

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO VIA DELLE ORTENSIE N. 4-10 TERNI**

contro: - **OMISSIS** -

N° Gen. Rep. **249/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07/12/2016

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

Custode Giudiziario: **Avv. Daniele Leporoni**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 Appartamento di civile abitazione</p>

Esperto alla stima: Geom. Luciano Cianchetta
Codice fiscale: CNCLCN65S06L117Y
Studio in: Zona Fiori 116/B - 05100 Terni
Telefono: 0744-425230
Fax: 0744-425230
Email: lcianchetta@libero.it
Pec: luciano.cianchetta@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via delle Ortensie n. 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

Corpo: A - ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: -OMISSIS- nato a Terni il -OMISSIS-, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -OMISSIS-; -OMISSIS- nata a Narni il -OMISSIS-, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -OMISSIS-.

Foglio 136, particella 99, subalterno 17, scheda catastale TR0048003, indirizzo Via delle Ortensie n. 8, interno 3, piano T-2, Comune di Terni, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 92 mq (totale escluse aree scoperte), rendita € 355,06

2. Stato di possesso

Bene: Via delle Ortensie n. 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

Corpo: A - ABITAZIONE

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via delle Ortensie n. 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

Corpo: A - ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via delle Ortensie n. 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

Corpo: A - ABITAZIONE

Creditori Iscritti: CONDOMINIO VIA DELLE ORTENSIE N. 4-10 TERNI
UNICREDIT BANCA S.P.A. (ora UNICREDIT S.P.A.)

5. Comproprietari

Beni: Via delle Ortensie n. 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

Corpo: A - ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via delle Ortensie n. 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

Corpo: A - ABITAZIONE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via delle Ortensie n. 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

Corpo: A - ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via delle Ortensie n. 8 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

Prezzo da libero: € 73.000,00

Prezzo da occupato: ---

Beni in **Terni (Terni)**
Via delle Ortensie n. 8

Lotto: 001 - Appartamento di civile abitazione

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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via delle Ortensie n. 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di -OMISSIS- + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -OMISSIS-

- Residenza: Terni -OMISSIS-

- Stato Civile: coniugato con -OMISSIS-

- Regime Patrimoniale: comunione legale.

- Data Matrimonio: 08-07-2000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -OMISSIS- nato a Terni il -OMISSIS-, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -OMISSIS-; -OMISSIS- nata a Narni il -OMISSIS-, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -OMISSIS-.

Foglio 136, particella 99, subalterno 17, scheda catastale TR0048003, indirizzo Via delle Ortensie n. 8, interno 3, piano T-2, Comune di Terni, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 92 mq (totale escluse aree scoperte), rendita € 355,06

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Vano scale, Nam Sang Mi, spazi condominiali, salvo altri confini.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale in atti non corrisponde esattamente allo stato di fatto dell'appartamento, (rappresentato dallo scrivente nella tavola di rilievo, allegato 1 alla presente perizia).

In particolare si rilevano modifiche ad alcune tramezzature interne dell'unità immobiliare e la presenza di un secondo w.c. in luogo di un ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: presentazione denuncia di variazione DOCFA al Catasto Fabbricati.

Descrizione delle opere da sanare: variazione planimetrica per diversa distribuzione degli spazi interni.

Spese tecniche per presentazione denuncia di variazione al C. F. e tributi catastali : € 550,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in una zona prevalentemente residenziale, distante dal centro cittadino circa 3 Km, ad una quota di circa 150 metri sul livello del mare. L'appartamento fa parte di un fabbricato di complessivi 28 alloggi, realizzato dalla "Gestione INA-CASA" intorno alla fine degli anni '50, (Ente successivamente soppresso con D.P.R. 1036 del 1972 e beni devoluti all'I.A.C.P., oggi A.T.E.R. Umbria - L.R. n. 19 del 03/08/2010), secondo il piano di incremento dell'occupazione operaia, "case per lavoratori" Legge 28/02/1949 n. 43 e successiva proroga, all'interno del quartiere residenziale "Le Grazie". Il quartiere, completato intorno alla fine degli anni '60, è dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale di Terni.

Servizi offerti dalla zona: scuole, mercato di quartiere, negozi e centro commerciale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: ---

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, gole della Valnerina.

Attrazioni storiche: centro storico di Terni, parco archeologico di Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea a circa 150 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile in occasione del sopralluogo, effettuato insieme al custode giudiziario in data 27/07/2016, è risultato libero e non occupato, apparentemente, da terze persone; l'appartamento è privo di ogni mobilio (camera, cucina, ecc.), constando quindi di locali vuoti. Risultano, però, ivi residenti, la debitrice esecutata e le figlie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria cancellata il 20/02/2008 ; A rogito di Notaio Carlo Filippetti in data 20/02/2003 ai nn. 38241; Iscritto/trascritto a Terni in data 25/02/2003 ai nn. 2071/398 .

Note: -Comunicazione n. 273 del 18/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/01/2008.

-**CANCELLAZIONE TOTALE** eseguita in data 20/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , UNICREDIT BANCA S.P.A. contro –OMISSIS- + altri 1;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo capitale: € 110.000,00 ;

A rogito di Notaio Paolo Cirilli in data 18/12/2007 ai nn. 33074/10170;

Iscritto/trascritto a Terni in data 19/12/2007 ai nn. 16021/3842 ;

Note: LA DURATA DEL MUTUO E' STATA FISSATA IN 360 (TRECENTOSESSENTA) MESI.

LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE LA SOMMA DI EURO 110.000 (EURO CENTODIECIMILA) ENTRO MESI 360 (TRECENTOSESSENTA) DAL GIORNO 1 GENNAIO 2008 MEDIANTE RATE CON SCADENZA MENSILE POSTICIPATE, DA PAGARSI SENZA INTERRUZIONE.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CONDOMINIO VIA DELLE ORTENSIE N. 4-10 TERNI contro –OMISSIS- + altri 1;

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ;

A rogito del Tribunale di Terni in data 06/11/2015 ai nn. 2938;

Iscritto/trascritto a Terni in data 26/11/2015 ai nn. 10361/7652;

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: circa € 350,00/anno (spese condominiali ordinarie).

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: A seguito della richiesta inoltrata dal sottoscritto CTU, l'Amministrazione del Condominio, (STUDIO CONTAF S.r.l. con sede in Terni - Galleria Galvani 7/A), ha prodotto un estratto conto delle spese condominiali scadute ed insolte alla data del 21/10/2016, che ammontano complessivamente ad € 4.496,81 (vedasi allegato).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Proprietà pro-quota di tutte le parti condominiali del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di perizia, come per legge.

In particolare, nel contratto di cessione in proprietà stipulato in data 18/02/1980, dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Terni, (allegato in copia alla presente), tra le parti condominiali sono citati il locale comune sito al piano cantine, il terrazzo comune ed il terreno circostante il fabbricato.

In seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente CTU precisa quanto segue:

-le aree circostanti il fabbricato risultano essere sistemate a viabilità, parcheggi e verde; dette sistemazioni ricadono in piccola parte all'interno della particella 99 (proprietà Condominio di via delle Ortensie nn. 4-6-8-10) e, per la restante parte, all'interno della particella 253, area urbana di mq. 6.550 , in Catasto Fabbricati intestata all'A.T.E.R. - Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Terni;

-lungo il lato esterno che fronteggia le quattro scale di accesso all'edificio in oggetto, sono presenti dei posti auto che risultano essere identificati con la stessa numerazione degli interni delle abitazioni e, da informazioni assunte, risultano essere utilizzati esclusivamente dai titolari degli appartamenti del condominio de quo, anche se gli stessi nello stato di fatto ricadono all'interno della p.lla 253 sopra citata (A.T.E.R.);

-il terrazzo condominiale posto al quarto piano, con accesso diretto dal vano scala dello stesso civico 8, ha una superficie scoperta di circa mq. 84; al suo interno è presente un piccolo vano con caminetto, avente una superficie lorda coperta di circa mq. 5.

Attestazione Prestazione Energetica: presente.

Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA D - 87,730 kWh/mq anno.

Note Indice di prestazione energetica: L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato redatto dal sottoscritto CTU (vedasi allegato).

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: SEBASTIANI Nadio nato a Terni il 13/02/1931, piena propr. per 1/2; GUBBIOTTI Sonia nata a Terni il 05/03/1933, piena propr. per 1/2;

proprietario/i ante ventennio al 06/10/2001 .

In forza di contratto di cessione in proprietà a rogito di Avv. Gabriele Bonini, in data 18/02/1980, ai nn. 24653;

registrato a Terni, in data 05/03/1980, ai nn. 960/384;

trascritto a Terni, in data 06/03/1980, ai nn. 1859/1580.

Note: Contratto di cessione in proprietà da parte I.A.C.P. - Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Terni a favore di Sebastiani Nadio in regime di comunione dei beni con il coniuge Gubbiotti Sonia, per effetto della legge 19/05/1975 n. 151.

Titolare/Proprietario: GUBBIOTTI Sonia nata a Terni il 05/03/1933, piena propr. per 3/4; SEBASTIANI Sandra nata a Terni il 06/11/1955, piena propr. per 1/4; dal 06/10/2001 al 20/02/2003.

In forza di Denuncia di Successione;

registrato a Terni, in data 28/03/2002, ai nn. 62/907; trascritto a Terni, in data 27/06/2002, ai nn. 6601/4687;

successiva denuncia integrativa registrata presso Agenzia delle Entrate di Terni al num. 23/925 in data 27/01/2003; trascritto a Terni, in data 07/02/2003, al n. 1111 reg. part..

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

con formalità n. 5152 del 22/07/2016 il creditore procedente ha provveduto alla trascrizione dell'atto del Notaio Carlo Filippetti rep. 38240 del 20/02/2003, ai fini dell'accettazione tacita dell'eredità di Sebastiani Nadio, a favore del coniuge Gubbiotti Sonia e della figlia Sebastiani Sandra.

Note: Denuncia di Successione di Sebastiani Nadio, deceduto il 06/10/2001, per la quota di piena proprietà di 1/2 (Den. di Succ. num. 62/907 del 28/03/2002 e successiva denuncia integrativa registrata presso Agenzia delle Entrate di Terni al num. 23/925 in data 27/01/2003).

La figlia sig.ra Sebastiani Sandra aveva rinunciato all'eredità di Sebastiani Nadio con atto del Tribunale di Terni reg.to a Terni il 27/11/2001 n. 3221; successivamente ha revocato la rinuncia all'eredità con atto Notaio Filippetti del 16/01/2003.

Con formalità n. 1111 del 07/02/2003 è stata rettificata e sostituita la formalità n. 4687 del 27/06/2002 a seguito dell'intervenuta revoca della rinuncia all'eredità.

Titolare/Proprietario: -OMISSIS-, piena propr. per 1/2; -OMISSIS-, piena propr. per 1/2; dal 20/02/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Carlo Filippetti, in data 20/02/2003, ai nn. 38240/21261;

registrato a Terni, in data 24/02/2003, ai nn. 511/1T;

trascritto a Terni, in data 25/02/2003, ai nn. 2058/1464.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Terni (TR) CAP: 05100, via delle Ortensie n. 8 Piano T-2

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, la costruzione del fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare de quo è stata edificata in data antecedente al 01/09/1967.

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

L'edificio è stato costruito dalla "Gestione INA-CASA" intorno alla fine degli anni '50 (data ultimazione delle opere 28/12/1959), secondo il piano di incremento dell'occupazione operaia, "case per lavoratori" Legge 28/02/1949 n. 43 e successiva proroga, all'interno del quartiere residenziale "Le Grazie".

Per gli edifici realizzati dalla "Gestione INA-CASA" facenti parte del suddetto complesso residenziale, il Comune di Terni ha rilasciato le licenze edilizie prot. 2670 e prot. 7352 in data 09/04/1957 e successiva abitabilità prot. 39207 in data 15/01/1960.

Dalla consultazione dei fascicoli edilizi sopra citati, presso gli uffici comunali, lo scrivente ha potuto appurare quanto segue:

-i progetti architettonici sono stati redatti dal gruppo di Professionisti D. e L. GAMBELLOTTI e sono stati classificati genericamente secondo i vari tipi edilizi che caratterizzano i vari edifici del complesso residenziale "Le Grazie" (non sono presenti negli elaborati grafici precisi riferimenti ai nomi delle vie, ai numeri civici o agli identificativi catastali);

-nello specifico, il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, si identifica per tipologia di alloggio a quello rappresentato come "tipo 3B", avendo però un corpo scala in più (4 corpi scala anziché 3) e quindi una maggiore lunghezza.

Stante l'indefinibilità del titolo edilizio come sopra esposto, il sottoscritto ha effettuato un accesso presso l'A.T.E.R. di Terni, dove dal fascicolo degli edifici realizzati dalla "Gestione INA-CASA" è stato possibile reperire una copia della relazione di collaudo del fabbricato (vedasi allegato), dove sono riportati gli estremi di approvazione del progetto da parte del suddetto Ente (progetto approvato con verbale C. Es. A.P. n. 1330 in data 04/10/1958 – mod. I.C. 200 del 24/11/1958), e la data di completamento delle opere (28/12/1959); pertanto si ritiene che la compatibilità edilizia ed urbanistica sia stata accertata dalla stessa Amministrazione statale ai sensi degli artt. 29 e 31 comma 2 della Legge n. 1150 del 17/08/1942.

Nonostante che da un punto di vista catastale è emersa una irregolarità riguardante l'unità immobiliare in atti al Catasto Fabbricati, come descritto nello specifico paragrafo di riferimento, al momento non è necessario ottenere alcun titolo abilitativo edilizio da parte del Comune di Terni, in quanto trattasi di Attività di Edilizia Libera, attuabile senza titolo abilitativo, come definita dall'art. 118 lett. e) della L.R. 1/2015; opere interne alle unità immobiliari di cui all'art. 7, comma 1, lett. g) della medesima Legge Regionale.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. - Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Area di sedime del fabbricato: BbV (Conservazione dei volumi); area scoperta circostante l'edificio: in parte GV (Spazi pubblici attrezzati a parco) e restante parte G3 (Parcheggi).
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.)) 1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti. 3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante. 4. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla BbV è seguita da un numero, riferito agli indici di seguito elencati, nei casi in cui siano presenti lotti liberi o edifici esistenti di volume inferiore, può essere realizzata nuova edificazione o ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice massimo ammesso nel rispetto

dei parametri previsti dall'art.55 per ciascun indice. La codifica degli indici è la seguente: IF 1.8 mc/mq; BbV6 IF 3.0 mc/mq; BbV7 5. Nelle zone di conservazione dei volumi in cui la sigla è Bb(0)4 è ammesso un ampliamento di 180 mc o con la sigla Bb(0)5 un ampliamento di 300 mc per gli edifici residenziali esistenti con l'esclusione di quelli che abbiano già usufruito di tale facoltà con la previgente normativa. 6. Non è prescritta la dimensione minima del lotto. 7. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto così come definito nell'art.18 delle presenti norme. 8. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art. 55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 9. Sono state individuate con apposita sigla alcune zone di conservazione, una a voc. Rosaro Bb(4)c e due nei pressi di S.Valentino Bb(5)c, per le quali valgono le prescrizioni e gli incrementi di cui al successivo art.137. 10. Per la zona di Marmore le aree di conservazione dei volumi esistenti, oltre a quanto stabilito nei precedenti commi 1, 2 e 3, sono soggette alle seguenti prescrizioni: 10.1. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui al precedente art.55. 10.2. Nei fabbricati a destinazione mista residenziale e commerciale il piano ammette l'esercizio delle attività commerciali anche in deroga alle normative vigenti di settore. 10.3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia nei lotti in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità previgente, è consentito un incremento del 10% della volumetria esistente o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 11. Per la zona di Piediluco le aree di conservazione dei volumi esistenti sono soggette alle seguenti prescrizioni: 11.1. Nelle zone di conservazione è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti. Qualora si debba procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione degli edifici, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle sovrapposizioni e in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti. 11.2. Le aree a giardino devono essere mantenute a verde con la conservazione ed il restauro di eventuali elementi architettonici di pregio presenti, possono essere usate per attività a servizio della residenza ed anche a servizio di attività commerciali o turistiche; sono consentiti interventi di manutenzione e ristruttu-

razione delle sistemazioni esterne. 11.3. Il PRG nella zona di Piediluco, oltre a quanto sopra detto distingue le seguenti sottozone: a) Sottozona a destinazione esclusivamente residenziale BbV(1); In questa sottozona il Piano ammette la sola destinazione residenziale anche a fini turistici. È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, servizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...). Per la lottizzazione sorta in località S.Lucia si consente un incremento del 10% delle volumetrie esistenti fino a raggiungere l'indice di 1,0 mc/mq ed il completamento dei lotti liberi con il medesimo indice; si conferma l'altezza massima prevista dalla lottizzazione originaria che recita: "ammessi 2 piani con un massimo di 3 se misurati sul punto più basso del terreno sistemato. Le costruzioni, misurate al colmo della copertura, non dovranno in ogni caso superare il livello delle strade soprastanti." b) Sottozona a destinazione mista residenziale e commerciale BbV(2); In questa sottozona che comprende gli edifici lungo il corso principale, il piano ammette attività commerciali, direzionali e turistiche, realizzabili anche in deroga alle normative vigenti di settore. È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Negli spazi urbani nei quali viene individuata la preesistenza di edifici di cui si rende possibile la ricostruzione o permangono aree inedificate di cui si ritiene necessaria la ristrutturazione urbanistica al fine di ripristinare o riorganizzare la continuità del fronte e/o il carattere del tessuto urbano o del nucleo abitato, è consentito realizzare nuove costruzioni nel rispetto delle dimensioni, degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti dell'area. Al fine di incentivare e riqualificare le attività commerciali e turistiche per gli edifici prospicienti il corso principale, è consentito realizzare al piano terra, nella zona a monte degli stessi, un ampliamento pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 60 mc. Tale ampliamento, consentito una sola volta, deve essere destinato esclusivamente per attività, turistico-commerciale o per loro servizi. c) Sottozona area PEEP attuato BbV(3); In questa sottozona il Piano ammette le destinazioni previste dal Piano di zona PEEP. È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati o nelle aree libere si consente la realizzazione di strutture fisse destinate a rimessa attrezzi, ser-

	<p>vizi ed attrezzature per la residenza (piscine, barbecue, pranzo all'aperto, ripostigli, portici, gazebi, pergole, ripostigli, ecc...). d) Sottozona nuclei abitati sparsi nel territorio BbV(4); Sono costituite dai nuclei abitati sparsi nel territorio posti nelle aree fuori dalle zone di Marmore e Piediluco individuate nella tav.A, che per numero di edifici e densità edilizia hanno raggiunto una consistenza urbana che li individua come piccoli centri abitati. I nuclei abitati individuati nel territorio sono: Il Porto, L'Osteria, e Valle Spoletina. In queste sottozone il Piano ammette la destinazione residenziale, ricettiva extralberghiera ai sensi della L. R. n. 8/1994, agrituristica e turistica. È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica a condizione che venga redatto un Piano di recupero, che interessi tutto il nucleo abitato. In attesa della redazione del Piano di recupero complessivo relativo alla sottozona "Il Porto" e/o del Piano del Comprensorio di Marmore-Piediluco ed al fine di consentire lo sviluppo dell'attività ricettiva presente, per l'edificio insistente sulla particella n.85 del f.169 è ammesso un ampliamento di mc.300, con concessione diretta; l'intervento dovrà conformarsi alle disposizioni delle presenti NTA per quanto attiene i materiali e gli elementi formali (v.Capo 5°). e) Sottozona lottizzazione LEM BbV(5) E' consentito il completamento degli interventi previsti dalla lottizzazione approvata.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	altezza del fabbricato esistente
Volume massimo ammesso:	conservazione dei volumi
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'appartamento, ubicato al secondo piano (primo sopra al mezzanino), è costituito da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, due disimpegni e due w.c., per una superficie utile calpestabile di circa mq. 75,20 oltre ad un terrazzino di mq. 2,00 sullo stesso livello di piano ed un piccolo vano cantina al piano terra (parzialmente interrato). L'abitazione è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale, privo di ascensore, con ingresso dal civico 8 di via delle Ortensie.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di –OMISSIS- + altri 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza: Terni - Via –OMISSIS-.

- Stato Civile: coniugato con –OMISSIS-.

- Regime Patrimoniale: comunione legale.

- Data Matrimonio: 08-07-2000.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva commerciale di circa mq **89,90**.

E' posto al piano: secondo (l'abitazione) e terra (il vano cantina)

L'edificio è stato costruito nel: 1959

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 3;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (il piano di calpestio dove sono ubicate le cantine, risulta essere leggermente al di sotto del piano stradale esterno all'edificio).

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile:

L'intero edificio, composto da complessivi n. 28 alloggi, con 4 accessi siti in via delle Ortensie ai civici 4,6,8 e 10; è stato costruito nel 1959 dalla "Gestione INA-CASA". Le facciate dell'intero palazzo, sono state rifatte presumibilmente nei primi anni ottanta. Per quanto potuto accertare a vista, i prospetti del palazzo sono in condizioni sufficienti, non presentando evidenti distacchi di intonaci. Le tapparelle in PVC dell'abitazione de quo sono degradate, sia nel colore che nella struttura metallica. L'edificio ha un'area di proprietà condominiale circostante (particella 99), in parte sistemata a marciapiede pavimentato con piastrelle in cls nel perimetro dello stabile e, per la restante parte, occupata dalla viabilità di accesso e da zone a verde con qualche albero, in stato di manutenzione sufficiente.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera;**
condizioni: **sufficienti.**

Strutture verticali

materiale: **c.a. e muratura;**
condizioni: **sufficienti.**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	<p>tipologia: ante a battente e fissi; materiale: alluminio; protezione: tapparelle in PVC; condizioni: sufficienti. - Note: Le tapparelle in PVC sono da ristrutturare o sostituire.</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: sufficienti.</p>
Pareti esterne	<p>materiale: muratura mista; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiature usuali; condizioni: sufficienti.</p>
Pavimentazione Interna	<p>materiale: piastrelle; condizioni: sufficienti.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: scarse.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagni e cucina; materiale: piastrelle; condizioni: sufficienti.</p>
Scale	<p>posizione: a rampe parallele; rivestimento: marmo di Trani; condizioni: sufficienti.</p>
Impianti:	
Citofonico	<p>tipologia: audio; condizioni: sufficienti; conformità: rispettoso delle vigenti normative.</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: per quanto a vista sufficienti; conformità: da collaudare. - Note: Con riferimento al D.M. 37/08, in occasione del sopralluogo effettuato, l'attuale proprietaria ha riferito che l'impianto di riscaldamento è stato sostituito dai precedenti proprietari (quindi in data antecedente al 20/02/2003). Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, occorre provvedere a far effettuare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).</p>

Le condizioni dell'impianto elettrico per quanto accertato a vista sono sufficienti, lo stesso è protetto con centralino ubicato all'interno del piano cantine, con interruttore differenziale e magnetotermico, per protezione contatti diretti e indiretti.

Fognatura

tipologia: **mista**;
rete di smaltimento: presumibilmente **tubi i PVC e/o cemento**;
recapito: **collettore o rete comunale**;
condizioni: **sufficienti (per quanto potuto verificare a vista)**;
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**.

Gas

tipologia: **sottotraccia**;
alimentazione: **metano**;
rete di distribuzione: presumibilmente **tubi in rame e/o ferro zincato**;
condizioni: **sufficienti**;
conformità: **da collaudare**.
- Note: Con riferimento al D.M. 37/08, in occasione del sopralluogo effettuato, l'attuale proprietaria ha riferito di aver eseguito un intervento di modifica ed adeguamento agli impianti di adduzione gas presenti in cucina, subito dopo l'acquisto dell'unità immobiliare (20/02/2003). Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, occorre provvedere a far effettuare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).

Idrico

tipologia: **sottotraccia**;
alimentazione: **diretta da rete comunale**;
condizioni: **per quanto a vista sufficienti**;
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**.

Termico

tipologia: **autonomo**;
alimentazione: **metano**;
rete di distribuzione: **tubi in rame**;
diffusori: **termosifoni in alluminio**;
condizioni: **sufficienti**;
conformità: **da considerare sprovvisto del libretto di impianto, in quanto non reso disponibile dagli attuali proprietari**.
- Note: Con riferimento al D.M. 37/08, in occasione del sopralluogo effettuato, l'attuale proprietaria ha riferito che l'impianto di riscaldamento è stato completamente sostituito dai precedenti proprietari (quindi in data antecedente al 20/02/2003). Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi della L. 46/90, occorre provvedere a far effettuare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).
Il generatore di calore per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è una caldaia murale standard di tipo combinato della ditta OCEAN SpA Idroclima, con sede in Bassano del Grappa, modello LUNA 20 Fi, ubicata all'interno del vano cucina.

Al momento del sopralluogo non è risultato disponibile il libretto di impianto, pertanto occorre provvedere ad espletare i controlli necessari per emettere un nuovo libretto, ai sensi del D.M. 10/02/2014, in applicazione del DPR 74/2013 (o in alternativa aggiornare il libretto di impianto esistente qualora sia reso disponibile).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato, secondo le specifiche della norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), considerando i muri perimetrali esterni calcolati al lordo e per 1/2 quelli di separazione con le altre unità immobiliari del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE Piano Secondo	sup reale lorda	87,90	1,00	87,90
TERRAZZINO Piano Secondo	sup reale netta	2,00	0,30	0,60
		89,90		88,50

Accessori

A- ABITAZIONE

1. Cantina

posta al piano terra (leggermente interrato).

Svilupa una superficie complessiva di circa 8,70 mq.

Destinazione urbanistica: cantina.

Valore a corpo: **€ 3.000,00**

Note: Il vano cantina è composto da un unico ambiente, al piano terra dell'edificio (parzialmente interrato). Il locale ha una lunghezza di circa 3,00 m., una larghezza di circa 2,90 m. ed un'altezza netta di 2,00 m.. E' accessibile tramite la scala interna del palazzo e dall'esterno attraverso il locale condominiale ubicato sullo stesso livello di piano. Il locale è rifinito con pavimento in cemento, pareti e soffitto intonacati al rustico, ed è dotato di una piccola finestra di aerazione con grata metallica e, di porta di accesso in ferro.

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che, risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. È stata effettuata una adeguata indagine conoscitiva finalizzata alla formazione di un'idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato coerenti, in particolar modo in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili nella stessa zona. 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, di tutti quei fattori che possono incidere sia positivamente che negativamente sulla valutazione stessa quali, caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, opere di urbanizzazione) e caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, vetustà, stato di manutenzione/conservazione, ecc.).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari presso Agenzia delle Entrate-Territorio di Terni;

Ufficio tecnico del Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Terni ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Listino immobiliare pubblicato dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia.

8.3 Valutazione corpi:**A - ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3] con annessa Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE (Piano Secondo)	87,90	€ 1.000,00	€ 87.900,00
TERRAZZINO (Piano Secondo)	0,60	€ 1.000,00	€ 600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.500,00
Valore corpo			€ 88.500,00
Valore Accessori (CANTINA)			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 91.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3] con annessa Cantina	88,50 + acc. Cantina	€ 91.500,00	€ 91.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 13.725,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 4.496,81

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 550,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 72.728,19

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 73.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita:

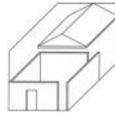
La vendita è soggetta ai tributi di registro, ipotecari e catastali, con eventuali agevolazioni.

Data generazione:
03-11-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Luciano Cianchetta

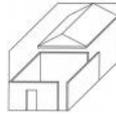
Allegati

- 1)-Tavola di rilievo stato di fatto degli immobili;
- 2)-Documentazione fotografica;
- 3)-Estratto di mappa catastale;
- 4)-Visura storica Catasto Fabbricati;
- 5)-Planimetria catastale dell'unità immobiliare in atti al Catasto Fabbricati;
- 6)-Estratto planimetrico P.R.G. del Comune di Terni – Parte Operativa;
- 7)-Ispezioni ipotecarie di aggiornamento in data 01/11/2016;
- 8)-Copia relazione di collaudo della "Gestione INA-CASA" del 15/02/1962;
- 9)-Copia piante del progetto architettonico dell'edificio (dal fascicolo INA-CASA presso A.T.E.R. Terni);
- 10)-Copia contratto di cessione in proprietà dell'I.A.C.P. di Terni in data 18/02/1980;
- 11)-Copia atto notarile di provenienza;
- 12)-Attestato di Prestazione Energetica (APE) con ricevuta di presentazione alla Regione Umbria;
- 13)-Estratto conto redatto dall'Amministratore del Condominio (spese condominiali insolte).



ALLEGATO 2

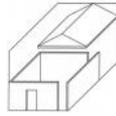
(Documentazione Fotografica)



esterno fabbricato - prospetto est



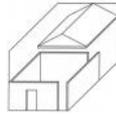
esterno fabbricato - prospetto est



esterno fabbricato - prospetto est (ingresso al vano scala del civico 8)



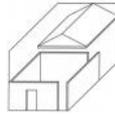
esterno fabbricato - prospetti sud ed est



esterno fabbricato - prospetto ovest



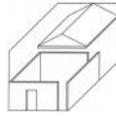
interno appartamento - vano soggiorno



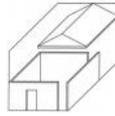
interno appartamento - vano soggiorno e cucina



interno appartamento - 1° w.c.



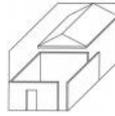
interno appartamento - 2° w.c.



interno appartamento - camera di circa mq. 12,90



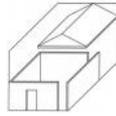
interno appartamento - camera di circa mq. 17,60



piano cantine - locale condominiale



vano cantina



terrazzo condominiale



terrazzo condominiale