
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DELLE MARCHE SPA**

contro: ++++++
+++++

N° Gen. Rep. **242/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
26-11-2014

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Orietta Merlini**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001 002 003**

Esperto alla stima: **Geom. Silvia Passoni**
Codice fiscale: PSSSLV79D51L117N
Partita IVA: 01320460551
Studio in: Viale Benozzo Gozzoli 2 - 05100 Terni
telefono: 0744/59945
fax: 0744/59945
email: passonisilvia@libero.it

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Collestatte**
Vico dell'Orso n. 5-6-9

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) frazione:Collestatte, Vico dell'Orso n. 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ++++++++ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ++++++++ - Stato Civile: Sentenza di separazione -

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 14-05-1989

Eventuali comproprietari:-

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

+++++++ nato a ++++ il +++++ c.f. +++++, indirizzo Vico dell'Orso n. 5, piano 2, foglio 147, particella 128-130, subalterno 1-8, categoria A3, classe 8, consistenza 6, rendita € 325.37

Derivante da:Variazione del 22/05/2013 n. 8378. 1/2013 per bonifica identificativo.

Confini:Nord ed ovest Vico dell'Orso, Sud Via dei Cavalieri, Est Fabbricato di proprietà +++++,+++++,+++++ ecc.

Note: L'unità immobiliare è suddivisa in due appartamenti il primo con ingresso da Vico dell'Orso n. 5 (CORPO A) il secondo quello in oggetto con ingresso da Vico dell'Orso n. 6 (CORPO B)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;

- Risulta censita un'unica unità immobiliare, in loco delle due esistenti in quanto è stata chiusa una porta;

Regolarizzabili mediante: Presentazione denuncia di variazione catastale

Onorario professionista : €600,00

Spese tecniche : €150,00

Oneri totali : € 750,00

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali: L'unità immobiliare è distinta al catasto fabbricati al Foglio 147 p.lla 128 sub. 1 graffata alla p.lla 130 sub. 8 a seguito di bonifica dei dati catastali eseguita in data 22/05/2013, precedentemente a detta data, l'unità immobiliare era identificata con Foglio 147 p.lla 127 graffata alla p.lla 130 sub. 8.

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) frazione:Collestatte, Vico dell'Orso n. 6 (in catasto Vico dell'Orso n. 5)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ++++++ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ++++++ - Stato Civile: Sentenza di separazione -

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 14-05-1989

Eventuali comproprietari:-

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

+++++ nato a +++++ il +++++ c.f. +++++ proprietà per 1/1, indirizzo Vico dell'Orso n. 6 (in catasto Vico dell'Orso n. 5, piano 2, foglio 147, particella 128 -130 , subalterno 1-8, categoria A3, classe 8, consistenza 6, rendita € 325.37

Derivante da:Variazione del 22/05/2013 n. 8378. 1/2013 per bonifica identificativo.

Confini:Nord ed ovest Vico dell'Orso, Sud Via dei Cavalieri, Est Fabbricato di proprietà +++++,+++++ecc.

Note:L'unità immobiliare è suddivisa in due appartamenti il primo con ingresso da Vico dell'Orso n. 5 (CORPO A) il secondo quello in oggetto con ingresso da Vico dell'Orso n. 6 (CORPO B)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Risulta censita un'unica unità immobiliare, in loco delle due esistenti in quanto è stata chiusa una porta;

Regolarizzabili mediante: Presentazione denuncia di variazione

Note: Non sono quantificati gli oneri di regolarizzazione in quanto trattandosi delle stesse opere del Corpo A le spese vengono quantificate solo una volta.

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali: L'unità immobiliare è distinta al catasto fabbricati al Foglio 147 p.lla 128 sub. 1 graffata alla p.lla 130 sub. 8 a seguito di bonifica dei dati catastali eseguita in data 22/05/2013, precedentemente a detta data, l'unità immobiliare era identificata con Foglio 147 p.lla 127 graffata alla p.lla 130 sub. 8.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:normale

Area urbanistica:residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Valli del Nera, Lago di Piediluco, Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Carsulae, Anfiteatro Fausto, Chiesa San Francesco, Duomo di Terni.

Principali collegamenti pubblici:autobus 500 m, Stazione Ferroviaria 9 Km, Superstrada 6 Km

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni), Vico dell'Orso n. 5

Occupato da ++++++ nato il ++++++ c.f. ++++++ con contratto di locazione stipulato in data 20/11/2009 registrato per l'importo mensile di euro 280.00 registrato a Terni il 20/11/2009 ai nn.22040

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

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni), Vico dell'Orso n. 6 (in catasto Vico dell'Orso n. 5)

Libero

Note: Al momento dell'accesso nell'unità immobiliare, la stessa risultava libera da cose e persone, all'Ufficio del Registro di Terni risulta registrato un contratto di affitto n. 4233 del 02/07/2013 a favore del Sig. +++++ c.f. ++++++ per la durata di un anno ovvero dal 02/07/2013 al 01/07/2014.

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: Atto unilaterale d'obbligo edilizio rogito Dott. Fulvio Sbroli in data 23/12/2005 ai nn. 152530 trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 28/12/2005 ai nn. Reg. gen 16001 Reg. part. 9319

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo edilizio rogito Dott. Fulvio Sbroli in data 23/12/2005 ai nn. 152530 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 28/12/2005 ai nn. Reg. gen.16001 Reg. part. 9319

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro ++++++ derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 70.000,00 - Importo capitale: € 63.666,16 rogito Tribunale di Terni in data 18/07/2013 ai nn. 1200/2013 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data 29/07/2013 ai nn. Reg. gen. 7957 Reg. part. 832

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro ++++++ derivante da Decreto ingiuntivo -

Importo ipoteca: € 50.000,00 - Importo capitale: € 36658,01
rogito Tribunale di Terni in data 29/05/2012 ai nn. 816/2012 iscritto
alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data
25/07/2012 ai nn. Reg. Gen. 7818 Reg. part. 829

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
contro ++++++ derivante da Decreto ingiuntivo -
Importo ipoteca: € 70.000,00 - Importo capitale: € 63.666,16
rogito Tribunale di Terni in data 18/07/2013 ai nn. 1200/2013
iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in
data 29/07/2013 ai nn. Reg. Gen. 7957 Reg. Part. 832

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA
contro ++++++ derivante da Decreto ingiuntivo -
Importo ipoteca: € 50.000,00 - Importo capitale: € 36658,01
rogito Tribunale di Terni in data 29/05/2012 ai nn. 816/2012 iscritto
alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data
25/07/2012 ai nn. Reg. Gen. 7818 Reg. Part. 829

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro
+++++ derivante da Atto esecutivo o cautelare
rogito Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni in data 16/10/2013 ai nn.
1154/2013 trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni
in data 28/10/2013 ai Reg. Gen. 10487 Reg. Part. 7348

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro
+++++ derivante da Atto esecutivo o cautelare
rogito Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni in data 16/10/2013 ai nn.
1154/2013 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari
di Terni in data 28/10/2013 ai nn. Reg. Gen. 10487 Reg. Part. 7348

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni), Vico dell'Orso n. 5

Spese medie annue -

Spese scadute -

Millesimi di proprietà -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali -

Certificato energetico non presente

Classe energetica presunta G

Note classe energetica: Prima del decreto di trasferimento sarà redatto
opportuno certificato per la prestazione energetica

Avvertenze ulteriori: presso il Tribunale di Terni è stata presentata richiesta per

la verifica delle eventuali cause pendenti sull'immobile, ad oggi non è stata data formale risposta a quanto richiesto, la stessa sarà integrata successivamente quando disponibile.

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni), Vico dell'Orso n. 6 (in catasto Vico dell'Orso n. 5)

Spese medie annue -

Spese scadute -

Millesimi di proprietà -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali -

Certificato energetico non presente

Classe energetica presunta G

Note classe energetica: Prima del decreto di trasferimento sarà redatto opportuno certificato per la prestazione energetica

Avvertenze ulteriori : presso il Tribunale di Terni è stata presentata richiesta per la verifica delle eventuali cause pendenti sull'immobile, ad oggi non è stata data formale risposta a quanto richiesto, la stessa sarà integrata successivamente quando disponibile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

+++++ nato a +++++ il +++++ c.f. +++++
 proprietà per 1/1 in separazione dei beni dal **09/12/1998 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Sbrilli Fulvio in data 09/12/1998 ai nn. 109643 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data 30/12/1998 ai nn. R.G. 11402 R.P. 8270

Note: Nell'atto di compravendita sono citate le p.lle :

- 127 graffata con la p.lle 130 sub. 5

- p.lla 130 sub. 3

- p.lla 130 sub. 4

- p.lla 130 sub. 2

del Foglio 147.

La p.lla 127 graffata con la p.lla 130 sub. 5 e la p.lla 130 sub. 2 a seguito di denuncia di variazione per fusione del 20/12/2005 prot. 7518/2005 hanno cambiato identificativo e sono diventate p.lla 127 graffata alla p.lla 130 sub.8 successivamente variata in data 22/05/2013 per bonifica di identificativo catastale in p.lla 128 sub. 1 graffata con la p.lla 130 sub. 8. Attualmente la p.lla 130 sub. 3 e la p.lla 130 sub. 4 a seguito di denuncia di variazione per fusione del 20/12/2005 prot. 7517/2005 hanno cambiato identificativo ed sono diventate p.lla 130 sub. 7.

Titolare/Proprietario:

+++++ nato a +++++ il +++++ c.f. +++++
 proprietà per 1/2
 +++++ nato a +++++ IL +++++ c.f. +++++
 proprietà' per 1/2 dal **30/03/1986 ante ventennio al 09/12/1998** In forza di denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di Terni in data 06/04/1989 ai nn. 50 vol.655 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data 13/04/1989 ai nn. R.G. 3165 R.P. 2417

Note: Nella dichiarazione di successione sono citate le p.lle 127 graffata con la p.lla 130 sub. 5 la p.lla 130 sub. 3 e la p.lla 130 sub. 4 del Foglio 147. La p.lla 127 graffata con la p.lla 130 sub. 5 a seguito di denuncia di variazione per fusione del 20/12/2005 prot. 7518/2005 ha cambiato identificativo ed è diventata p.lla 127 graffata alla p.lla 130 sub.8 successivamente variata in data 22/05/2013 per bonifica di identificativo catastale in p.lla 128 sub. 1 graffata con la p.lla 130 sub. 8. Attualmente la p.lle 130 sub. 3 e la p.lla 130 sub. 4 a seguito di denuncia di variazione per fusione del 20/12/2005 prot. 7517/2005 hanno cambiato identificativo ed sono diventate p.lla 130 sub. 7.

Titolare/Proprietario:

+++++ nata a +++++ il +++++ c.f. +++++ proprietà per 1/1 in comunione dei beni dal **04/12/1979 ante ventennio al 09/12/1998** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Filippo Federici in data 04/12/1979 ai nn. rep. 813 trascritto a Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data 02/01/1980 ai nn. Reg. part. 65 Reg. gen. 65

Note: Nell'atto di compravendita è citata la p.lla 130 sub. 2 del Foglio 147 la quale è stata soppressa e fusa ed ha assunto nuovo identificativo p.lla 130 sub. 8 graffata alla p.lla 128 sub. 1 del Foglio 147

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario:

+++++ nato a +++++ il +++++ c.f. +++++ proprietà per 1/1 in separazione dei beni dal **09/12/1998 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Sbrilli Fulvio in data 09/12/1998 ai nn. 109643 trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 30/12/1998 ai nn. R.G. 11402 R.P. 8270

Note: Nell'atto di compravendita sono citate le p.lle :

- 127 graffata con la p.lle 130 sub. 5
 - p.lla 130 sub. 3
 - p.lla 130 sub. 4
 - p.lla 130 sub. 2
- del Foglio 147.

La p.lla 127 graffata con la p.lla 130 sub. 5 e la p.lla 130 sub. 2 a seguito di denuncia di variazione per fusione del 20/12/2005 prot. 7518/2005 hanno cambiato identificativo e sono diventate p.lla 127 graffata alla p.lla 130 sub.8 successivamente variata in data 22/05/2013 per bonifica di identificativo catastale in p.lla 128 sub. 1 graffata con la p.lla 130 sub. 8. Attualmente la p.lla 130 sub. 3 e la p.lla 130 sub. 4 a seguito di denunci di variazione per fusione del 20/12/2005 prot. 7517/2005 hanno cambiato identificativo ed sono diventate p.lla 130 sub. 7.

Titolare/Proprietario:

+++++ nato a Terni il+++++ c.f. +++++ proprietà per 1/2 +++++ nato a Terni IL +++++ c.f. +++++ proprietà' per 1/2 dal **30/03/1986 ante ventennio al 09/12/1998** In forza di denuncia di successione registrato Ufficio del registro di Terni in data 06/04/1989 ai nn. 50 vol.655 trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 13/04/1989 ai nn. R.G. 3165 R.P. 2417

Note: Nella dichiarazione di successione sono citate le p.lle 127 graffata con la p.lla 130 sub. 5 la p.lla 130 sub. 3 e la p.lla 130 sub. 4 del Foglio 147. La p.lla 127 graffata con la p.lla 130 sub. 5 a seguito di denuncia di variazione per fusione del 20/12/2005 prot. 7518/2005 ha cambiato identificativo ed è diventata p.lla 127 graffata alla p.lla 130 sub.8 successivamente variata in data 22/05/2013 per bonifica di identificativo catastale in p.lla 128 sub. 1 graffata con la p.lla 130 sub. 8. Attualmente la p.lle 130 sub. 3 e la p.lla 130 sub. 4 a seguito di denuncia di variazione per fusione del 20/12/2005 prot. 7517/2005 hanno cambiato identificativo ed sono diventate p.lla 130 sub. 7.

Titolare/Proprietario:

+++++ nata a +++++ il +++++ c.f. +++++ proprietà per 1/1 in comunione dei beni dal **04/12/1979 ante ventennio al 09/12/1998** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Filippo Federici in data 04/12/1979 ai nn. rep. 813 trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 02/01/1980 ai nn. Reg. part. 65 Reg. gen. 65

Note: Nell'atto di compravendita è citata la p.lla 130 sub. 2 del Foglio 147 è stata soppressa e fusa ed ha assunto nuovo identificativo p.lla 130 sub. 8 graffata alla p.lla 128 sub. 1 del Foglio 147

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) frazione: Collestatte, Vico dell'Orso n. 5

Identificativo: 11115 del 21/01/2005

Intestazione: +++++

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/01/2005 al n. di prot. 11115

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) frazione: Collestatte, Vico dell'Orso n. 6 (in catasto Vico dell'Orso n. 5)

Identificativo: 11115 del 21/01/2005

Intestazione: +++++

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/01/2005 al n. di prot. 11115

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) frazione: Collestatte, Vico dell'Orso n. 6 (in catasto Vico dell'Orso n. 5)

Identificativo: 26079

Intestazione: +++++

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un servizio igienico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/09/1966 al n. di prot. 26079

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Risulta autorizzata un'unica unità immobiliare, in loco delle due esistenti in quanto è stata chiusa una porta;
- Cambio di destinazione d'uso della soffitta in residenziale;
- Mancanza agibilità'.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Onorari professionali : € 2.200,00 Oneri e sanzioni : € 850,00

Oneri totali : € 3.050,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Risulta autorizzata un'unica unità immobiliare, in loco delle due esistenti in quanto è stata chiusa una porta;
- Mancanza agibilità'.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in Sanatoria

Note: Non sono quantificati gli oneri di regolarizzazione in quanto trattandosi delle stesse opere del Corpo A le spese vengono quantificate solo una volta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: Zona A Centri Storici Minori- Parco del Nera - Z.P.S. art. 13 L.R. 27/00 direttiva 79/409/CEE
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la	NO

commerciabilità?	
Se si, di che tipo?	- Parco del Nera - Z.P.S. art. 13 L.R. 27/00 direttiva 79/409/CEE
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	- Parco del Nera - Z.P.S. art. 13 L.R. 27/00 direttiva 79/409/CEE
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

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

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un fabbricato di piccole dimensioni, sito nel centro del paese di Collestatte in Vico dell'Orso n. 5. E' costituita da un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra. Il fabbricato risulta costruito in epoca remota, e successivamente ristrutturato. La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, si può ritenere centrale, e risulta servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare è composta da: cucina, disimpegno, soggiorno, bagno (il bagno ed il disimpegno non hanno le altezze minime previste dal regolamento edilizio) al piano terra e al piano sottotetto camera da letto raggiungibile da una scala in legno interna. La porzione immobiliare in relazione alla vetustà trovasi in buono stato di conservazione e manutenzione. All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione come per legge. Nella planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) l'unità immobiliare rappresenta anche l'appartamento con ingresso dal Civico n. 6 di Vico dell'Orso in quanto con una diversa distribuzione interna degli spazi interni e la chiusura di una porta sono state realizzate due unità immobiliare invece di una come indicato catastalmente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ++++++ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ++++++ - Stato Civile: Sentenza di separazione - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 14-05-1989

Superficie complessiva di circa mq **79.05**

è posto al piano terra

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1942 e ristrutturato nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero 5 di Vico dell'Orso di interno -, ha un'altezza interna media di 3.00 m circa

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni Generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia:**a falde** materiale:**legno** condizioni:**buone**

Solai tipologia:**legno** condizioni:**buone**

Solai tipologia:**solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**

Strutture verticali materiale:**muratura** condizioni:**buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**legno**
protezione:**persiane** materiale protezione:**legno**
condizioni:**buone**

Infissi interni tipologia:**a battente** materiale:**legno massello**
condizioni:**buone**

Manto di copertura materiale:**tegole in cotto** condizioni:**buone**

Pareti esterne materiale:**muratura di mattoni pietrame**
rivestimento:**intonaco di cemento** condizioni:**buone**

Pavim. Interna materiale:**piastrelle di ceramica** condizioni:**buone**

Pavim. Interna materiale:**parquet inchiodato** condizioni:**buone**

Portone di ingresso tipologia:**anta singola a battente** materiale:**legno massello** condizioni:**buone**

Impianti: DA COLLAUDARE IN QUANTO NON SONO PRESENTI LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucina	sup reale lorda	20,75	1,00	20,75
Bagno	sup reale lorda	6,20	1,00	6,20
Disimpegno-scala	sup reale lorda	12,20	1,00	12,20
Soggiorno	sup reale lorda	19,70	1,00	19,70
Camera	sup reale lorda	20,20	1,00	20,20
		79,05		79,05

Accessori:

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un fabbricato di piccole dimensioni, sito nel centro del paese di Collestatte in Vico dell'Orso n. 6. E' costituita da un appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo al quale si accede da piccola area pertinenziale all'unità immobiliare. Il fabbricato risulta costruito in epoca remota, e successivamente ristrutturato. La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, si può ritenere centrale, e risulta servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare è composta da: cucina-soggiorno, camera, piccolo

disimpegno, bagno ed un ripostiglio ed area pertinenziale con piccolo ripostiglio. La porzione immobiliare in relazione alla vetustà trovasi in buono stato di conservazione e manutenzione. All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione come per legge. Nella planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) l'unità immobiliare rappresenta anche l'appartamento con ingresso dal Civico n. 5 di Vico dell'Orso in quanto con una diversa distribuzione interna degli spazi interni e la chiusura di una porta sono state realizzate due unità immobiliare invece di una come indicato catastalmente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ++++++ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ++++++ - Stato Civile: Sentenza di separazione - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 14-05-1989

Superficie complessiva di circa mq **101**

è posto al piano 2

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1942 e ristrutturato nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 di Vico dell'Orso di interno - , ha un'altezza interna media di 3.20 m circa

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni Generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia:**a falde** materiale:**legno** condizioni:**buone**

Solai tipologia:**legno** condizioni:**buone**

Strutture verticali materiale:**muratura** condizioni:**buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**legno**
protezione:**persiane** materiale protezione:**legno**
condizioni:**buone**

Infissi interni tipologia:**a battente** materiale:**legno massello**
condizioni:**buone**

Manto di copertura materiale:**tegole in cotto** condizioni:**buone**

Pareti esterne materiale:**muratura di mattoni pietrame**
rivestimento:**intonaco di cemento** condizioni:**buone**

Pavim. Interna materiale:**piastrelle di ceramica** condizioni:**buone**

Portone di ingresso tipologia:**anta singola a battente** materiale:**legno massello** condizioni:**buone**

Impianti: DA COLLAUDARE IN QUANTO NON SONO PRESENTI LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
k-Soggiorno	sup reale lorda	19,80	1,00	19,80
Camera	sup reale lorda	20,70	1,00	20,70
Bagno	sup reale lorda	3,30	1,00	3,30
Ripostiglio	sup reale lorda	9,80	1,00	9,80
Disimpegno	sup reale lorda	2,50	1,00	2,50
Soppalco	sup reale lorda	9,60	0,40	3,84
Ripostiglio	sup reale lorda	5,30	0,30	1,59
Area pertinenziale	sup reale lorda	30,00	0,10	3,00

101,00

64,53

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato". Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima. Come parametro verrà adottato il mq. Commerciale, (Norme UNI 10750/2005) e si ricava applicando alle diverse destinazioni delle superfici, delle percentuali di riduzione o di maggiorazioni ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato. Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo. Le anzidette indagini sono state attinte da fonti certe quali, atti di compravendita depositati alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, bollettini ufficiali editi dalla Regione dell'Umbria, da Agenzie immobiliari, bollettini statistici della Camera di Commercio.

L'immobile oggetto di stima nel caso in oggetto è costituito da una unità immobiliare (attualmente suddivisa in due appartamenti) con piccola area pertinenziale, ubicato nella zona centrale del paese di Collestatte. Tale zona risulta essere provvista di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria. Sulla base dei dati acquisiti tenuto conto di quanto sopra esposto e della forbice di mercato fra un minimo ed un massimo di cui l'immobile fa parte (€ 750.00 e € 1000.00) e quant'altro ritenuto utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato si è rilevato un valore di € 850.00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni e Spoleto, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili edito dalla Camera di Commercio, Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia del Territorio,
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
 Quotazioni OMI min. 750.00 €/mq max 1.000,00 €/mq

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		79,05	79,05	67.192,50	67.192,50
122.043,00					
B		64,53	101,00	54.850,50	54.850,50
122.043,00					

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): 18.306,45

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **99.936,55**

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

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

Lotto: 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.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) frazione:Collestatte,
Vico dell'Orso n. 9 (in catasto Vico dell'Orso n. 11)**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ++++++----- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ++++++----- - Stato Civile: Sentenza di separazione -

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 14-05-1989

Eventuali comproprietari: -

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

+++++ nato a +++++ il +++++ c.f. +++++,
indirizzo Vicolo dell'Orso n. 9 (in Catasto Vico dell'Orso 11), piano T, foglio
147, particella 130, subalterno 7, categoria A3, classe 8, consistenza 3,
rendita € 162.68

Derivante da:Fusione del 20/12/2005 n. 7517.1/2005 in atti dal 20/12/2005

Confini:Nord ed ovest Vico dell'Orso, Sud Via dei Cavalieri, Est Fabbricato di
proprietà +++++,+++++,+++++ ecc.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;

- Cambio di destinazione d'uso da cantina a residenziale ;

Regolarizzabili mediante: Presentazione denuncia di variazione catastale

Onorario professionista : €350,00

Spese tecniche : €75,00

Oneri totali : € 425,00

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

10.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:normale

Area urbanistica:residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con
parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Valli del Nera, Lago di Piediluco, Cascata delle
Marmore.

Attrazioni storiche: Carsulae, Anfiteatro Fausto, Chiesa San Francesco,
Duomo di Terni.

Principali collegamenti pubblici:autobus 500 m, Stazione Ferroviaria 9 Km,
Superstrada 6 Km

Servizi offerti dalla zona:

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni), Vico dell'Orso n. 9 (in catasto Vico dell'Orso n. 11)

Occupato da ++++++ c.f. ++++++ con contratto di locazione stipulato in data 06/03/2013 registrato per l'importo mensile di euro 250.00 registrato a Terni il 06/03/2013

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

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: Atto unilaterale d'obbligo edilizio rogito Dott. Fulvio Sbroli in data 23/12/2005 ai nn. 152530 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data 28/12/2005 ai nn. R.G.16001 R.P.9319

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro ++++++ derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 70.000,00 - Importo capitale: € 63.666,16 rogito Tribunale di Terni in data 18/07/2013 ai nn. 1200/2013 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data 29/07/2013 ai nn. R.G. 7957 R.P. 832

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro ++++++ derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 50.000,00 - Importo capitale: € 36658,01 rogito Tribunale di Terni in data 29/05/2012 ai nn. 816/2012 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data 25/07/2012 ai nn. R.G. 7818 R.P. 829

Dati precedenti relativi ai corpi: A

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro ++++++ derivante da Atto esecutivo o cautelare rogito Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni in data 16/10/2013 ai nn. 1154/2013 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data 28/10/2013 ai nn. R.G. 10487 R.P. 7348

Dati precedenti relativi ai corpi: A

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni), Vico dell'Orso n. 9 (in catasto Vico dell'Orso n. 11)

Spese medie annue -

Spese scadute -

Millesimi di proprietà -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico non presente

Classe energetica presunta G

Note classe energetica: Prima del decreto di trasferimento sarà redatto opportuno certificato per la prestazione energetica

Avvertenze ulteriori : presso il Tribunale di Terni è stata presentata richiesta per la verifica delle eventuali cause pendenti sull'immobile, ad oggi non è stata data formale risposta a quanto richiesto, la stessa sarà integrata successivamente quando disponibile.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

+++++ nato a +++++ il +++++ c.f. +++++
proprietà per 1/1 in separazione dei beni dal **09/12/1998 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Sbrilli Fulvio in data 09/12/1998 ai nn. 109643 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data 30/12/1998 ai nn. R.G. 11402 R.P. 8270

Note: Nell'atto di compravendita sono citate le p.lle :

- 127 graffata con la p.lle 130 sub. 5

- p.lla 130 sub. 3

- p.lla 130 sub. 4

- p.lla 130 sub. 2

del Foglio 147.

La p.lla 127 graffata con la p.lla 130 sub. 5 e la p.lla 130 sub. 2 a seguito di denuncia di variazione per fusione del 20/12/2005 prot. 7518/2005 hanno cambiato identificativo e sono diventate p.lla 127 graffata alla p.lla 130 sub.8 successivamente variata in data 22/05/2013 per bonifica di identificativo catastale in p.lla 128 sub. 1 graffata con la p.lla 130 sub. 8. Attualmente la p.lla 130 sub. 3 e la p.lla 130 sub. 4 a seguito di denuncia di variazione per fusione del 20/12/2005 prot. 7517/2005 hanno cambiato identificativo ed sono diventate p.lla 130 sub. 7.

Titolare/Proprietario:

+++++ nato a +++++ il +++++c.f. +++++
proprietà per 1/2
+++++ nato a Terni IL +++++ c.f. +++++

proprietà per 1/2 dal **30/03/1986 ante ventennio al 09/12/1998** In forza di denuncia di successione registrato Ufficio del registro di Terni in data 06/04/1989 ai nn. 50 vol.655 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data 13/04/1989 ai nn. R.G. 3165 R.P. 2417

Note: Nella dichiarazione di successione sono citate le p.lle 127 graffata con la p.lla 130 sub. 5 la p.lla 130 sub. 3 e la p.lla 130 sub. 4 del Foglio 147. La p.lla 127 graffata con la p.lla 130 sub. 5 a seguito di denuncia di variazione per fusione del 20/12/2005 prot. 7518/2005 ha cambiato identificativo ed è diventata p.lla 127 graffata alla p.lla 130 sub.8 successivamente variata in data 22/05/2013 per bonifica di identificativo catastale in p.lla 128 sub. 1 graffata con la p.lla 130 sub. 8. Attualmente la p.lla 130 sub. 3 e la p.lla 130 sub. 4 a seguito di denuncia di variazione per fusione del 20/12/2005 prot. 7517/2005 hanno cambiato identificativo ed sono diventate p.lla 130 sub. 7.

Titolare/Proprietario:

+++++ nata a +++++ il +++++ c.f. +++++ proprietà per 1/1 in comunione dei beni dal **04/12/1979 ante ventennio al 09/12/1998** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Filippo Federici in data 04/12/1979 ai nn. rep. 813 trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 02/01/1980 ai nn. Reg. part. 65 Reg. gen. 65

Note: Nell'atto di compravendita è citata la p.lla 130 sub. 2 del Foglio 147 è stata soppressa e fusa ed ha assunto nuovo identificativo p.lla 130 sub. 8 graffata alla p.lla 128 sub. 1 del Foglio 147

Dati precedenti relativi ai corpi: A

15. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) frazione: Collestatte, Vico dell'Orso n. 9 (in catasto Vico dell'Orso n. 11)

Identificativo: 11115 del 21/01/2005

Intestazione: +++++

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/01/2005 al n. di prot. 11115

Dati precedenti relativi ai corpi: A

15. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Cambio di destinazione d'uso da cantina in residenziale;
- Mancanza progetto strutturale presso la provincia per apertura porta su muratura portante
- Mancanza agibilità'.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Onorari professionali : € 3.500,00 Oneri e sanzioni : € 1.500,00

Oneri totali : € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

15. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: Zona A Centri Storici Minori- Parco del Nera - Z.P.S. art. 13 L.R. 27/00 direttiva 79/409/CEE
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	- Parco del Nera - Z.P.S. art. 13 L.R. 27/00 direttiva 79/409/CEE
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un fabbricato di piccole dimensioni, sito nel centro del paese di Collestatte in Vico dell'Orso n. 9. E' costituita da un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra. Il fabbricato risulta costruito in epoca remota, e successivamente ristrutturato. La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, si può ritenere centrale, e risulta servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare è composta da: cucina, disimpegno, bagno e due camere. La porzione immobiliare in relazione alla vetustà trovasi in buono stato si conservazione e manutenzione. All'unità immobiliare spettano pro-quota i diritti su tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione come per legge.

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

Cod. Fiscale: ++++++ - Stato Civile: Sentenza di separazione - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 14-05-1989

Superficie complessiva di circa mq **78.05**

è posto al piano terra

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1942 e ristrutturato nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero 9 di Vico dell'Orso di interno - , ha un'altezza interna di circa media 2.50

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni Generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia:**a falde** materiale:**legno** condizioni:**buone**

Solai tipologia:**legno** condizioni:**buone**

Solai tipologia:**solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**

Strutture verticali materiale:**muratura** condizioni:**buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**legno**
protezione:**persiane** materiale protezione:**legno**
condizioni:**buone**

Infissi interni tipologia:**a battente** materiale:**legno massello**
condizioni:**buone**

Manto di copertura materiale:**tegole in cotto** condizioni:**buone**

Pareti esterne materiale:**muratura di mattoni pietrame**
rivestimento:**intonaco di cemento** condizioni:**buone**

Pavim. Interna materiale:**piastrelle di ceramica** condizioni:**buone**

Pavim. Interna materiale:**parquet inchiodato** condizioni:**buone**

Portone di ingresso tipologia:**anta singola a battente** materiale:**legno massello**
condizioni:**buone**

Impianti: DA COLLAUDARE IN QUANTO NON SONO PRESENTI LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Cucina	sup reale lorda	39,80	1,00	39,80
Bagno	sup reale lorda	6,35	1,00	6,35
Disimpegno	sup reale lorda	2,40	1,00	2,40
Camera	sup reale lorda	18,00	1,00	18,00
Camera	sup reale lorda	11,50	1,00	11,50

78,05

78,05

Accessori:**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criterio di stima:**

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato". Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima. Come parametro verrà adottato il mq. Commerciale, (Norme UNI 10750/2005) e si ricava applicando alle diverse destinazioni delle superfici, delle percentuali di riduzione o di maggiorazioni ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato. Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo. Le anzidette indagini sono state attinte da fonti certe quali, atti di compravendita depositati alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, bollettini ufficiali editi dalla Regione dell'Umbria, da Agenzie immobiliari, bollettini statistici della Camera di Commercio.

L'immobile oggetto di stima nel caso in oggetto è costituito da una unità immobiliare posta al piano terra, ubicata nella zona centrale del paese di Collestatte. Tale zona risulta essere provvista di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria. Sulla base dei dati acquisiti tenuto conto di quanto sopra esposto e della forbice di mercato fra un minimo ed un massimo di cui l'immobile fa parte (€ 750.00 e € 1000.00) e quant'altro ritenuto utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato si è rilevato un valore di € 850.00

16. Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni e Spoleto, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili edito dalla Camera di Commercio, Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia del Territorio,
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
 Quotazioni OMI min. 750.00 €/mq max 1.000,00 €/mq

16. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		78,05	78,05	66.342,50	66.342,50
				66.342,50	66.342,50

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 9.951,38
 Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
 Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.425,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **50.966,12**
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **0,00**
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **0,00**

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Terni**
Strada San Valentino n. 146-148-150-152

Lotto: 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.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni) frazione:Terni, Via San Valentino n. 152

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ++++++ - Piena proprietà

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

Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:-

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

+++++ p.iva +++++ proprietà per 1/1, indirizzo Via San Valentino n. 152 (in catasto Via Mentana n. 176/a), piano 1, foglio 134, particella 22, subalterno 2, categoria A4, classe 3, consistenza 2, rendita € 103.29

Derivante da:Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario

Confini:Ovest Via San Valentino , Sud Via Brodolini, Est +++++,Nord prop.

+++++ - +++++

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- l'unità immobiliare risulta unità di fatto ad altra porzione immobiliare distinta al Catasto al Foglio 134 p.la 22 sub. 3.

Regolarizzabili mediante: Presentazione denuncia di variazione catastale per fusione

Onorario professionista : €400,00

Spese tecniche : €75,00

Oneri totali : € 475,00

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni) frazione:Terni, Via San Valentino n. 152

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ++++++ - Piena proprietà

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

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ++++++ p.iva ++++++ proprietà per
1/1, indirizzo Via San Valentino n. 152 (in catasto Via Mentana n, 176/a),
piano 1, foglio 134, particella 22, subalterno 3, categoria A4, classe 3,
consistenza 2, rendita € 103.29

Derivante da:Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario

Confini:Ovest Via San Valentino , Sud Via Brodolini, Est ++++++, Nord prop.
+++++- ++++++

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - l'unità immobiliare risulta
unità di fatto ad altra porzione immobiliare distinta al Catasto al Foglio 134
p.lla 22 sub. 2.

Regolarizzabili mediante: Presentazione denuncia di variazione catastale
per fusione

Note: Non sono quantificati gli oneri di regolarizzazione in quanto
trattandosi delle stesse opere del Corpo A le spese vengono quantificate
solo una volta.

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Identificativo corpo: C.

**Magazzino [M] sito in Terni (Terni) frazione:Terni, Via San Valentino n. 146-
148-150**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ++++++ - Piena proprietà

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

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ++++++ p.iva ++++++ proprietà per
1/1, indirizzo Via San Valentino n. 146/148/150 (in catasto Via Mentana n,
176/a), piano T, foglio 134, particella 22, subalterno 4, categoria C2, classe
8, superficie 85 mq, rendita € 298.51

Derivante da:Variazione del 07/12/2000 da laboratorio a magazzino

Confini:Ovest Via San Valentino , Sud Via Brodolini, Est ++++++, Nord prop.
+++++ - ++++++

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- rappresentazione di alcuni fondelli attualmente demoliti;
- mancanza della rappresentazione di una porta d'ingresso;
- rappresentazione di un piano interrato non riscontrato in loco;

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale

Onorario professionista : €400,00

Spese tecniche : €75,00

Oneri totali : € 475,00

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

18. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Valli del Nera, Lago di Piediluco, Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Carsulae, Anfiteatro Fausto, Chiesa San Francesco, Duomo di Terni.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 50 m, Stazione ferroviaria 2 km, Superstrada 4 Km

Servizi offerti dalla zona: Supermercati (Sufficiente), Scuole elementari medie e superiori (Sufficiente), Impianti sportivi (Sufficiente), Strutture sanitarie (sufficiente)

19. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni), Via San Valentino n. 152
Libero

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni), Via San Valentino n. 152
Libero

Identificativo corpo: C

Magazzino [M] sito in Terni (Terni), Via San Valentino n. 146-148-150
Libero

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:

Nessuna.

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

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale cancellata il 23/04/2004

a favore di SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI SPA contro
+++++ derivante da Ipoteca legale esattoriale -
Importo ipoteca: € 9041.78 - Importo capitale: € 3470.70

rogito Servizi riscossione tributi in data 27/01/2004 ai nn. 2029 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data 03/02/2004 ai nn. R.G.1396 R.P. 294

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro ++++++ derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 136000.00 - Importo capitale: € 68000.00

rogito Dott. Fulvio Sbrolli in data 23/12/2009 ai nn. 17164/34140 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data 28/12/2009 ai nn. R.G. 16112 R.P. 3206

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca legale cancellata il 23/04/2004 a favore di SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI SPA contro ++++++ derivante da Ipoteca legale esattoriale - Importo ipoteca: € 9041.78 - Importo capitale: € 3470.70

rogito Servizi riscossione tributi in data 27/01/2004 ai nn. 2029 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data 03/02/2004 ai nn. R.G.1396 R.P.294

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro ++++++ derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 136000.00 - Importo capitale: € 68000.00

rogito Dott. Fulvio Sbrolli in data 23/12/2009 ai nn. 17164/34140 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data 28/12/2009 ai nn. R.G. 16112 R.P. 3206

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca legale cancellata il 23/04/2004 a favore di SERVIZI RISCOSSIONE TRIBUTI SPA contro ++++++ derivante da Ipoteca legale esattoriale - Importo ipoteca: € 9041.78 - Importo capitale: € 3470.70

rogito Servizi riscossione tributi in data 27/01/2004 ai nn. 2029 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data 03/02/2004 ai nn. R.G. 1396 R.P. 294

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro ++++++ derivante da Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 136000.00 - Importo capitale: € 68000.00

rogito Dott. Fulvio Sbrolli in data 23/12/2009 ai nn. 17164/34140 iscritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Terni in data 28/12/2009 ai nn. R.G. 16112 R.P. 3206

Dati precedenti relativi ai corpi: C

20.2.2Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro ++++++ derivante da Verbale pignoramento immobili

rogito Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni in data 16/10/2013 ai nn. 1154/2013 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di

Terni in data 28/10/2013 ai nn. R.G. 10487 R.P. 7348

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro
+++++ derivante da Verbale pignoramento
immobili

rogito Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni in data 16/10/2013 ai nn.
1154/2013 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di
Terni in data 28/10/2013 ai nn. R.g. 10487 R.P. 7348

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro
+++++ derivante da Verbale pignoramento
immobili

rogito Ufficiale giudiziario Tribunale di Terni in data 16/10/2013 ai nn.
1154/2013 trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di
Terni in data 28/10/2013 ai nn. R.G. 10487 R.P. 7348

Dati precedenti relativi ai corpi: C

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni), Via San Valentino n. 152

Spese medie annue -

Spese scadute -

Millesimi di proprietà -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico non presente

Classe presunta energetica G

Note classe energetica: Prima del decreto di trasferimento sarà redatto
opportuno certificato per la prestazione energetica

Avvertenze ulteriori : presso il Tribunale di Terni è stata presentata richiesta per
la verifica delle eventuali cause pendenti sull'immobile, ad oggi non è stata
data formale risposta a quanto richiesto, la stessa sarà integrata
successivamente quando disponibile.

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni), Via San Valentino n. 152

Spese medie annue -

Spese scadute -

Millesimi di proprietà -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali -

Certificato energetico non presente

Classe presunta energetica G

Note classe energetica: Prima del decreto di trasferimento sarà redatto
opportuno certificato per la prestazione energetica

Avvertenze ulteriori: presso il Tribunale di Terni è stata presentata richiesta per
la verifica delle eventuali cause pendenti sull'immobile, ad oggi non è stata

data formale risposta a quanto richiesto, la stessa sarà integrata successivamente quando disponibile.

Identificativo corpo: C

Magazzino [M] sito in Terni (Terni), Via San Valentino n. 146-148-150

Spese medie annue -

Spese scadute -

Millesimi di proprietà -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali -

Certificato energetico non presente

Classe presunta energetica G

Note classe energetica: Prima del decreto di trasferimento sarà redatto opportuno certificato per la prestazione energetica

Avvertenze ulteriori : presso il Tribunale di Terni è stata presentata richiesta per la verifica delle eventuali cause pendenti sull'immobile, ad oggi non è stata data formale risposta a quanto richiesto, la stessa sarà integrata successivamente quando disponibile.

22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

+++++. p.iva +++++proprietà per 1/1 dal **26/04/2001 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Sbroli Fulvio in data 26/04/2001 ai nn. 122611 trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 11/05/2001 ai nn. R.G. 4045 R.P.2798

Titolare/Proprietario:

+++++ nata +++++ il +++++ c.f. +++++ proprietà per 1/2 dal **02/05/1997 al 26/04/2001** In forza di denuncia di successione registrato Ufficio del registro di Terni in data 22/10/1997 ai nn. 3/820 trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 11/05/2001 ai nn. R.G. 4045 R.P. 2798

Note: Non risulta trascritta accettazione dell'eredità.

Titolare/Proprietario:

+++++ nata +++++ il +++++ c.f. +++++ proprietà per 1/3
+++++ nata a +++++ il +++++ c.f. +++++ proprietà per 1/3 dal **01/08/1979 al 02/05/1997** In forza di denuncia di successione registrato Ufficio del registro di Terni in data 12/02/1980 ai nn. 85/545 trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 03/03/1980 ai nn. R.G. 1703 R.P. 1442

Note: Non risulta trascritta accettazione dell'eredità

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario:

+++++. p.iva +++++ proprietà per 1/1 dal

26/04/2001 al attuale proprietario In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Sbrilli Fulvio in data 26/04/2001 ai nn. 122611 trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 11/05/2001 ai nn. R.G. 4045 R.P.2798

Titolare/Proprietario:

+++++ nata Terni il +++++ c.f. +++++
 proprietà per 1/2
 +++++ nata a Terni il +++++ c.f. +++++
 proprietà per 1/2 dal **02/05/1997 al 26/04/2001** In forza di denuncia di successione registrato Ufficio del registro di Terni in data 22/10/1997 ai nn. 3/820 trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 11/05/2001 ai nn. R.G. 4045 R.P. 2798

Note: Non risulta trascritta accettazione dell'eredità.

Titolare/Proprietario:

+++++ nata +++++ il +++++ c.f. +++++
 proprietà per 1/3
 +++++ nata a +++++ il +++++ c.f. +++++
 proprietà per 1/3
 +++++ nata a +++++ il +++++ c.f. +++++
 proprietà per 1/3 dal **01/08/1979 al 02/05/1997** In forza di denuncia di successione registrato Ufficio del registro di Terni in data 12/02/1980 ai nn. 85/545 trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 03/03/1980 ai nn. R.G. 1703 R.P. 1442

Note: Non risulta trascritta accettazione dell'eredità

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario:

+++++. p.iva +++++ proprietà per 1/1 dal **26/04/2001 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Sbrilli Fulvio in data 26/04/2001 ai nn. 122611 trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 11/05/2001 ai nn. R.G. 4045 R.P.2798

Titolare/Proprietario:

+++++ nata +++++ il +++++c.f. +++++
 proprietà per 1/2
 +++++ nata a Terni il +++++ c.f. +++++
 proprietà per 1/2 dal **02/05/1997 al 26/04/2001** In forza di denuncia di successione registrato Ufficio del registro di Terni in data 22/10/1997 ai nn. 3/820 trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 11/05/2001 ai nn. R.G. 4045 R.P. 2798

Note: Non risulta trascritta accettazione dell'eredità.

Titolare/Proprietario:

+++++ nata +++++ il +++++ c.f. +++++
 proprietà per 1/3
 +++++ nata a Terni il +++++ c.f. +++++
 proprietà per 1/3
 +++++ nata a +++++ il +++++ c.f. +++++
 proprietà per 1/3 dal **01/08/1979 al 02/05/1997** In forza di denuncia di successione registrato Ufficio del registro di Terni in data 12/02/1980 ai nn. 85/545 trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Terni in data 03/03/1980 ai nn. R.G. 1703 R.P. 1442

Note: Non risulta trascritta accettazione dell'eredità

Dati precedenti relativi ai corpi: C

23. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni) frazione: Terni, Via San Valentino n. 152

Identificativo: 98 del 31/01/1950

Intestazione: ++++++

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 31/01/1950 al n. di prot. 98

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni) frazione: Terni, Via San Valentino n. 152

Identificativo: 8360 del 21/06/1951

Intestazione: ++++++

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 02/10/1951 al n. di prot. 8360

Abitabilità/agibilità in data 15/11/1951 al n. di prot. 2678

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni) frazione: Terni, Via San Valentino n. 152

Identificativo: 98 del 31/01/1950

Intestazione: ++++++

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 31/01/1950 al n. di prot. 98

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni) frazione: Terni, Via San Valentino n. 152

Identificativo: 8360 del 21/06/1951

Intestazione: ++++++

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 02/10/1951 al n. di prot. 8360

Abitabilità/agibilità in data 15/11/1951 al n. di prot. 2678

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzino [M] sito in Terni (Terni) frazione: Terni, Via San Valentino n. 146-148-150

Identificativo: 98 del 31/01/1950

Intestazione: ++++++

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 31/01/1950 al n. di prot. 98

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Magazzino [M] sito in Terni (Terni) frazione: Terni, Via San Valentino n. 146-148-150

Identificativo: 8360 del 21/06/1951

Intestazione: ++++++

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 02/10/1951 al n. di prot. 8360

Abitabilità/agibilità in data 15/11/1951 al n. di prot. 2678

Dati precedenti relativi ai corpi: C**23. Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Mettendo a confronto lo stato di progetto risultante dagli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 8360 del 21/06/1951 con lo stato di fatto, si riscontra che il bagno realizzato come superfetazione risulta posizionato in modo diverso rispetto al progetto e la scala di accesso al piano primo risulta più corta, con accesso direttamente all'interno dell'unità immobiliare.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in Sanatoria

Onorario professionale : € 2.500,00 Spese : € 1.000,00

Oneri totali : € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Magazzino [M]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Mettendo a confronto lo stato di progetto risultante dagli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 8360 del 21/06/1951 con lo stato di fatto, si riscontra che il bagno realizzato come superfetazione risulta posizionato in modo diverso rispetto al progetto .

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in Sanatoria

Note: Non sono quantificati gli oneri di regolarizzazione in quanto trattandosi delle stesse opere del Corpo B le spese vengono quantificate solo una volta.
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C**23. Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: Bb(5) Nuclei di conservazione e completamento
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	

Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: Bb(5) Nuclei di conservazione e completamento
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzino [M]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: Bb(5) Nuclei di conservazione e completamento
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	

Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

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

Descrizione : **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un fabbricato di remota costruzione mai ristrutturato, sito nel semicentro di Terni in Via San Valentino n. 152. E' costituita da porzione di appartamento ad uso residenziale posta al piano primo e composta da due vani. L'unità immobiliare risulta unita di fatto con altra porzione immobiliare distinta al Catasto dei Fabbricati al Foglio 134 p.lla 22 sub. 3. La porzione immobiliare trovasi in pessimo stato di manutenzione e conservazione in stato di completo abbandono è priva di impianti funzionanti. La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, si ritiene semicentrale, e risulta servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ++++++ - Piena proprietà

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

Superficie complessiva di circa mq **42.94**

è posto al piano primo

L'edificio è stato costruito precedentemente al 1942 e mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero 152 di Via San Valentino di interno -, ha un'altezza interna di circa 2.70 m

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Condizioni Generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in pessimo stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia:**a falde** materiale:**legno** condizioni:**pessime**

Solai tipologia:**solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni:**scarse**

Solai tipologia:**solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**

Strutture verticali materiale:**muratura** condizioni:**buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**legno**
protezione:**persiane** materiale protezione:**legno**
condizioni:**pessime**

Infissi interni tipologia:**a battente** materiale:**legno tamburato**
condizioni:**pessime**

Manto di copertura materiale:**tegole in cotto** condizioni:**da ristrutturare**

Pareti esterne materiale:**muratura di mattoni pietrame**
rivestimento:**intonaco di cemento** condizioni:**da ristrutturare**

Pavim. Interna materiale:**piastrelle di ceramica** condizioni:**pessime**

Portone di ingresso tipologia:**anta singola a battente** materiale:**legno massello** condizioni:**pessime**

Impianti: OBSOLETI COMPLETAMENTE DA RIFARE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Camera	sup reale lorda	23,60	1,00	23,60

Cucina	sup reale lorda	13,18	1,00	13,18
Disimpegno	sup reale lorda	6,16	1,00	6,16
		42,94		42,94

Accessori:

Descrizione : **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **B**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un fabbricato di remota costruzione mai ristrutturato, sito nel semicentro di Terni in Via San Valentino n. 152. E' costituita da porzione di appartamento ad uso residenziale posta al piano primo e composta da due vani ed un bagno (superfetazione costruita sopra il canale di irrigazione che costeggia il fabbricato). L'unità immobiliare risulta unita di fatto con altra porzione immobiliare distinta al Catasto dei Fabbricati al Foglio 134 p.lla 22 sub. 2. La porzione immobiliare trovasi in pessimo stato di manutenzione e conservazione in stato di completo abbandono è priva di impianti funzionanti. La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, si ritenere semicentrale, e risulta servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ++++++----- Piena proprietà

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

Superficie complessiva di circa mq **45.07**

è posto al piano primo

L'edificio è stato costruito Precedentemente al 1942 e mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero 152 di Via San Valentino di interno - , ha un'altezza interna di circa 2.70 m

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Condizioni Generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in pessimo stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: pessime
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: scarse
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: pessime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: pessime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: pessime

Impianti: OBSOLETI COMPLETAMENTE DA RIFARE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Camera	sup reale lorda	17,85	1,00	17,85

Camera	sup reale lorda	9,97	1,00	9,97
Disimpegno	sup reale lorda	12,90	1,00	12,90
Bagno	sup reale lorda	4,35	1,00	4,35
		45,07		45,07

Accessori:

Descrizione :**Magazzino [M]**di cui al punto **C**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un fabbricato di remota costruzione mai ristrutturato, sito nel semicentro di Terni in Via San Valentino n. 146-148-150.

L'unità immobiliare e' costituita da due vani ed un bagno posto al piano terra con destinazione magazzino.

L'immobile trovasi in pessimo stato di manutenzione e conservazione in stato di completo abbandono è priva di impianti funzionanti. La zona, nel cui contesto è inserito il fabbricato, si ritenere semicentrale, e risulta servita da adeguate infrastrutture ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ++++++++ Piena proprietà

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

Superficie complessiva di circa mq **88.19**

è posto al piano Terra

L'edificio è stato costruito Precedentemente al 1942 e mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero 146-148-150 di Via San Valentino di interno - , ha un'altezza interna di circa 2.50 m

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Condizioni Generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in pessimo stato di manutenzione.

Bagno	sup reale lorda	4,34	0,60	2,60
Deposito	sup reale lorda	17,50	0,60	10,50
		88,19		52,91

Accessori:**2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24. Criterio di stima:**

Lo scrivente ritiene utile esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del "più probabile valore di mercato". Premesso che lo scopo pratico di questo elaborato estimativo può trovare confacente soluzione nella forma sintetico - comparativa, propria dell'aspetto economico o criterio di stima del "Valore di Mercato", sulla scorta delle peculiari condizioni e caratteristiche del cespite in argomento, ha esperito una adeguata indagine conoscitiva di mercato finalizzata alla formazione di una idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato correnti per immobili simili o assimilabili, tenendo fede e conto del principio di ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima. Come parametro verrà adottato il mq. Commerciale, (Norme UNI 10750/2005) e si ricava applicando alle diverse destinazioni delle superfici, delle percentuali di riduzione o di maggiorazioni ottenendo così una superficie omogenea virtuale alla quale applicare il valore unitario rilevato. Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra è cenno, di tutti quei fattori che possono incidere tanto positivamente quanto negativamente sulla valutazione stessa, quali caratteristiche estrinseche: l'ubicazione, l'esposizione, opere di urbanizzazione primaria e secondaria e caratteristiche intrinseche: la vetustà, la destinazione d'uso con la relativa funzionalità, lo stato di manutenzione e conservazione e quant'altro ritenuto utile allo scopo. Le anzidette indagini sono state attinte da fonti certe quali, atti di compravendita depositati alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, bollettini ufficiali editi dalla Regione dell'Umbria, da Agenzie immobiliari, bollettini statistici della Camera di Commercio.

L'immobile oggetto di stima nel caso in oggetto è costituito da tre unità immobiliare in stato di completo abbandono, privi di impianti, ubicate nella semicentrale di Terni. Tale zona risulta essere provvista di tutte le opere di urbanizzazioni primaria e secondaria. Sulla base dei dati acquisiti tenuto conto di quanto sopra esposto e della forbice di mercato fra un minimo ed un massimo di cui l'immobile fa parte

(€ 810.00 e € 1100.00 Omi Agenzia del Territorio per fabbricati in buone condizioni)

(€ 450.00 e € 650.00 listino prezzi pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia fabbricati da ristrutturare)

tenuto conto della particolare condizione del fabbricato (fatiscente) e quant'altro ritenuto utile e concorrente alla formazione del più probabile valore di mercato si è rilevato un valore congruo di € 450.00.

24. Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni e Spoleto, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili edito dalla Camera di Commercio, Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia del Territorio, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Quotazioni OMI min. € 810.00 mq - max € 1100.00 mq fabbricati di tipo economico in stato normale di manutenzione Listino immobiliare Terni 2 Trimestre 2014 min € 450.00 mq - max € 650.00 mq. fabbricati da ristrutturare

24. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		42,94	42,94	24.595,00	24.595,00
B		45,07	45,07	20.281,50	20.281,50
C		52,91	88,19	23.811,30	23.811,30
				68.687,80	68.687,80

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per il rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel 10.303,17

biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.450,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	53.934.63
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

LOTTO 1 -2

- allegato "A" – Estratto di mappa
- allegato "B" – Visure storiche
- allegato "C" – Planimetrie catastali Agenzia del Territorio
- allegato "D" – Planimetria stato rilevato
- allegato "E" – Atto di provenienza
- allegato "F" – Titoli edilizi
- allegato "G" – Contratti di affitto
- allegato "H" – Certificato matrimonio
- allegato "I" – Atto unilaterale d'obbligo
- allegato "L" – Banca dati quotazioni OMI
- allegato "M" – Documentazione fotografica
- allegato "N" – Ricevute raccomandate
- allegato "O" – Richiesta cause pendenti

LOTTO 3

- allegato "A" – Estratto di mappa
- allegato "B" – Visure storiche
- allegato "C" – Planimetrie catastali Agenzia del Territorio
- allegato "D" – Planimetria stato rilevato
- allegato "E" – Atto di provenienza
- allegato "F" – Titoli edilizi
- allegato "G" – Banca dati quotazioni OMI
- allegato "H" – Listino dei prezzi degli immobili Umbria
- allegato "I" – Documentazione fotografica
- allegato "L" – Ricevute raccomandate
- allegato "M" – Richiesta cause pendenti

Data generazione:
19-09-2014 15:09:58

L'Esperto alla stima
Geom. Silvia Passoni



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

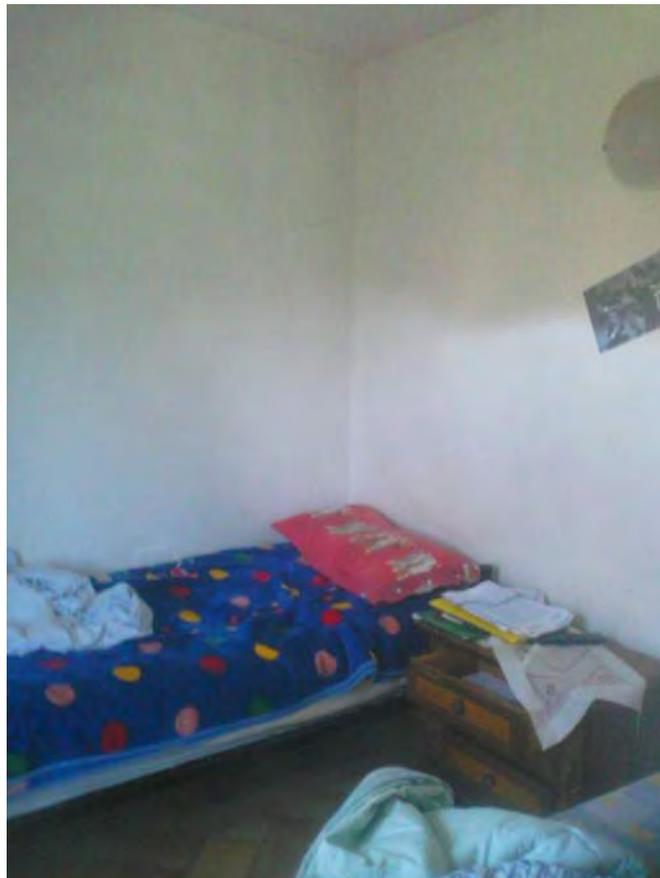


FOTO 6



FOTO 7



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7