

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **76/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Alessandro Liberati**

**RAPPORTO DI VALUTAZI-
ONE**
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Fabio Ciancuti
Codice fiscale: CNCFBA63H06F844L
Studio in: Via Della Doga, 71 - Narni Scalo
Telefono: 3395807991
Email: fciancut@vodafone.it
Pec: fabio.ciancuti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via del Rubbio, (gia Via Carsulae) n. 17 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: O M I S S I S nata a Terni il -----, prop. 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 49, particella 423, subalterno 26, indirizzo Via Carsulae (attuale via del Rubbio), scala A, interno 10, piano 4, comune Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie totale 104 mq, totale escluse aree scoperte 101 mq, rendita € € 232,41

2 Stato di possesso

Bene: Via del Rubbio (gia Via Carsulae) n. 17 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via del Rubbio (già Via Carsulae) n. 17 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via del Rubbio (già Via Carsulae) n. 17 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Spoleto S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via del Rubbio (già Via Carsulae) n. 17 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via del Rubbio (già Via Carsulae) n. 17 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Rubbio (già Via Carsulae) n. 17 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: Via del Rubbio (già Via Carsulae) n. 17 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 84.692,50

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione
Via del Rubbio (gia Via Carsulae) n. 17

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 civile [A2] sito in Via del Rubbio (gia Via Carsulae) n. 17

Quota e tipologia del diritto

1/1 di O M I S S I S - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ----- - Residenza: Via del Rubbio, 17 - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: O M I S S I S nata a Terni il -----, prop. 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 49, particella 423, subalterno 26, indirizzo Via Carsulae (attuale via del Rubbio), scala A, interno 10, piano 4, comune Terni, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie totale 104 mq, totale escluse aree scoperte 101 mq, rendita € € 232,41

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Intestazione per Atto di compravendita Notaio Cirilli Paolo di Terni in data 31/03/2006 repertorio n. 26569 registrato s Terni in data 31/03/2006 n. 1152, Trascritto a Terni in data 03/04/2006 n. 2694 di Reg Part.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Tabella 1 generali millesimi 60,617 Tabella 2 cond. generali 54,680 riguarda la spesa annua per la manutenzione dell'area particella 368 che individua tutta l'area intorno alle palazzine dell'intero comparto, area a verde, parcheggi, viabilità. Tabella 3 Riscaldamento mill 63,914 spese per la caldaia centralizzata della palazzina escluso consumi, per i consumi gli appartamenti sono dotati di contatore delle calorie Tabella 4 Ascensore mill 68,974 Tabella 5 Scala mill 67,501

Particolari vincoli e dotazioni condominiali

L'intera palazzina è dotata di unico contratto di fornitura di acqua, la spesa è poi ripartita in base ai consumi essendo ogni appartamento dotato di misuratore. Dalla lettura del 1 atto di assegnazione dell'appartamento dalla cooperativa, all'appartamento competono 8,52 mill. di proprietà dell'area part 368. La part 368 categoria D/1 individua anche un fabbricato cabina elettrica asservita in perpetuo alla società erogatrice del servizio A.S.M. di Terni.

L'area esterna dei fabbricati, part. 368 di catastali mq 19.920 costituisce area pertinenziale adibita a verde, viabilità, parcheggi ecc.

Confini: Vano scala condominiale, appartamento interno 11 e corte comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Eliminazione Tramezzature interne della zona giorno

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Spese tecniche Docfa di variazione: € 550,00

Diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'area esterna a tutto il comparto edificato (11 palazzine) part 368 individua catastalmente oltre all'area di mq 19.920, un manufatto cabina elettrica categoria D/1. L'immobile è intestato catastalmente alla SOC COOP RESP LIM UNIDOMUS CON SEDE IN TERNI. Di fatto, leggendo la nota di trascrizione relativa all'appartamento oggetto della presente, trascrizione dell'atto di assegnazione dalla cooperativa al socio, si rileva che 9,53 millesimi di proprietà relativi alla part 368 sono stati trasferiti al socio.

Regolarizzabili mediante: Non regolarizzabile

Note: **Di fatto l'area è una pertinenza dei fabbricati edificati ma catastalmente non è stata trattata come una pertinenza quindi la particella doveva essere trattata specificatamente in tutti gli atti di trasferimento.** Essa compare nel 1 atto di assegnazione dalla cooperativa ma non eseguita la voltura catastale. Nell'ultimo atto di provenienza la particella 368 non compare anche se contiene all'art 2 la solita formula che la vendita comprende tutte la parti comuni, dipendenze, pertinenze ecc. nulla escluso. In definitiva i casi sono 2:

1) La particella 368 indipendentemente dalla categoria catastale è una pertinenza di una pluralità di fabbricati e quindi segue l'immobile principale anche se non menzionata negli atti di trasferimento.

2) Non essendo esplicitamente richiamata nell'ultimo atto di trasferimento l'appartamento oggetto della presente non ha alcun diritto alla part 368 tranne al diritto di servitù di passaggio e transito per interdizione della sua proprietà.

Non essendo un legale non posso esprimere nessun parere in merito, ai fini estimativi di fatto il futuro acquirente sarà comunque tenuto al pagamento delle quote condominiali relative all'area part 368 e di conseguenza a servirsi di essa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Terni è una città di 112.021 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e 41° comune italiano per popolazione. Città ad elevato tasso di sviluppo industriale sin dal XIX secolo, quando furono costituite le acciaierie, rimane uno dei fulcri dell'economia dell'Umbria. Terni è anche nota come la "Città degli Innamorati", dato che San Valentino ne fu vescovo e le sue spoglie sono ivi custodite. Il processo di industrializzazione ed un parallelo sviluppo economico-imprenditoriale hanno portato la città a diventare un importante polo siderurgico, metallurgico e chimico dell'economia italiana. Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci. Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona. La SS 675

Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte; la collega, inoltre, alla città di Viterbo. La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina, la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica. Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche. Nuova strada realizzata è quella per Rieti. L'immobile della stima è parte della zona periferica di Terni, Circostrizione Nord. Via del Rubbio n. 17, a diretto contatto con la città moderna godendo dei benefici della facilità di spostamento. L'appartamento è parte di un fabbricato realizzato alla fine degli anni '70. Il fabbricato si sviluppa su 6 piani con ingresso comune per tutti le unità immobiliari. Al Piano Terra si trovano i garage e nei restanti 5 piani vi sono gli appartamenti. L'accesso ai piani avviene tramite scala e ascensore condominiali. L'appartamento oggetto della presente si sviluppa al piano quarto. Il fabbricato è parte di un intervento edilizio unitario che comprende 11 palazzine, realizzato dalla cooperativa UNIDOMUS S.r.l. nel 1975-76. I fabbricati hanno proprio numero di particella catastale e sono contornati da area particella 368 che costituisce le aree a verde, a parcheggio, a viabilità ed identifica il fabbricato cabina elettrica. Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. e tamponatura in muratura cassa vuota con paramento esterno in blocchi di pietra sponga, paramento interno in mattoni forati di laterizio, l'interno in genere era riempito con argilla espansa in granuli debolmente legata.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: piscina coperta (buono), Impianti sportivi (buono), Ufficio postale (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: S. Gemini.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Sito Archeologico di Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Autobus mt 100, Superstrada raccordo Terni-Orte km 4, Stazione ferroviaria km 6

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	
4.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	
	4.1	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i>
		Nessuna.
	4.1	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i>
		Nessuna.
	4.1	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i>

		Nessuna.
	4.1	<i>Altre limitazioni d'uso:</i>
		Nessuna.
4.2	Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: Costo stimato per le cancellazioni (solo tributi) € 623,00	
	4.2	<i>Iscrizioni:</i>
		<p>- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare di Spoleto S.P.A. contro <u>OMISSIS</u>; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; Registrato a TERNI in data 31/03/2006 ai nn. 26570; Iscritto/trascritto a ISCRITTO in data 03/04/2006/877</p> <p>PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 COD.CIV. E DELL'ART. 30 COD. PROC. CIV.: - QUANTO ALLA BANCA IN SPOLETO, NEGLI UFFICI DELLA SUA DIREZIONE GENERALE IN PIAZZA PIANCIANI N. 5, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMO COMMA, T.U.; - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA, PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA BANCA.</p>
	4.2	<i>Pignoramenti:</i>
		<p>- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Spoleto S.P.A. contro <u>OMISSIS</u>; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale Terni in data ai nn. registrato a TERNI in data 05/02/2013 ai nn. 126 iscritto/trascritto a trascritto in data 26/02/2013 ai nn. /1498;</p> <p>- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Spoleto S.P.A. contro <u>OMISSIS</u>; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale Terni in data 25/03/2016 ai nn. 928 iscritto/trascritto a trascritto in data 08/04/2016 ai nn. /2415;</p>
	4.2	<i>Altre trascrizioni:</i>
		Nessuna.
	4.2	<i>Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:</i>
		Aggiornamento al 14/09/2016
4.3	Misure Penali	
		Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.400,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: I pagamenti sono regolari fino a Febbraio 2016. Insoluto alla data della perizia 6 rate da € 114,00 = € 684,00. Dati forniti da Amministrazione condominio "Via del Rubbio 17" palazzina di cui l'immobile oggetto della presente è parte. Amministratore OMISSIS via Damiano Chiesa 7 Terni. Le aree esterne delle 11 palazzine sono gestite in supercondominio "Condominio generale coop. UNIDOMUS" Via del Rubbio civici da 1 a 21. Amministratore Sig OMISSIS con domicilio sul posto in una delle palazzine

Millesimi di proprietà: Tabella 1 generali millesimi 60,617 Tabella 2 cond. generali 54,680 riguarda la spesa annua per la manutenzione dell'area particella 368 che individua tutta l'area intorno alle palazzine dell'intero comparto, area a verde, parcheggi, viabilità. Tabella 3 Riscaldamento mill 63.914 spese per la caldaia centralizzata della palazzina escluso consumi, per i consumi gli appartamenti sono dotati di contatore delle calorie Tabella 4 Ascensore mill 68.974 Tabella 5 Scala mill 67.501 Millesimi del supercondominio (area esterna comune a 11 palazzine part 368) relativi all'appartamento 8,52

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - La traversa delle porte finestre dei balconi è superiore ai 2,5 cm.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'intera palazzina è dotata di unico contratto di fornitura di acqua, la spesa è poi ripartita in base ai consumi essendo ogni appartamento dotato di misuratore. I fabbricati hanno proprio numero di particella catastale e sono contornati da area particella 368 che costituisce le aree a verde, a parcheggio, a viabilità ed identifica il fabbricato cabina elettrica. Dalla lettura del 1 atto di assegnazione dell'appartamento dalla cooperativa, all'appartamento competono 8,52 mill. di proprietà dell'area part 368. La part 368 categoria D/1 individua anche un fabbricato cabina elettrica asservita in perpetuo alla società erogatrice del servizio A.S.M. di Terni.

L'area esterna dei fabbricati, part. 368 di catastali mq 19.920 costituisce area pertinenziale adibita a verde, viabilità, parcheggi ecc.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: si ipotizza in larga massima indice F o G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

Cause in corso: Sentenza Tribunale Civile di Terni n. 185/2016 data di pubblicazione 04/03/2016. Vedi copia allegato F. Scadenza termini per appello 05/10/2016.

Attore opponente "Condominio generale coop. UNIDOMUS" Convenuta opposta "SO.CO.G.I. srl. La sentenza accoglie l'opposizione e revoca il D.I. n. 245/2011, condanna la SO.CO.G.I. al risarcimento del danno € 11.007,38 oltre IVA e al pagamento delle spese legali complessivi € 4.835,00 oltre IVA e c.p.a. oltre generali, € 105,99 spese iscrizione a ruolo, spese CTU. In definitiva il condomino risulta avere un credito di € 20.366,64 (calcoli avvocato) forse da compensare con un residuo credito di € 13.705,59. Se non verrà proposto appello il condominio risulta creditore di somme che comunque a mio avviso spetteranno all'attuale proprietario **OMISSIS** anche in compensazione di quote non pagate.

Atti ablativi: Il fabbricato risulta costruito su area P.E.E.P del comune di Terni, si rileva dal frontespizio del progetto approvato. La Cooperativa UNIDOMUS ha acquisito in proprietà l'area, si rileva da atti di assegnazione ai soci, nello stesso atto non viene menzionata alcuna convenzione con il Comune di Terni, cosa strana visto che l'area risulta P.E.E.P. Anche fosse esistita una convenzione ai sensi della L.

865/71 con tutte le limitazioni di cui all'art 35 della Legge, in caso di cessione in proprietà era previsto solamente la inalienabilità del bene per i primi 10 anni e alienabilità condizionata per i successivi 10 anni. Peraltro condizioni abrogate successivamente dalla L. 179/1992. Si ritiene quindi che l'immobile sia libero dai vincoli previsti per aree PEEP, essendo trascorsi circa 40 anni dalla costruzione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a Terni il 21/02/1932 prop. 1/1 **proprietaria ante ventennio** al **02/06/2000**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli, in data 14/04/1989, ai nn. 24578; trascritto a Terni, in data 27/04/1989, ai nn. /2706.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a Terni il 10/03/1956 prop. 1/1 dal 05/06/2000 al 07/08/2001. In forza di denuncia di successione; registrato a Terni, in data 11/09/2000, ai nn. 20 Vol. 875; trascritto a Terni, in data 14/10/2000, ai nn. /6799.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a San Gemini il 16/04/1949 prop. 1/1 in regime separazione dei beni dal 07/08/2001 al 31/03/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Clericò Luciano, in data 07/08/2001, ai nn. 119649; trascritto a Terni, in data 09/08/2001, ai nn. /5356.

Note: Per lo stesso atto è stata trascritta ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' **TRASCR. 5928 DEL 23/08/2016** eredità in morte di OMISSIS del 05/06/2000

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a Terni il 29/11/1971 prop. 1/1 in regime di separazione dei beni dal 31/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Cirilli Paolo, in data 31/03/2006, ai nn. 26569; trascritto a Terni, in data 03/04/2006, ai nn. /2694.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza di Costruzione n. 7588 del 18/07/1972

Intestazione: Società Cooperativa Edilizia UNIDOMUS s.r.l.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COMPLESSO EDILIZIO SUL NUCLEO 8 ZONA 7 P.E.E.P.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/07/1972 al n. di prot. 7588

Abitabilità/agibilità in data 01/03/1980 al n. di prot. 21219/1976

NOTE: Licenza Edilizia di Variante prot. n. 6690 del 19/06/1974, Licenza Edilizia di Variante prot. n. 19925 del 06/07/1974, Rinnovo Licenza di Costruzione Prof. n. 24814 del 18/10/1975.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica delle suddivisione interna nella zona giorno

Regolarizzabili mediante: non necessita di titolo edilizio, tuttavia sarebbe opportuno presentare CIL a sanatoria Comunicazione inizio lavori per poter presentare DAG Dichiarazione che tiene luogo della agibilità

Descrizione delle opere da sanare: E stata rimossa la suddivisione interna che realizzava angolo cottura, tinello e soggiorno. Si è realizzato unico ambiente soggiorno con angolo cottura comprendente anche il corridoio d'ingresso.

Spese tecniche stimate per presentazione Comunicazione Inizio Lavori: € 600,00

Presentazione modello DAG Dichiarazione che tiene luogo della Agibilità per le modifiche realizzate: € 600,00

Dichiarazione conformità modifica impianto elettrico. Avendo demolito dei muri interni si saranno spostati anche alcuni punti comando e prese.: € 350,00

Oneri Totali: **€ 1.550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	BbV - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))</p> <p>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;</p> <p>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 volume-</p>

	<p>tria prevista per ciascun nucleo.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. Omissis</p> <p>5. Omissis.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>9. Omissis</p> <p>10. Omissis</p> <p>11. Omissis</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO (si veda comunque paragrafo 5. Avvertenze ulteriori)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO (si veda comunque paragrafo 1. Conformità catastale)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare è posta al piano quarto della palazzina, ad essa si accede dal piano terra tramite scala e ascensore condominiali. E' composta da ampio soggiorno dotato di balcone e angolo cottura, corridoio, n. 2 camere di cui una con terrazzo e n. 1 bagno, per una superficie lorda di circa mq 99,00 l'appartamento e mq 11,00 i terrazzi. I terrazzi risultano parzialmente coperti. Visto le modifiche interne dei divisori ed il buono stato delle finiture, si presume che sia stato oggetto di una recente manutenzione ordinaria e straordinaria. l'appartamento è dotato di riscaldamento centralizzato con contabilizzazione dei consumi per ogni unità immobiliare. Per l'acqua calda sanitaria l'appartamento è dotato di caldaia a gas nell'angolo cottura. Nel soggiorno e le 2 camere è presente unità interna pompa di calore per climatizzazione estiva e invernale, unità esterna posta nel balcone. L'appartamento è totalmente pavimentato in parquet. Il bagno è dotato di vasca standard con idromassaggio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ----- - Residenza: Via del Rubbio, 17 - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **109,00**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: recente manutenzione interna

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 10; ha un'altezza utile interna di circa m. mt 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: parte a falde parte a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone - Note: Nei soffitti del balcone si notano efflorescenze di umidità probabilmente provenienti dal sovrastante terrazzo
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: non visibili - Note: non si rilevano lesioni dovute a cedimenti fondali
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

- Note: non si rilevano cedimenti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone - Note: vetro termico
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: vetro satinato condizioni: buone - Note: porta per accesso zona notte telaio alluminio
Pareti esterne	materiale: muratura cassa vuota coibentazione: probabile argilla espansa rivestimento: blocchetti di pietra sponga condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: Limitato alla parte tra pensili e top cucina
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone - Note: scala condominiale
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split a parete condizioni: buone conformità: da collaudare, per quanto visibile si ritiene conforme - Note: 1 unità esterna e 3 interne
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: per quanto visibile si ritiene conforme

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: per quanto visibile si ritiene conforme - Note: alimentazione caldaia acqua calda e cucina
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: per quanto visibile si ritiene conforme
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: per quanto visibile si ritiene conforme - Note: Con contabilizzazione del calore consumato dall'appartamento, la centrale è relativa alla sola palazzina

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si adotta come parametro il mq. Catastale. Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	98,00	1,00	98,00
Terrazzi	sup reale lorda	11,00	0,30	3,30
		109,00		101,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio a sua volta parte di un supercondominio, intervento unitario costituito da 11 palazzine.

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

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zo-

na in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Catastale.

Per mq. catastale si intende quello definito dall'allegato C al DPR 138/98. e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

In pratica la percentuale applicata in riduzione od aumento tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle varie tipologie di superficie. Per tipologia di superficie si intende la destinazione d'uso dei singoli locali che implica gradi di finitura diversi e diversi costi di realizzazione.

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia all'indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse. Si osserva che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati per immobili simili e in stato normale di conservazione:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare II semestre 2015) Agenzia del territorio, zona C18, microzona 100

- ABITAZIONE CIVILE

€/mq 900,00 - 1.350,00 Media €/mq 1.125,00 (stato normale di conservazione)

L'importo base unitario sarà apprezzato o deprezzato in base all'apprezzamento dell'immobile oggetto di stima, oltre ad eventuali detrazioni o aggiunte per riportare l'immobile alla ordinarietà della stima.

Sulla base dei dati rilevati e tenendo conto delle caratteristiche del sito, dell'immobile in cui è inserito e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente; il sottoscritto reputa di assumere come parametro base di stima l'importo di **€/mq. 1.100,00** (per immobile in normale stato di conservazione).

I valori rilevati sono solamente orientativi e saranno opportunamente corretti dal sottoscritto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in base alla propria esperienza diretta.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia delle
Entrate, II semestre 2015 ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
900,00-1.350,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	98,00	€ 1.100,00	€ 107.800,00
Terrazzi	3,30	€ 1.100,00	€ 3.630,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.430,00
Vetustà delle impermeabilizzazioni dei terrazzi e della copertura prossime al termine di servizio detrazione del 5.00%			€ -5.571,50
Valore corpo			€ 105.858,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.858,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.858,50

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 di tipo civile [A2]	101,30	€ 105.858,50	€ 105.858,50

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%)	€ 16.516,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.150,00
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 **€84.692,50**

fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€84.692,50

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di Registro

Allegati

A- Documentazione catastale: Visura Catastale, Estratto di Mappa, Planimetria Catastale

B- Planimetria di Rilievo con evidenziate le difformità rispetto la planimetria catastale

C- Atti di Provenienza Rep. 26569 del 31/03/2006

D- Documentazione Comune: Licenza Edilizia di variante prot. 19925 del 06/07/1974,
Rinnovo licenza di costruzione Prot. 24814 del 18/10/1975, Abitabilità Prot. 21219/1976
del 01/03/1980

E- Documentazione Fotografica

F- Copia sentenza di 1 grado

Data generazione:

13-09-2016

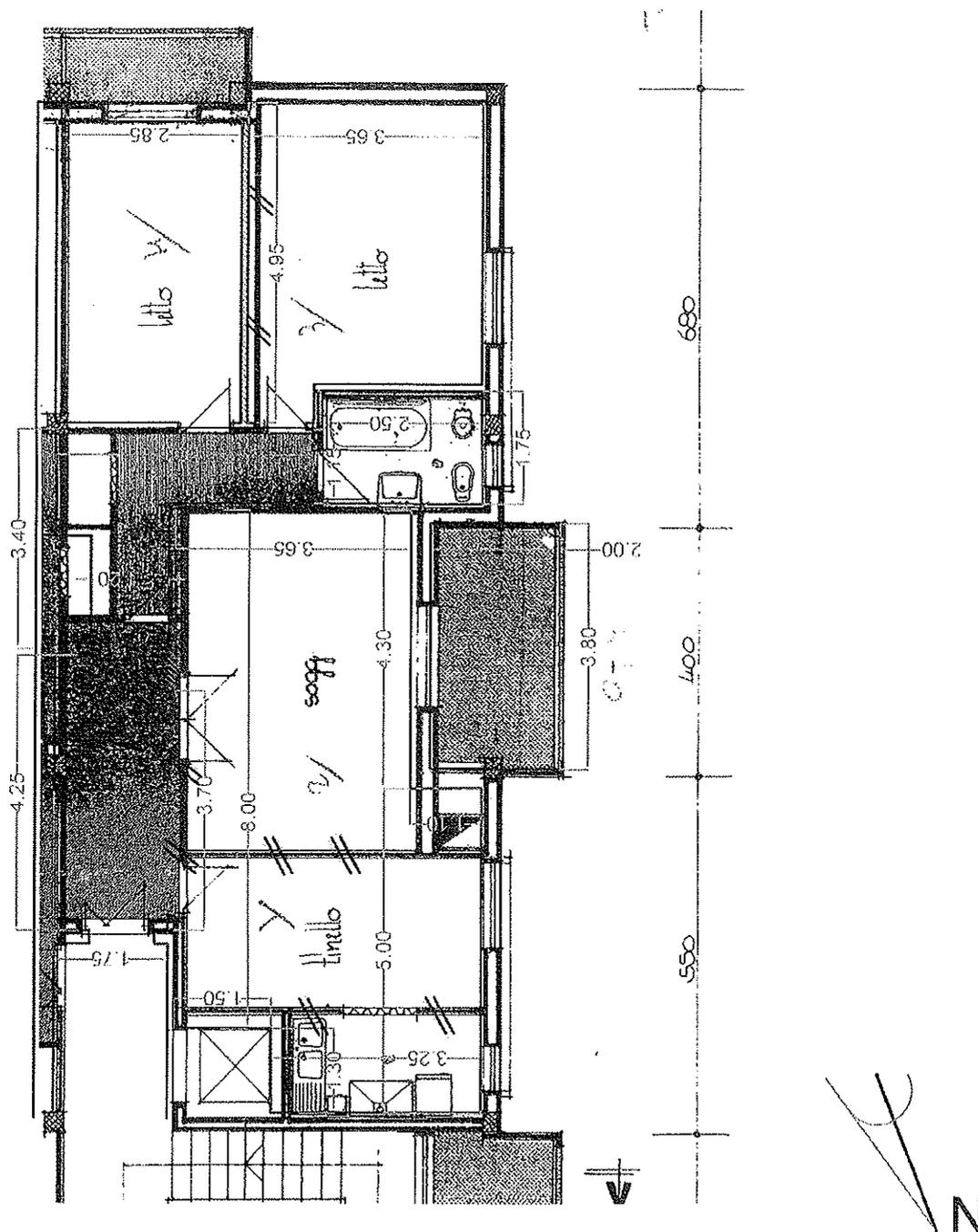
L'Esperto alla stima
Geom. Fabio Ciancuffi

ALLEGATO - B -

PLANIMETRIA DI RILIEVO scala 1:100

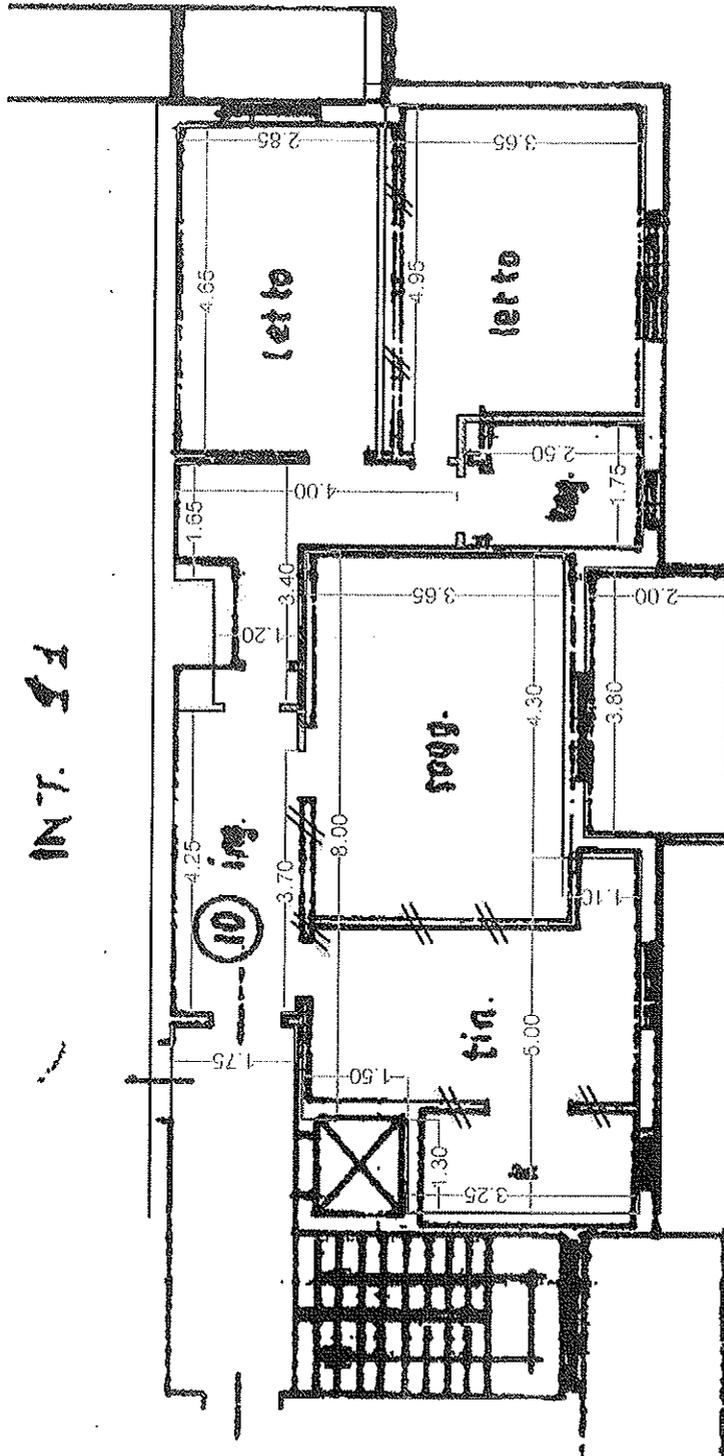
FG. 49 Part. 423 sub 26

DIFFORMITÀ' RISPETTO A Licenza Edilizia n. 19525 del 06/07/74





DIFFORMITA' RISPETTO alla PLANIMETRIA CATASTALE



Fg. 49 Part. 423 - ESTERNO



FOTO 1

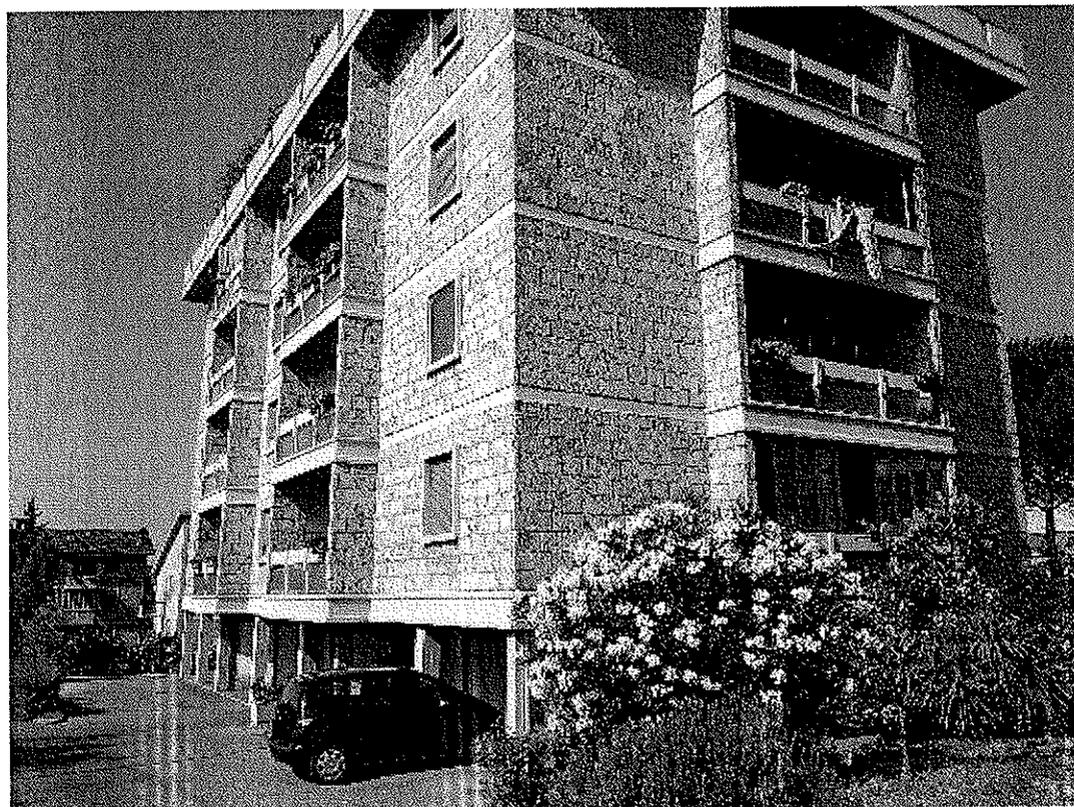
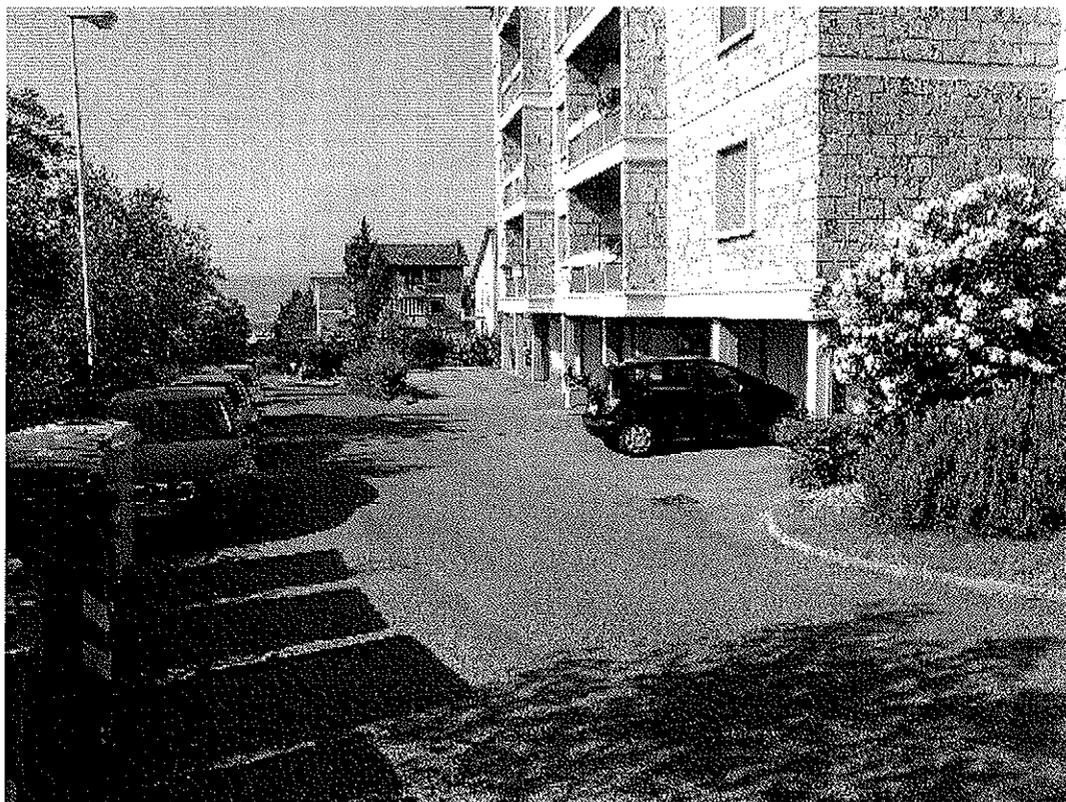


FOTO 2

FOTO 3



SUB 26 - INTERNO

FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

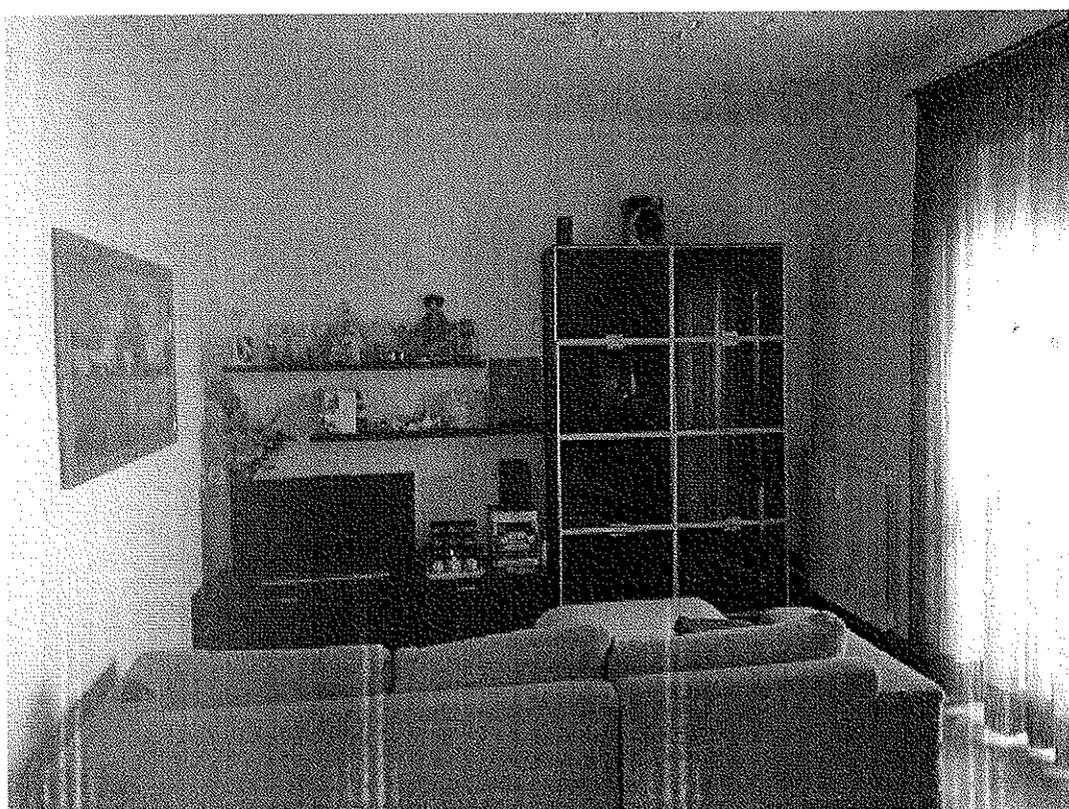




FOTO 7

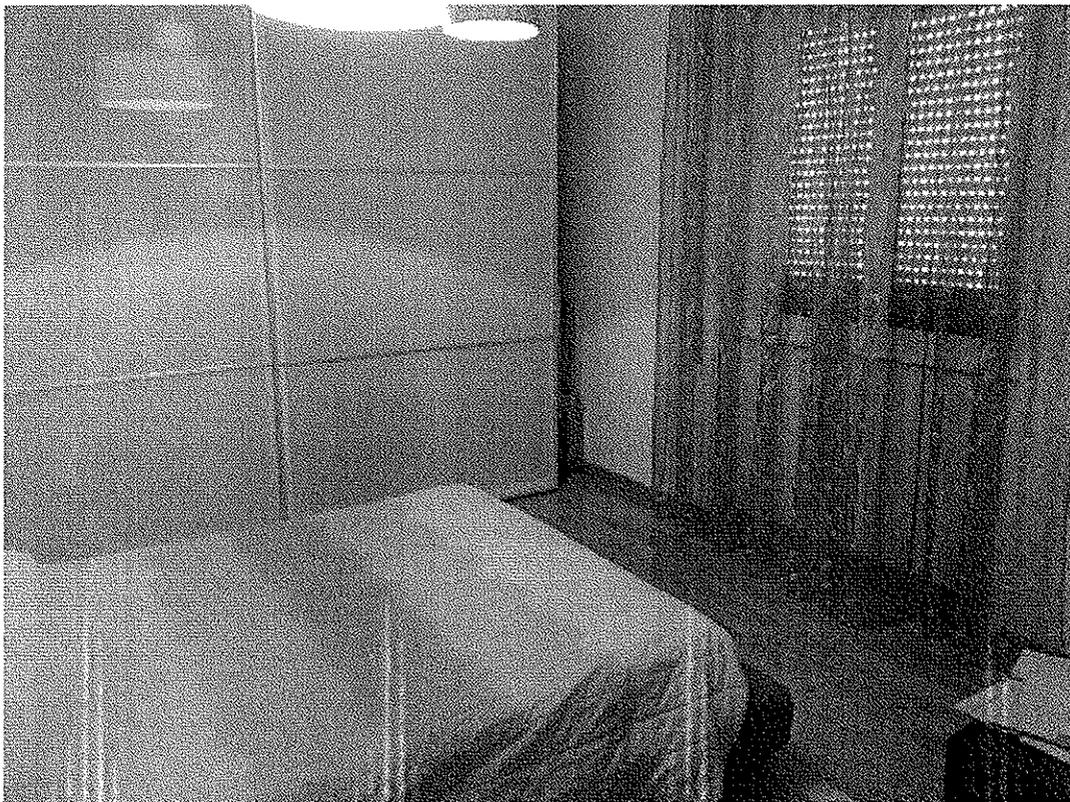


FOTO 8

FOTO 9



FOTO 10

