

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. **374/2014**

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Studio Tecnico

Geom. VALENTINA DE NICOLA

Via San Marco n. 13 ~ Terni

tel. 0744/406091 ~ fax 0744/293248 ~ cell. 347/1637368

E-mail valentinadenicola@libero.it ~ pec valentina.de.nicola@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

OMISSIS

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. 374/2014

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 10-03-2016

Giudice: **Dott.ssa Natalia Giubilei**
Custode Giudiziario: **Avv. Paola Di Paolo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Tecnico incaricato: **Geom. Valentina De Nicola**
Codice fiscale DNCVNT75B60L117N - partita IVA 01285240550
Con studio in: Via San Marco n. 13 - Terni
telefono 0744/406091 - fax 0744/293248 - cell 347/1637368
e-mail valentinadenicola@libero.it
pec valentina.de.nicola@geopec.it

MODULARIO
F. Cat. S. T. : 219



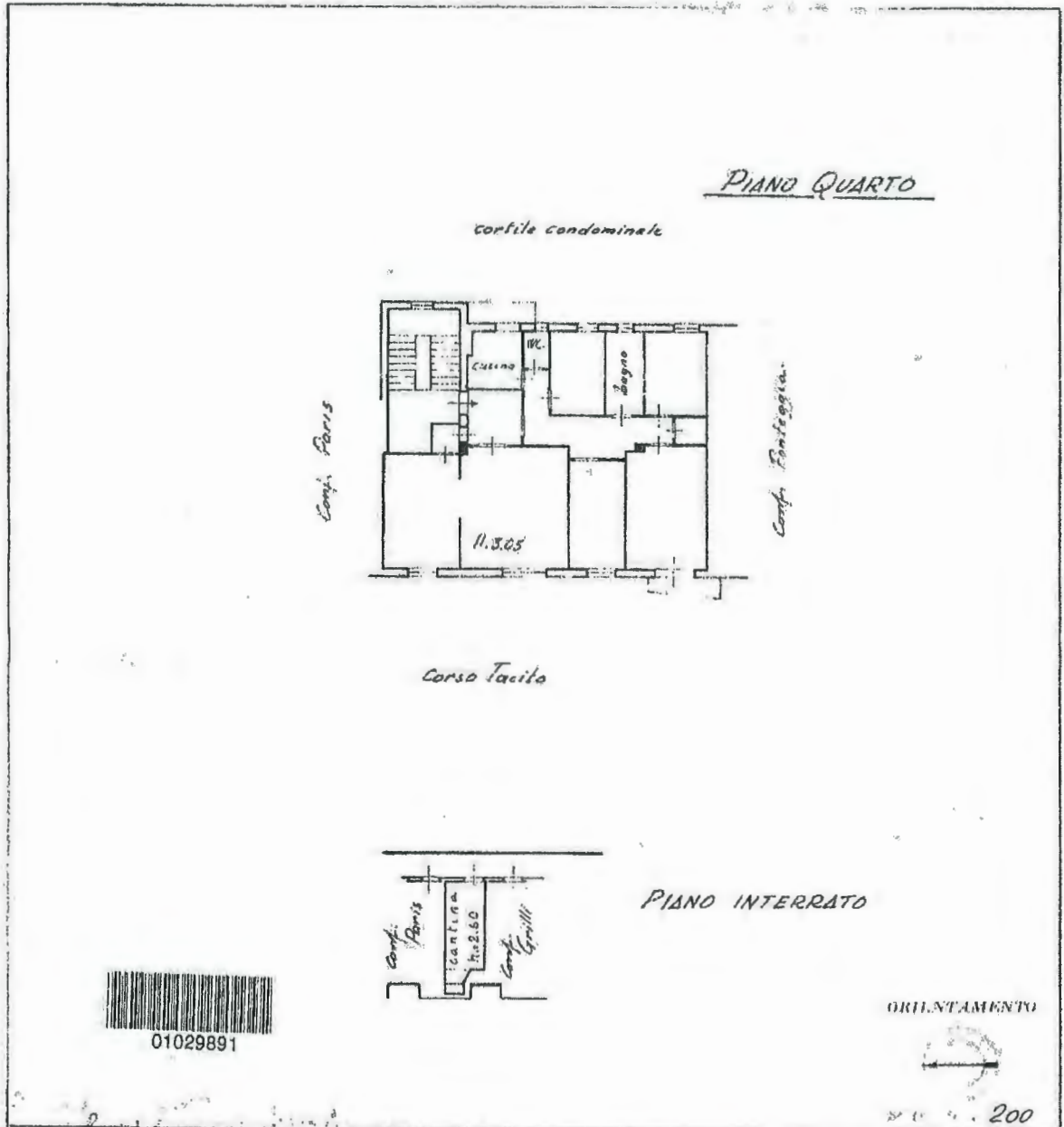
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Terni** Via **Corso Tacito**
Data **Romagnoli Renato 1/2 + Ricciutelli Maria 1/2**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Edilizio di **Terni - Scheda N 826097**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

bibb
proti N°
1965

Compartito da **Geometra**
Di Girolantonista Luigi
Iscritto al albo degli **Geometri**
della Provincia di **Rieti N=60**
del 25-3-1965
Firma **Luigi Di Girolantonista**

ati - Situazione al 16/11/2015 - Comune di: TERNI (L.117) - Foglio: 116 Particella: 142 - Subalterno 26 >
IO TACITO n. 39 piano: S1-4;

Beni in Terni
Galleria del Corso n. 2

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:

A. ABITAZIONE

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Terni, Galleria del Corso n. 2.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per 1/1 della piena proprietà, - foglio 116, particella n. 142, subalterno 26, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 148, piano 4 - S1, rendita catastale € 1053,57.

Derivante da: Atto di compravendita a rogito del Notaio Pasqualini Gianluca, con sede in Terni, del 12/11/2008 Repertorio n. 54845, trascritto a Terni il 14/11/2008 al n. 8584 del Registro Particolare

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale sono state riscontrate delle difformità relative alla diversa distribuzione interna. Le difformità nello specifico riguardano l'allargamento della cucina, è stato demolito il fondello che divideva la cucina con il wc, quest'ultimo spostato nella stanza adiacente.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per diversa distribuzione

Descrizione delle opere da sanare: opere interne

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per esatta rappresentazione
costo per la regolarizzazione comprese le spese tecniche diritti: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

Non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in una zona della città ben servita da vari servizi e aree verdi attrezzate.

Caratteristiche zona:	centrale di pregio
Area urbanistica:	residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Importanti centri limitrofi:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Principali collegamenti pubblici	autobus 0,05 km. stazione ferroviaria 2 km. strada extraurbana secondaria 2 km. autostrada 30 km.
Servizi offerti dalla zona:	biblioteca (buona) campo da calcio (buono) supermercati (buona) centri commerciali (buona) negozi al dettaglio (sufficiente) scuole (buona) scuole materne (buona) scuole elementari (buona) scuola media inferiore (buona) parco giochi (sufficiente) centri sportivi (buona) aree di verde pubblico (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione è occupata dalla debitrice, in qualità di proprietaria dell'immobile.

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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la piena proprietà per 1/1, derivante da Atto notarile Pubblico Concessione a garanzia di mutuo a firma del Notaio Dott. Pierluigi Jorio, con sede in Terni, in data 12/12/1996 Repertorio n. 62938, iscritto a Terni in data 13/12/1996 al n. 10470 del Registro Generale e n. 1363 del Registro Particolare
Importo ipoteca: Lire 300.000.000.
Importo capitale: Lire 150.000.000.

- Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la piena proprietà per 1/1, derivante da Atto notarile Pubblico Concessione a garanzia di mutuo a firma del Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini, con sede in Terni, in data 12/11/2008 Repertorio n. 54846, iscritto a Terni in data 14/11/2008 al n. 13366 del Registro Generale e n. 2590 del Registro Particolare
Importo ipoteca: € 420.000,00.
Importo capitale: € 210.000,00.

- Ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la piena proprietà per 1/1, derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Terni, in data 13/05/2013 Repertorio n. 795, iscritto a Terni in data 21/05/2013 al n. 5488 del Registro Generale e n. 550 del Registro Particolare
Importo ipoteca: € 12.000,00.
Importo capitale: € 8.996,41.

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la piena proprietà per 1/1, e contro altri soggetti ed altri beni non oggetto di esecuzione, derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Terni, in data 25/06/2013 Repertorio n. 1056, iscritto a Terni in data 29/07/2013 al n. 7972 del Registro Generale e n. 837 del Registro Particolare
Importo ipoteca: € 25.000,00.
Importo capitale: € 19.291,79.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore del [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la piena proprietà per 1/1, derivante da Atto Giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 11/12/2014 Repertorio n. 4068, trascritto a Terni in data 26/01/2015 al n. 594 del Registro Generale e n. 455 del Registro Particolare

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	Non accessibile adattabile
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuali proprietari:**

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietaria per 1/1 dal 12/11/2008 ad oggi

In forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini, con sede in Terni, in data 12/11/2008 Repertorio n. 54845, registrato Terni in cata 14/11/2008 al n. 8743, trascritto a Terni in data 14/11/2008 al n. 13365 del Registro Generale e n. 592 al n. 8584 del Registro Particolare.

Precedenti proprietari:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietaria per 1/1 dal 04/12/1985 al 12/11/2008 (ante ventennio)

In forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Pierluigi Jorio, con sede in Terni, in data 04/12/1985 Repertorio n. 21605, trascritto a Terni in data 03/01/1986 al n. 25 del Registro Particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il fabbricato oggetto di Esecuzione è stato realizzato in data antecedente al 1942, successivamente negli anni 60 ha subito delle ristrutturazioni.

La planimetria catastale è stata redatta nel 1965.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Terni non risultano provvedimenti autorizzativi successivi al 1942 ed al 1960.

In mancanza di titoli abilitativi l'Esperta ha confrontato lo stato di fatto con l'attuale planimetria catastale che è stata presentata all'U.T.E. di Terni in data 20/05/1966.

Da tale confronto risultano le seguenti difformità:

demolizione di un fondello che divideva la cucina con il w.c. per creare una cucina più ampia;
realizzazione del bagno nel vano adiacente.

Le difformità non costituiscono un abuso edilizio in quanto attività edilizia senza titolo abilitativo ai sensi dell'articolo n. 118 della Legge Regionale n. 1/2015.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	AAb1 Zona A - Residenziali (conservazione volumi esistenti)

Norme tecniche ed indici: OP-**Art.163** *Categorie di intervento*

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria – (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici.

Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria – (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale) Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

CITTA' di TERNI Nuovo Piano Regolatore Generale – Parte Operativa – Norme Tecniche di Attuazione Variata a seguito prescrizioni DPC n. 129 del 1.12.2008 APPROVAZIONE DCC n.307 del 15.12.2008 177

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

Ristrutturazione edilizia

Beni in Terni
Galleria del Corso n. 2

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:

A. ABITAZIONE

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Terni, Galleria del Corso n. 2.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per 1/1 della piena proprietà, - foglio 116, particella n. 142, subalterno 26, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 148, piano 4 - S1, rendita catastale € 1053,57.

Derivante da: Atto di compravendita a rogito del Notaio Pasqualini Gianluca, con sede in Terni, del 12/11/2008 Repertorio n. 54845, trascritto a Terni il 14/11/2008 al n. 8584 del Registro Particolare

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale sono state riscontrate delle difformità relative alla diversa distribuzione interna. Le difformità nello specifico riguardano l'allargamento della cucina, è stato demolito il fondello che divideva la cucina con il wc, quest'ultimo spostato nella stanza adiacente.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per diversa distribuzione

Descrizione delle opere da sanare: opere interne

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per esatta rappresentazione costo per la regolarizzazione comprese le spese tecniche diritti: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

Non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in una zona della città ben servita da vari servizi e aree verdi attrezzate.

Caratteristiche zona:	centrale di pregio
Area urbanistica:	residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Importanti centri limitrofi:	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Principali collegamenti pubblici	autobus 0,05 km. stazione ferroviaria 2 km. strada extraurbana secondaria 2 km. autostrada 30 km.
Servizi offerti dalla zona:	biblioteca (buona) campo da calcio (buono) supermercati (buona) centri commerciali (buona) negozi al dettaglio (sufficiente) scuole (buona) scuole materne (buona) scuole elementari (buona) scuola media inferiore (buona) parco giochi (sufficiente) centri sportivi (buona) aree di verde pubblico (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione è occupata dalla debitrice, in qualità di proprietaria dell'immobile.

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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la piena proprietà per 1/1, derivante da Atto notarile Pubblico Concessione a garanzia di mutuo a firma del Notaio Dott. Pierluigi Jorio, con sede in Terni, in data 12/12/1996 Repertorio n. 62938, iscritto a Terni in data 13/12/1996 al n. 10470 del Registro Generale e n. 1363 del Registro Particolare
Importo ipoteca: Lire 300.000.000.
Importo capitale: Lire 150.000.000.

- Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la piena proprietà per 1/1, derivante da Atto notarile Pubblico Concessione a garanzia di mutuo a firma del Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini, con sede in Terni, in data 12/11/2008 Repertorio n. 54846, iscritto a Terni in data 14/11/2008 al n. 13366 del Registro Generale e n. 2590 del Registro Particolare
Importo ipoteca: € 420.000,00.
Importo capitale: € 210.000,00.

- Ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la piena proprietà per 1/1, derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Terni, in data 13/05/2013 Repertorio n. 795, iscritto a Terni in data 21/05/2013 al n. 5488 del Registro Generale e n. 550 del Registro Particolare
Importo ipoteca: € 12.000,00.
Importo capitale: € 8.996,41.

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la piena proprietà per 1/1, e contro altri soggetti ed altri beni non oggetto di esecuzione, derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Terni, in data 25/06/2013 Repertorio n. 1056, iscritto a Terni in data 29/07/2013 al n. 7972 del Registro Generale e n. 837 del Registro Particolare
Importo ipoteca: € 25.000,00.
Importo capitale: € 19.291,79.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore del [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la piena proprietà per 1/1, derivante da Atto Giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 11/12/2014 Repertorio n. 4068, trascritto a Terni in data 26/01/2015 al n. 594 del Registro Generale e n. 455 del Registro Particolare

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Millesimi di proprietà:	Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	Non accessibile adattabile
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Note Indice di prestazione energetica:	Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuali proprietari:**

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietaria per 1/1 dal 12/11/2008 ad oggi

In forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini, con sede in Terni, in data 12/11/2008 Repertorio n. 54845, registrato Terni in data 14/11/2008 al n. 8743, trascritto a Terni in data 14/11/2008 al n. 13365 del Registro Generale e n. 592 al n. 8584 del Registro Particolare.

Precedenti proprietari:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietaria per 1/1 dal 04/12/1985 al 12/11/2008 (ante ventennio)

In forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Pierluigi Jorio, con sede in Terni, in data 04/12/1985 Repertorio n. 21605, trascritto a Terni in data 03/01/1986 al n. 25 del Registro Particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il fabbricato oggetto di Esecuzione è stato realizzato in data antecedente al 1942, successivamente negli anni 60 ha subito delle ristrutturazioni.

La planimetria catastale è stata redatta nel 1965.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Terni non risultano provvedimenti autorizzativi successivi al 1942 ed al 1960.

In mancanza di titoli abilitativi l'Esperta ha confrontato lo stato di fatto con l'attuale planimetria catastale che è stata presentata all'U.T.E. di Terni in data 20/05/1966.

Da tale confronto risultano le seguenti difformità:

demolizione di un fondello che divideva la cucina con il w.c. per creare una cucina più ampia;
realizzazione del bagno nel vano adiacente.

Le difformità non costituiscono un abuso edilizio in quanto attività edilizia senza titolo abilitativo ai sensi dell'articolo n. 118 della Legge Regionale n. 1/2015.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale
 In forza della delibera: del Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008
 Zona omogenea: AAb1 Zona A - Residenziali (conservazione volumi esistenti)

Norme tecniche ed indici: OP-Art.163 *Categorie di intervento*

1. Nella tavola A vengono prescritte le categorie di intervento ammesse per ogni singolo edificio compreso nella zona A. Le categorie, definite nel seguito del presente articolo, che precisano quelle definite all'art. 11, sono ordinate per crescente "pesantezza" degli interventi o, se si vuole, per la maggiore libertà di progettazione consentita. Pertanto, ove non sia diversamente disposto, l'attribuzione di una determinata categoria consente anche tutte le categorie di grado subordinato (ovvero che la precedono nell'elenco del presente articolo).

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti sono così definiti con le relative sigle presenti nella tav.A:

Manutenzione ordinaria – (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nel recupero del normale degrado delle finiture derivante dall'uso o da agenti atmosferici.

Può riguardare:

1. Gli ambienti interni:

- riparazione degli impianti interni
- tinteggiatura, integrazione intonaci interni
- riparazione infissi interni
- riparazione ed integrazione di pavimenti

2. Gli ambienti esterni

- pulitura e ripresa parziale degli intonaci esterni con tecnologie analoghe a quelle esistenti
- pulitura, verniciatura, integrazione, degli infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento, con tecnologie e tinte analoghe a quelle esistenti
- riparazione di tetti e dei manti di copertura e della gronda, reintegrazione di parti di canali e pluviali con materiali e tecnologie analoghe a quelle preesistenti e comunque conformi al "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del R.E.C.

Manutenzione straordinaria – (non è individuata con sigla perché sempre ammessa);

Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, nel rispetto delle presenti norme, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nelle destinazioni d'uso.

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- modifica della posizione dei fondelli;
- inserimento di nuovo bagno o integrazione di quello esistente;
- sostituzione con elementi dello stesso tipo di componenti strutturali o decorativi ove non consolidabili, purché ne sia conservata la posizione originaria.

Riguarda edifici in medio stato di conservazione e con assetto tipologico e dimensionale sufficientemente equilibrato, anche se non sempre dotati di congrui servizi igienici. La costruzione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne, fermo restando la possibilità di adottare impianti di ventilazione forzata per i servizi privi di ventilazione diretta dall'esterno.

Non è ammessa la manutenzione straordinaria (come pure il consolidamento) delle parti di edificio realizzate in superfetazione o in difformità alle prescrizioni delle presenti norme.

Restauro e risanamento conservativo - a (sigla finale) Consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Gli edifici soggetti alla presente categoria saranno conservati nell'attuale assetto tipologico quando questo potrà ritenersi congruente e compiuto. Quando invece l'attuale assetto manifesta palesi incongruenze distributive e funzionali, si potrà ammettere il ripristino dei precedenti e più compiuti assetti tipologici o il completamento dell'ultima fase evolutiva; in ogni caso l'intervento sarà preceduto e motivato da una attenta analisi storico-tipologica, in particolar modo laddove si intenda procedere ad una riorganizzazione della distribuzione.

Il progetto sarà preceduto da una indagine volta ad accertare la presenza di elementi decorativi, parietali, documentali, di cui si prescrive la conservazione, il recupero, la valorizzazione.

CITTA' di TERNI Nuovo Piano Regolatore Generale – Parte Operativa – Norme Tecniche di Attuazione Variata a seguito prescrizioni DPC n. 129 del 1.12.2008 APPROVAZIONE DCC n.307 del 15.12.2008 177

Non sono ammessi aumenti ed alterazioni ai volumi e alle superfici se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico.

Ristrutturazione edilizia

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;

- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

1 - Ristrutturazione leggera – b2 (sigla finale)

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. – vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);
- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

2 - Ristrutturazione pesante – b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
 - possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;
 - possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;
 - obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;
- CITTA' di TERNI Nuovo Piano Regolatore Generale – Parte Operativa – Norme Tecniche di Attuazione Variata a seguito prescrizioni DPC n. 129 del 1.12.2008 APPROVAZIONE DCC n.307 del 15.12.2008 178
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967.

Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Norme tecniche ed indici: OP-Art.169 *Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAAb, AAC)*

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore". Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162. 2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: abitazione di cui al punto A

Trattasi di un appartamento di civile abitazione, ubicato al piano quarto con annessa cantina al piano interrato, facente parte di un complesso immobiliare residenziale, situato nel centro della città.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, ampio soggiorno, disimpegno, cucina abitabile, corridoio, tre camere, due bagni e un ripostiglio.

A servizio dell'abitazione ci sono due balconi, uno accessibile da una camera e l'altro dalla cucina.

Il balcone della cucina è stato chiuso con delle vetrate.

L'appartamento è raggiungibile da un vano scale condominiale, servito da un ascensore.

L'altezza netta interna dei vani è di m. 3,10.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati a tempera, le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica.

I pavimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica, mentre negli altri vani sono in marmo.

Gli infissi interni sono in legno tamburato verniciato.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e sono forniti di avvolgibili in plastica.

L'abitazione è provvista degli impianti elettrico e idro-sanitario.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato fornito di elettrovalvole ai radiatori.

I vani dell'abitazione risultano tutti ben illuminati ed aerati.

Superficie complessiva di circa mq 138.22

L'edificio è stato costruito prima del nel 1942

L'altezza interna di circa m. 3,10

Il fabbricato è composto da sei piani complessivi di cui cinque fuori terra ed uno interrato.

Stato di manutenzione generale:

buono

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile si trova in uno stato di conservazione abbastanza buono.

L'appartamento è stato ristrutturato dal debitore, sono presenti delle crepe causate, secondo la debitrice, durante i lavori di ristrutturazione dell'appartamento sottostante.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: cemento armato condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: cemento armato ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in cemento armato/laterizio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: cemento armato condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: avvolgibili materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: clinker condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: clinker condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico
 tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 condizioni: **buone**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico
 tipologia: **centralizzato**
 diffusori: **termosifoni con elettrovalvole**
 condizioni: **buone**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PIANO TERRA				
ingresso	sup reale netta	7,10	1,00	7,10
soggiorno	sup reale netta	42,40	1,00	42,40
cucina	sup reale netta	9,92	1,00	9,92
disimpegno – corridoio	sup reale netta	10,60	1,00	10,60
camera	sup reale netta	19,10	1,00	19,10
camera	sup reale netta	9,60	1,00	9,60
camera	sup reale netta	12,40	1,00	12,40
ripostiglio	sup reale netta	1,75	1,00	1,75
bagno	sup reale netta	6,42	1,00	6,42
bagno	sup reale netta	5,68	1,00	5,68
balcone	sup reale netta	2,97	0,80	2,38
balcone	sup reale netta	2,95	0,35	1,03
PIANO PRIMO				
cantina	sup reale netta	7,50	1,00	3,75
		138,39		132,13

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

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

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al III trimestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati ad uso abitazione, con stato di conservazione "ristrutturato", posti nel centro storico tra € 1.600,00 al mq ed € 1.900,00 al mq di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il I semestre del 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 1.250,00 ed € 1.850,00 al mq di superficie lorda, relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione ottimo e con epoca di riferimento il I semestre del 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 1.900,00 ed € 2.800,00 al mq di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 1.500,00 al mq ed Euro 1.900,00 al mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori

quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, delle opere di finitura necessarie per rendere abitabile l'appartamento, ritiene ragionevole adottare per l'appartamento ed il garage pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 1.800,00, a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 2.250,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-OMI.

8.3 Valutazione corpi:

ID	immobile	Superficie utile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto quota
A	appartamento	132,13	297.289,13	297.289,13
			297.289,13	297.289,13

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%)	€ 44.593,37
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:	€ 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 251.695,76

Allegati:

- estratto di mappa catastale;
- planimetrie catastali;
- visure catastali attuali;
- visure storiche catastali;
- elenco immobili;
- copia delle minute del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 18/11/2015;
- stampe di visura del Servizio di Pubblicità Immobiliare relative a:
 - Iscrizione n. 1363 del 13/12/1996 (ipoteca volontaria);
 - Iscrizione n. 2590 del 14/11/2008 (ipoteca volontaria);
 - Iscrizione n. 550 del 21/05/2013 (ipoteca giudiziale);
 - Iscrizione n. 837 del 29/07/2013 (ipoteca giudiziale);
 - Trascrizione n. 455 del 26/01/2015 (pignoramento);
- stralcio P.R.G. del Comune di Terni;
- copia dell'Atto di Compravendita del Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini del 12/11/2008 repertorio n. 54845;
- n. 48 foto.

Terni 29/01/2016

L'Esperto alla stima
Geom. Valentina De Nicola

Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è ammessa anche la tamponatura con infissi in legno di altane, tettoie, logge e porticati già esistenti al momento della adozione del piano, a condizione:

- che la struttura sia di forme e tecnologie congruenti con l'ambiente storico, e con la indicazione del Manuale del Recupero;
- che gli infissi siano realizzati in conformità del Manuale e siano integrati nella loro consistenza, partitura e colore con l'organismo architettonico.

Dall'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio, si è constatato come gli edifici abbiano subito processi evolutivi e di trasformazione differenti di caso in caso. Tale constatazione ha suggerito una duplice articolazione di questa categoria di intervento.

1 - Ristrutturazione leggera – b2 (sigla finale)

Riguarda quegli edifici per i quali le modificazioni rispetto al tipo base sono avvenute in congruenza con la struttura complessiva, con aggiunte o variazioni che, seppure hanno rinnovato di volta in volta l'edificio non hanno cancellato la matrice originaria e consentono ancora oggi una sua lettura e interpretazione.

Tale categoria riguarda edifici con parziali carenze dimensionali, distributive ed igieniche e consente, oltre a quanto già previsto con la manutenzione straordinaria:

- modifica della posizione delle scale all'interno della singola unità abitativa nel caso sia distribuita su più piani ;
- rifusione o frazionamento di unità immobiliari, fermo restando l'impianto distributivo dell'edificio
- possibilità di sostituzione dei solai anche con uso di tecnologie diverse da quelle esistenti ma con la conservazione alla quota preesistente (fatto salvo quanto indicato per le coperture e i sottotetti, dal "Manuale del recupero e piano del colore" adottato ai sensi dell'art. 88 bis del vigente R.E.C. – vedi art. 10 - coperture - sottotetti - gronde comp. 5-6);
- possibilità di apertura di nuove finestre nei prospetti verso i cortili interni al fine di garantire una migliore illuminazione dei vani, o una ridefinizione del prospetto a seguito della eventuale demolizione di superfetazioni aggiunte;
- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" ai fini di una loro ricomposizione volumetrica formale, tramite demolizioni parziali dei corpi più recenti e una loro ricostruzione. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967, ai fini della "Ricomposizione". Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

Potrà essere ridefinito l'andamento delle falde del tetto, ferme restando le falde verso la fronte principale.

2 - Ristrutturazione pesante – b3(sigla finale)

Riguarda gli edifici nei quali gli interventi, pur modificando in modo consistente la matrice tipologica originaria, non hanno determinato una nuova definizione organica e congruente dell'edificio stesso. Gli edifici ricadenti in questa categoria presentano spesso gravi carenze distributive ed igieniche e un assetto tipologico e dimensionale squilibrato.

Questa categoria prevede oltre quanto già ammesso con la "Ristrutturazione leggera":

- possibilità di modifica della posizione e distribuzione della scala generale per l'intero edificio;
 - possibilità di contenute modifiche della quota dei solai compatibilmente con l'esigenza di utilizzare le aperture verso l'esterno, rispettandone l'integrità formale e funzionale;
 - possibilità di razionalizzare le falde di copertura che devono avere, per quanto possibile, un disegno compiuto e devono comunque conservare la posizione della linea di gronda preesistente sul prospetto principale, come pure di norma della linea di colmo; la pendenza massima ammissibile per le falde è del 35%; possibilità di trasformare i tetti piani in coperture a falde senza che questo determini aumento di altezza dei fabbricati;
 - obbligo di conservazione delle murature portanti con possibilità di praticare aperture per miglioramenti distributivi;
- CITTA' di TERNI Nuovo Piano Regolatore Generale – Parte Operativa – Norme Tecniche di Attuazione Variata a seguito prescrizioni DPC n. 129 del 1.12.2008 APPROVAZIONE DCC n.307 del 15.12.2008 178
- obbligo di conservazione del prospetto principale con l'intero apparato decorativo e salvo diverse indicazioni del Piano;

- possibilità di procedere alla "ridefinizione dei retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale. A tal fine potranno essere computate anche le costruzioni anteriori al 1967.

Il nuovo sedime così ridefinito non potrà comunque insistere su aree di verde privato.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici e strutturali di cui si prescrive la conservazione e quelli di cui si prevede l'inserimento.

In particolare si dovranno valorizzare i segni della "stratificazione tipologica" anche riproponendo assetti vicini a quello originario o ad una delle fasi evolutive dell'edificio favorendo il recupero degli spazi primari (i vani-stanza) che lo compongono e ricercando il posizionamento di servizi e attrezzature in spazi di risulta o marginali.

Conservazione della volumetria esistente - b1 (sigla finale)

Riguarda gli edifici del tutto privi di valore storico documentario, anche recenti, ma non in contrasto con l'ambiente.

Per essi il piano prevede la possibilità di ogni tipo di intervento come precedentemente definiti al presente articolo, compresa la completa demolizione e ricostruzione con la conservazione del volume esistente.

L'altezza non dovrà essere maggiore rispetto a quella esistente.

L'esecuzione dei lavori avverrà tramite intervento edilizio diretto.

Demolizione con ricostruzione - c2 (sigla finale)

Riguarda gli edifici per i quali, l'insieme organico delle analisi svolte, impone la demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio, senza che ciò alteri il tessuto edilizio esistente. In questi edifici non è ammessa la manutenzione straordinaria. I nuovi volumi dovranno rispettare gli allineamenti precostituiti ove l'edificio da demolire faccia parte di tessuto edilizi consolidati.

Demolizione senza ricostruzione - c4 (sigla finale)

Interessa edifici e costruzioni in contrasto con l'ambiente e dannosi per l'equilibrato assetto urbanistico del contesto.

Ricostruzione - c3 (sigla finale)

Riguarda lacerazioni del tessuto edilizio e aree di sedime di antichi fabbricati.

In taluni casi, se ne prevede la ricostruzione, definendo gli allineamenti dei fronti principali o l'intero sedime.

La ricostruzione sarà sempre soggetta alla approvazione di uno specifico piano di recupero di iniziativa privata.

Ristrutturazione urbanistica - c1 (sigla finale)

Sono gli interventi di trasformazione urbanistica rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Norme tecniche ed indici: OP-Art.169 *Aree per residenza e attività compatibili (AAa, AAb, AAc)*

1. In dette aree sono ammessi gli interventi indicati alla Tav.A come definiti all'articolo 163 delle presenti norme e nei limiti e modalità di cui all'articolo medesimo nonché nel rispetto del "Manuale del recupero e piano del colore". Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 con le limitazioni di cui agli artt. 161 e 162. 2. Per taluni edifici, con apposite schede, il piano mette a disposizione anche ulteriori indicazioni di dettaglio, non aventi valore prescrittivo, ma di orientamento sia delle scelte progettuali che dell'attività istruttoria. (Vedi Sezione B - del "Manuale del recupero e piano del colore")

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: abitazione di cui al punto A

Trattasi di un appartamento di civile abitazione, ubicato al piano quarto con annessa cantina al piano interrato, facente parte di un complesso immobiliare residenziale, situato nel centro della città.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, ampio soggiorno, disimpegno, cucina abitabile, corridoio, tre camere, due bagni e un ripostiglio.

A servizio dell'abitazione ci sono due balconi, uno accessibile da una camera e l'altro dalla cucina.

Il balcone della cucina è stato chiuso con delle vetrate.

L'appartamento è raggiungibile da un vano scale condominiale, servito da un ascensore.

L'altezza netta interna dei vani è di m. 3,10.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati a tempera, le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica.

I pavimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica, mentre negli altri vani sono in marmo.

Gli infissi interni sono in legno tamburato verniciato.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e sono forniti di avvolgibili in plastica.

L'abitazione è provvista degli impianti elettrico e idro-sanitario.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato fornito di elettrovalvole ai radiatori.

I vani dell'abitazione risultano tutti ben illuminati ed aerati.

Superficie complessiva di circa mq **138.22**

L'edificio è stato costruito prima del nel 1942

L'altezza interna di circa m. 3,10

Il fabbricato è composto da sei piani complessivi di cui cinque fuori terra ed uno interrato.

Stato di manutenzione generale:

buono

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile si trova in uno stato di conservazione abbastanza buono.

L'appartamento è stato ristrutturato dal debitore, sono presenti delle crepe causate, secondo la debitrice, durante i lavori di ristrutturazione dell'appartamento sottostante.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: cemento armato condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: cemento armato ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in cemento armato/laterizio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: cemento armato condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: avvolgibili materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: clinker condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: clinker condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico
 tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 condizioni: **buone**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico
 tipologia: **centralizzato**
 diffusori: **termosifoni con elettrovalvole**
 condizioni: **buone**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Valore reale potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PIANO TERRA				
ingresso	sup reale netta	7,10	1,00	7,10
soggiorno	sup reale netta	42,40	1,00	42,40
cucina	sup reale netta	9,92	1,00	9,92
disimpegno – corridoio	sup reale netta	10,60	1,00	10,60
camera	sup reale netta	19,10	1,00	19,10
camera	sup reale netta	9,60	1,00	9,60
camera	sup reale netta	12,40	1,00	12,40
ripostiglio	sup reale netta	1,75	1,00	1,75
bagno	sup reale netta	6,42	1,00	6,42
bagno	sup reale netta	5,68	1,00	5,68
balcone	sup reale netta	2,97	0,80	2,38
balcone	sup reale netta	2,95	0,35	1,03
PIANO PRIMO				
cantina	sup reale netta	7,50	1,00	3,75
		138,39		132,13

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

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

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni" riferito al III trimestre 2015 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati ad uso abitazione, con stato di conservazione "ristrutturato", posti nel centro storico tra € 1.600,00 al mq ed € 1.900,00 al mq di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il I semestre del 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 1.250,00 ed € 1.850,00 al mq di superficie lorda, relativamente alla tipologia Abitazioni civili con stato di conservazione ottimo e con epoca di riferimento il I semestre del 2015 propone prezzi di mercato variabili tra € 1.900,00 ed € 2.800,00 al mq di superficie lorda.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 1.500,00 al mq ed Euro 1.900,00 al mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori

quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, delle opere di finitura necessarie per rendere abitabile l'appartamento, ritiene ragionevole adottare per l'appartamento ed il garage pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 1.800,00, a cui corrisponde un valore unitario a mq di superficie utile di € 2.250,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni", Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio dei valori immobiliari) dell'Agenzia del Territorio-OMI.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie utile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	132,13	297.289,13	297.289,13
			297.289,13	297.289,13

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%)	€ 44.593,37
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:	€ 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 251.695,76

Allegati:

- estratto di mappa catastale;
- planimetrie catastali;
- visure catastali attuali;
- visure storiche catastali;
- elenco immobili;
- copia delle minute del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 18/11/2015;
- stampe di visura del Servizio di Pubblicità Immobiliare relative a:
 - Iscrizione n. 1363 del 13/12/1996 (ipoteca volontaria);
 - Iscrizione n. 2590 del 14/11/2008 (ipoteca volontaria);
 - Iscrizione n. 550 del 21/05/2013 (ipoteca giudiziale);
 - Iscrizione n. 837 del 29/07/2013 (ipoteca giudiziale);
 - Trascrizione n. 455 del 26/01/2015 (pignoramento);
- stralcio P.R.G. del Comune di Terni;
- copia dell'Atto di Compravendita del Notaio Dott. Gian Luca Pasqualini del 12/11/2008 repertorio n. 54845;
- n. 48 foto.

Terni 29/01/2016

L'Esperto alla stima
Geom. Valentina De Nicola



FOTOGRAMMA 1



FOTOGRAMMA 2

TRIBUNALE DI TERNI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 374/2014

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Studio Tecnico

Geom. VALENTINA DE NICOLA

Via San Marco n. 13 ~ Terni

tel. 0744/406091 ~ fax 0744/293248 ~ cell. 347/1637368

E-mail valentinadenicola@libero.it ~ pec valentina.de.nicola@geopec.it



FOTOGRAMMA 39



FOTOGRAMMA 40



FOTOGRAMMA 41



FOTOGRAMMA 42

ind. sp. PCT il 26/12

TRIBUNALE DI TERNI

CONSULENZA TECNICA

PROCEDURA ESECUTIVA n. 374/2014

~~PROVVEDIMENTO CONDANNINO CONDOTTO~~

~~CONTRO GIANSANTROSSANO~~

INDICE

1. PREMESSA

2. SOPRALLUOGHI EFFETTUATI

a - (Verifica e descrizione condizione immobile)

3. RELAZIONE PERITALE

a- (Esame problematiche di stabilità evidenziate dal CT di parte)

b- (Individuazione lavori da svolgere con relativi costi)

c- (Indicazione attuale valore dell'immobile)

4. Documentazione fotografica

5. Computo metrico estimativo

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marini Marcello, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni, al n.462, con studio in Terni via XX Settembre n.24, è stato incaricato dalla Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei in data 18.05.2017, quale CTU.

La Giudice ha disposto che " il CTU previo sopralluogo, verifichi e descriva le condizioni dell'immobile in relazione alle problematiche di stabilità evidenziate dal CT di parte, individui gli eventuali lavori da svolgere quantificandone i relativi costi, e indichi l'attuale valore dell'immobile."

2. SOPRALLUOGHI EFFETTUATI

a- (Verifica e descrizione condizione immobile)

Il giorno 16 giugno 2017 alle ore 9.30, ed alla stessa ora del 13.09.2017 sono stati effettuati i relativi due sopralluoghi alla presenza della Custode Avv. Paola di Paolo e della esecutata Signora Giansanti Rossana.

In detti sopralluoghi si è verificato lo stato dell'immobile in particolare in riferimento alle fessurazioni segnalate ed effettivamente presenti in corrispondenza della mazzetta sinistra della porta di ingresso alla camera principale dell'alloggio (foto 1), l'architrave della porta di ingresso della cameretta posta in direzione della camera principale (foto 2), l'architrave della porta finestra della cucina (foto 3), ed altre fessurazioni minori presenti sia su pareti interne che a soffitto in altre parti dell'appartamento in misura diffusa (foto 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,11).

Inoltre, come evidenziato nella CT di parte, si è rilevato, sempre in corrispondenza dell'ingresso della camera principale, lato interno, un leggero dislivello 3mm/metro, che determina la mancata planarità del pavimento stesso. Tale anomalia è stata evidenziata con una livella vedi foto 12 e 13.

Si è passato poi ad un attento esame visivo della struttura sia nel complesso del fabbricato che nel particolare dell'alloggio.

Trattasi di edificio residenziale di n. 6 livelli fuori terra ed un piano interrato, vedi foto 14, realizzato a metà degli anni '50, posto nel centro della città , lungo Corso Tacito , con accesso dalla Galleria omonima. La struttura dell'edificio è in cemento armato (pilastri, travi e solai in laterizio armato tipo sap) il tutto ovviamente considerata l'epoca di realizzazione non antisismico.

La tamponatura esterna e fondellatura interna sono in laterizio tradizionale.

L'appartamento oggetto della presente relazione è posto al piano quarto ed è

composto da n.5 vani più accessori, in particolare: soggiorno, cucina, n.2 bagni e n.3 camere, ripostiglio oltre a n.2 balconi esterni; questo presenta una altezza interna di m.3,05 ed una superficie netta complessiva di mq. 125 circa, a cui si aggiungono i mq. 6,00 circa dei due balconi, distinto al catasto fabbricati di terni al foglio 116, particella n. 142, subalterno 26.

Non sono state evidenziate delle fessurazioni in corrispondenza di elementi portanti della struttura quali pilastri e travi. In particolare, a distanza di tre mesi tra i due sopralluoghi, non si è notata progressione nella fase fessurativa rilevata.

3. RELAZIONE PERITALE

a- (Esame problematiche di stabilità evidenziate dal CT di parte)

Da un esame approfondito della relazione tecnica di parte, dell'ing. Sillani Maurizio di Terni, si condivide l'impostazione basata sulla effettiva vulnerabilità sismica dell'edificio in relazione alle deformazioni subite in occasione di eventi sismici.

Tutto ciò scaturisce dalla caratteristica intrinseca del fabbricato che tipologicamente segue i requisiti di staticità operanti all'epoca della costruzione, che come sopra evidenziato, non rispondono agli attuali criteri di antisismicità imposti dalla Normativa Tecnica per le Costruzioni del 2008, fatto purtroppo relativo alla grande maggioranza del patrimonio edilizio esistente. Per quanto riguarda la causa della formazione delle fessurazioni rilevate, si propende per ritenere valida la tesi secondo la quale, abbiano contribuito due concause; ovvero da una parte il sisma dell'agosto-ottobre 2016, dall'altra i continui lavori interni alle varie abitazioni vicine, sottostanti e soprastanti l'alloggio in questione. I due fenomeni hanno determinato in tutti e

due i casi vibrazioni con conseguente spostamento di fondellature interne, avendo infatti un alto grado di flessibilità dei solai, questi nelle loro oscillazioni, determinano delle deformazioni sui fondelli interni che risultano essere la parte più debole della struttura proprio per la loro natura stessa di pareti a foglio. Si mette in evidenza l'esempio classico della modifica interna relativa allo spostamento interno dei fondelli, che in alcuni casi, rivestono un proprio ruolo di stabilità e lo spostamento degli stessi o ancora meglio la eliminazione, provoca un elemento di mancata rigidità della struttura con aumento appunto delle deformazioni. Questa impostazione spiega come a lamentare tali danni , dai dati raccolti, risulti essere in particolare questo appartamento nell'intero stabile, infatti questo oltre a subire le sollecitazioni del sisma, che senz'altro avrà avuto il suo effetto, è stato oggetto di lavorazioni negli appartamenti limitrofi. Per il minimo dislivello del pavimento della camera, non potendo effettuare esami più approfonditi, si ritiene valida la possibilità di un piccolo assestamento del massetto sottostante la pavimentazione.

b- (Individuazione lavori da svolgere con relativi costi)

Pertanto per poter ripristinare lo stato originario dell'immobile, che al momento risulta stabilizzato dopo aver subito le fessurazioni di cui sopra, occorre far fronte a delle lavorazioni interne. Queste consistono in:

- Demolizione e rifacimento del pavimento della camera principale con materiale analogo a quello originario;
- Risarcimento delle lesioni presenti sui fondelli ed architravi;
- Demolizione e rifacimento di porzioni di muratura non portante in corrispondenza delle lesioni più evidenti;

- Rasatura e tinteggiatura di pareti e soffitti (occorre intervenire sull'intero immobile per evitare delle discontinuità sulla tinteggiatura stessa)

Tutto ciò determina un costo totale di €.10.316,92, come da relativo computo metrico estimativo desunto dal Prezzario Regionale LISUmbria OO.PP. 2016, che si rimette di seguito al punto 5.

c-(Indicazione attuale valore dell'immobile)

Senza addentrarsi in una nuova perizia estimativa, che peraltro è stata già svolta lodevolmente dal Geom. Valentina De Nicola, e considerato che il giorno 10.05.2017 nel secondo tentativo di vendita abbiamo avuto una base d'asta pari a €.189.000,00, valore che risulta congruo rispetto alle quotazioni di mercato attuali, si può ritenere valido il valore derivante dalla sottrazione a quest'ultimo dell'importo derivante dal computo metrico estimativo suddetto.

Quindi $€. (189.000,00 - 10.316,92) = €.178.683,08$

In questo modo il valore dell'immobile risulta attualizzato, rispetto ad una situazione dove effettivamente occorre intervenire, non soltanto per ragioni di semplice decoro, ma per interrompere i vari processi degrado in atto che porteranno certamente ad un peggioramento nel breve tempo, quali ad esempio progressivo distacco delle parti ammalorate.

In conclusione l'attuale valore dell'immobile risulta essere fissato in **€.178.683,00.**

Terni 21 settembre 2017

Il C.T.U.

Ing. Marini Marcello

4.Documentazione fotografica

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11

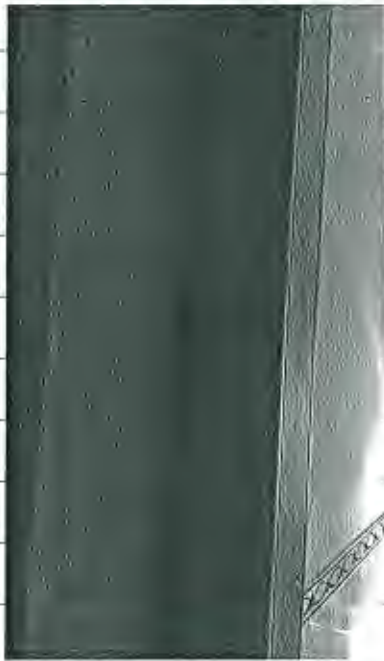


FOTO 12

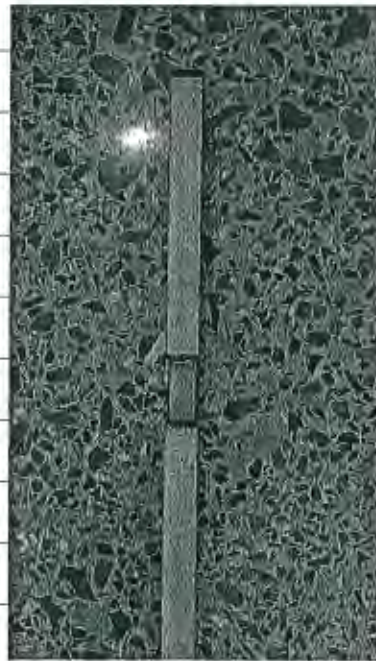


FOTO 13

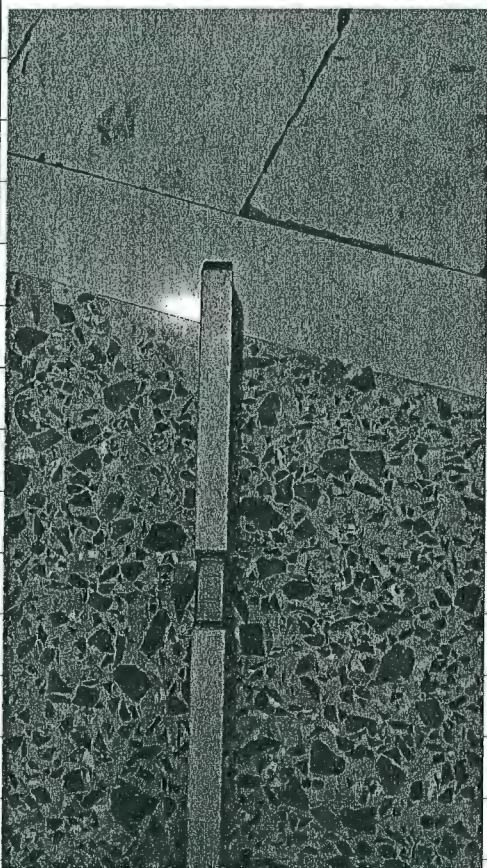
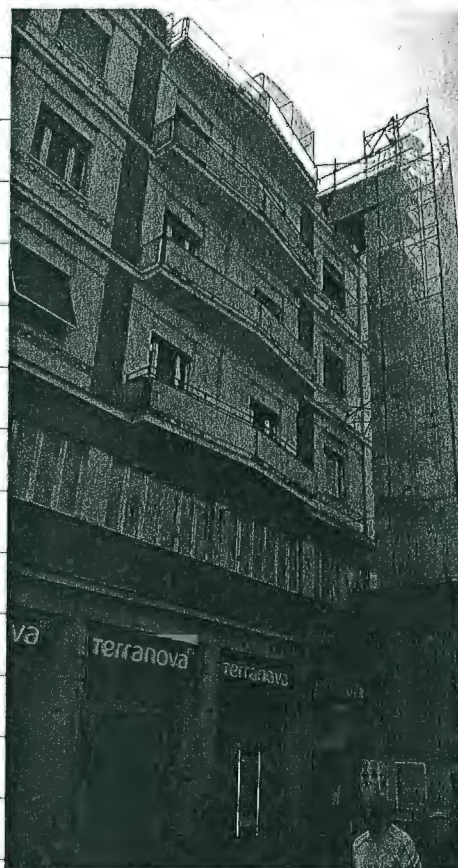


FOTO 14



5. Computo metrico estimativo desunto da Elenco prezzi

LisUmbriaOOPP2016 relativo a lavori di ripristino dell'appartamento

sito in Corso Tacito n.39 – TERNI

Proprietà Giansanti Rossana

Nr. Ord.1 TARIFFA 06.04.0010

Pavimento alla veneziana ad opera incerta di spessore da cm. 3 a cm. 5 con graniglia di marmo corrente bianco, nero o colorato, la cui pezzatura è compresa tra i cm. 1 e i cm. 2. L'impasto è realizzato con 300 Kg/mc di sabbia a lenta presa. Steso in strato continuo ed uniforme. È compresa la formazione dei giunti di dilatazione con eventuale formazione di riquadratura per mezzo di listelli metallici non-ossidabili o di plastica. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. È escluso il massetto di sottofondo.

rifacimento pavimentazione camera mq.19,10 €.202,00/mq €.3858,20

Nr. Ord.2 TARIFFA 12.01.0050.002

Tinteggiatura con idropittura acrilica, pigmentata o al quarzo, per esterni, del tipo opaco solubile in acqua in tinta unica chiara, eseguita a qualsiasi altezza, su intonaco civile esterno. Preparazione del supporto mediante spazzolatura con raschietto e spazzola di saggina, per eliminare corpi estranei quali grumi, scabrosità, bolle, alveoli, difetti di vibrazione, con stuccatura di crepe e cavillature per ottenere omogeneità e continuità delle superfici da imbiancare e tinteggiare. Imprimitura ad uno strato di isolante a base di resine acriliche all'acqua data a pennello. Ciclo di pittura con idropittura acrilica pigmentata o al quarzo, costituito da strato di fondo dato a pennello e strato di finitura dato a rullo. Sono compresi: le scale; i cavalletti; la pulitura ad opera ultimata. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. A due strati di idropittura acrilica al quarzo.

tinteggiature pareti interne c1 mq.17,51x3,05 = mq.53,41
tinteggiature pareti interne c2 mq.13,83x3,05 = mq.42,19
tinteggiature pareti interne c3 mq.17,13x3,05 = mq.52,26
tinteggiature pareti interne c4 mq.14,99x3,05 = mq.45,72
tinteggiature pareti interne c5 mq. 3,41x3,05 = mq.10,39
tinteggiature pareti interne c6 mq. 7,93x3,05 = mq.24,19
tinteggiature pareti interne c7 mq. 8,46x3,05 = mq.25,81
tinteggiature pareti interne c8 mq.11,75x3,05 = mq.35,84
tinteggiature pareti interne c9 mq.10,08x3,05 = mq.30,73
tinteggiature pareti interne c10 mq.11,97x3,05 = mq.36,52
tinteggiature pareti interne c11 mq. 4,89x3,05 = mq.14,91
tinteggiature pareti interne c12 mq.18,14x3,05 = mq.55,31

tinteggiatura soffitto c1 mq.19,10
tinteggiatura soffitto c2 mq. 9,60
tinteggiatura soffitto c3 mq. 21,10
tinteggiatura soffitto c4 mq. 21,30
tinteggiatura soffitto c5 mq. 1,00
tinteggiatura soffitto c6 mq. 7,10
tinteggiatura soffitto c7 mq. 9,92
tinteggiatura soffitto c8 mq. 5,68
tinteggiatura soffitto c9 mq. 6,42
tinteggiatura soffitto c10 mq.12,40
tinteggiatura soffitto c11 mq. 1,75
tinteggiatura soffitto c12 mq.10,60

sommano mq. 553,25 €.10,50/mq €.5809,13

Nr. Ord.3 TARIFFA 02.03.0100.004

Demolizione di pavimenti e rivestimenti murali, interni ed esterni. Sono compresi: il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto, fino a qualsiasi distanza, del materiale di risulta; la malta di allettamento. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. E' esclusa la preparazione per l'eventuale ripavimentazione e rivestimento delle superfici portate a nudo. Pavimento e rivestimento in lastre di marmo, travertino e simili.

demolizione pavimento esistente mq.19,10 €.15,30,00/mq €.292,23

Nr. Ord.4 TARIFFA 04.01.0040

Sigillatura di piccole lesioni di larghezza fino a cm 5 su tramezzi o simili eseguita con idonea malta. Sono compresi: la rimozione dell'intonaco; l'apertura delle fessurazioni; la bagnatura delle connessioni eseguite; la ripresa dell'intonaco eseguita con idonea malta rispondente, se del caso, alle caratteristiche di quella originale. E' compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.

risarcitura piccole lesioni c10+ c7 mq.3,64 € 3,68/mq € 13,40

Nr. Ord.5 TARIFFA 06.01.0010

Ripresa di intonaci civili interni, per pareti e soffitti, a più strati, eseguita con idonea malta rispondente, se del caso, alle caratteristiche di quella originale. Sono compresi: l'eventuale spicconatura e rimozione del vecchio intonaco; la raschiatura; la pulizia generale prima e dopo l'intervento; il lavaggio delle superfici da trattare. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.

ripresa intonaco c10+ c7+c1 mq.4,47 € 45,20/mq € 202,04

Nr. Ord.6 TARIFFA 03.02.0210.001

Muratura in blocchi forati in laterizio delle dimensioni di cm 25x25x12 o similari per opere in elevazione legati con malta opportunamente confezionata e dosata, dello spessore di cm 25. E' compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Con malta cementizia dosata q.li 3 di cemento grigio tipo 325.

refacimento porzioni di muratura in blocchetti di forati c1 e architrave c7 mc.0,56 € 186,00/mq € 104,16

Nr. Ord.7 TARIFFA 02.03.0080.002

Demolizione di tramezzi di qualsiasi genere e tipo. Nella demolizione sono compresi, qualora presenti, l'intonaco, i rivestimenti ed il battiscopa. I tramezzi possono essere eseguiti in foglio o ad una testa, con mattoni pieni o forati, etc.; possono avere qualsiasi altezza e spessore. Sono compresi: il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto, fino a qualsiasi distanza, del materiale di risulta. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Per spessori oltre cm 11 fino a cm 14.

refacimento spalletta porta c1+architrave c7 mq.2,95 € 12,80/mq € 37,76

TOTALE EURO € 10316,92

Terni 21 settembre 2017

Il C.T.U.
Ing. Marini Marcello

