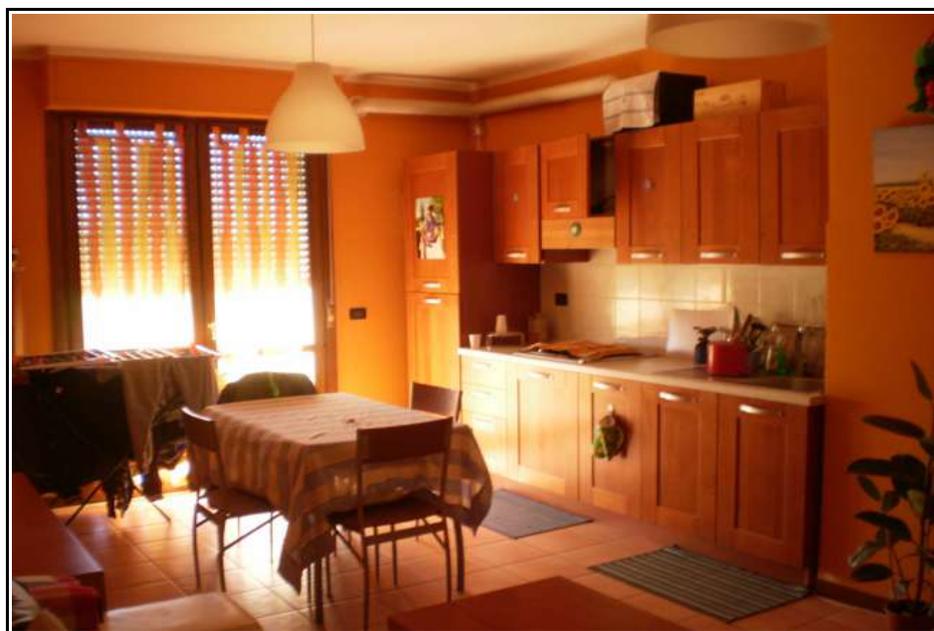
-----oooOooo-----

Orvieto, lì 07.08.2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Paolo Brandoni)

Lotto 6
Corpo A (Sub. 35)
Soggiorno cucina



Camera



WC



Cantina



Corpo B (Sub. 17)
Garage



TRIBUNALE DI TERNI

-----oooOooo-----

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 273/2014

-----oooOooo-----

**ALLEGATO -8-
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

-----oooOooo-----

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

VEDUTA INTERNA LOTTO N. 7

(Corpo A – Corpo B)

-----oooOooo-----

Orvieto, lì 07.08.2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Paolo Brandoni)

Lotto 7
Corpo A (Sub. 36)
Soggiorno



Cucina



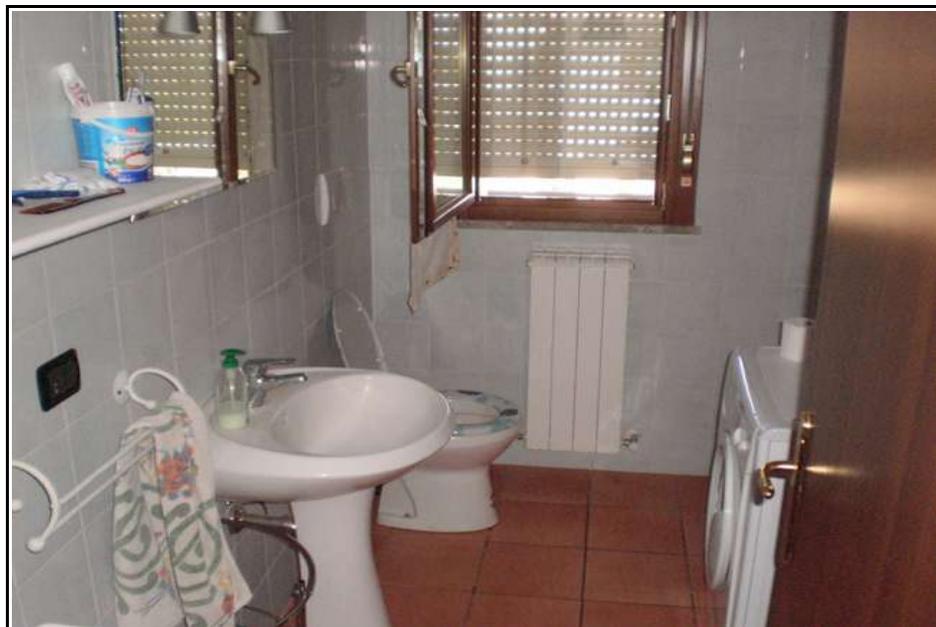
Camera



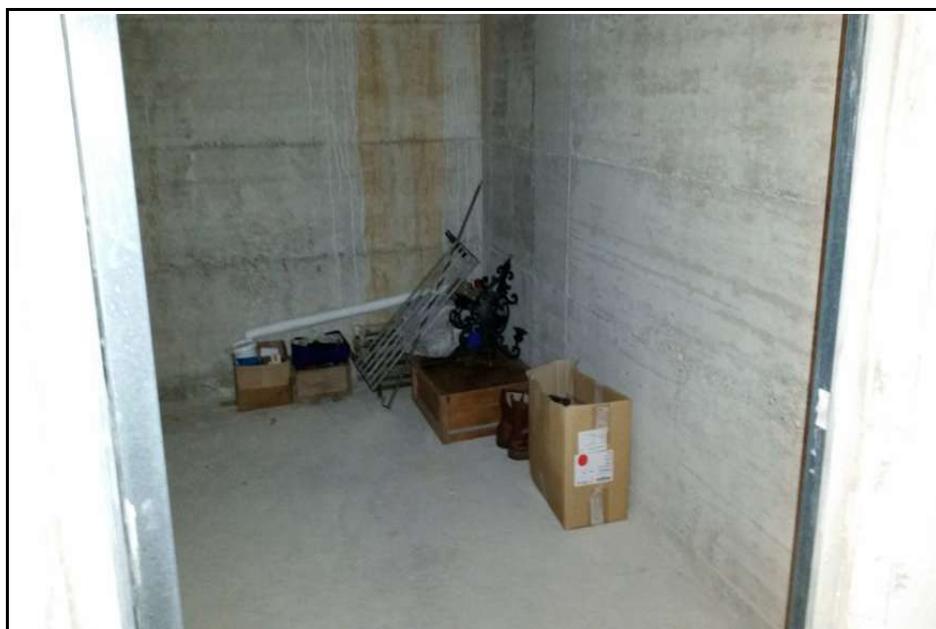
Camera



WC



Cantina



Corpo B (Sub. 20)
Garage

