

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **199/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Orietta Merlini**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Ceccotti**

Codice fiscale: CCCRRT80T27L117H

Studio in: Via XX Settembre, 51G - 05100 Terni

Telefono: 0744-220170

Email: ceccottiroberto@gmail.com

Pec: roberto.ceccotti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via dei Fuochi n. 11 - Poggio Lavarino - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione piano terra e secondo

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: OMISSIS, nato a Lucca, il 06/01/1940, OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 20, particella 191, subalterno 1, indirizzo Via dei Fuochi n.11, piano T-2, comune Terni, categoria A3, classe 7, consistenza 4,5, rendita € 209,17

2. Stato di possesso

Bene: Via dei Fuochi n. 11 - Poggio Lavarino - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione piano terra e secondo

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via dei Fuochi n. 11 - Poggio Lavarino - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione piano terra e secondo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via dei Fuochi n. 11 - Poggio Lavarino - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione piano terra e secondo

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

5. Comproprietari

Beni: Via dei Fuochi n. 11 - Poggio Lavarino - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione piano terra e secondo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via dei Fuochi n. 11 - Poggio Lavarino - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione piano terra e secondo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via dei Fuochi n. 11 - Poggio Lavarino - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione piano terra e secondo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via dei Fuochi n. 11 - Poggio Lavarino - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione **Poggio Lavarino**
Via dei Fuochi n. 11

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 piano terra e secondo.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione:
Poggio Lavarino, Via dei Fuochi n. 11**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Data Matrimonio: 30-04-1966

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a Lucca, il 06/01/1940, OMISSIS, proprietà per 1/1, foglio 20, particella 191, subalterno 1, indirizzo Via dei Fuochi n.11, piano T-2, comune Terni, categoria A3, classe 7, consistenza 4,5, rendita € 209,17

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: Strada pubblica Via dei Fuochi su tre lati, Onofri-Casciano

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In occasione del sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta differente rispetto alla planimetria catastale depositata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Terni N.C.E.U. di Terni. In particolare le differenze manifestate riguardano: difformità geometriche del corpo di fabbrica sia nella planimetria del piano terra che in quella del piano secondo, assenza di una finestra sul lato ovest del soggiorno, assenza in planimetria del sottoscala, errato orientamento cartografico.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale tramite Procedura DOC.FA

Descrizione delle opere da sanare: variazione catastale, difformità geometriche del corpo di fabbrica sia nella planimetria del piano terra che in quella del piano secondo, per assenza di una finestra sul lato ovest del soggiorno, assenza in planimetria del sottoscala e per errato orientamento cartografico.

Variazione docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di stima è situato nel Comune di Terni, in Via dei Fuochi n. 11 all'interno del centro storico della frazione di Poggio Lavarino, distante circa 10 chilometri dal medesimo Comune di Terni di cui essa fa parte. La frazione di Poggio Lavarino è situata nell'area della Valserra.

Caratteristiche zona: in centro storico degradata

Area urbanistica: insediamenti storici con solo accesso pedonale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Parco della Val Serra.

Attrazioni storiche: Centri Storici limitrofi.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico Autobus , SS79bis - SS675 12 Km, Ferrovia 2 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale; A favore di UNICREDIT SPA contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 25126,41; Importo capitale: € 35000,00 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 01/04/2014 ai nn. 372; Iscritto/trascritto a Terni in data 17/03/2015 ai nn. 2256/326 ;

Note:

ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Terni in data 17 marzo 2015 ai nn. 326 reg. part. e 2256 reg. gen., di originarie € 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) per sorte ingiunta di € 25.126,41 (venticinquemilacentoveventisei virgola quarantuno), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni in data 1 aprile 2014 repertorio 372, iscritta a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma c.f. 00348170101, ed a carico di OMISSIS; Detta ipoteca grava su abitazione sita in Poggio Lavarino, Via dei Fuochi n. 11, ai piani terra e secondo, censita al Foglio n. 20 particella n. 191 sub. 1, zc.2, cat. A/3, cl. 7, di vani 4,5, superficie catastale di mq. 97, rendita € 209,17.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobiliare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 04/09/2016 ai nn. 2577; iscritto/trascritto a Terni in data 28/09/2016 ai nn. 9093/6459;

Note:

pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Terni in data 28 settembre 2016 ai nn. 6459 reg. part. e 9093 reg. gen., emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 4 settembre 2016, repertorio 2577.
Pignoramento immobiliare trascritto a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma, c.f. 00348170101, ed a carico di OMISSIS. Detto pignoramento grava su abitazione sita in Poggio Lavarino, Via dei Fuochi n. 11, ai piani terra e secondo, censita al Foglio n. 20 particella n. 191 sub. 1, zc.2, cat. A/3, cl. 7, di vani 4,5, superficie catastale di mq. 97, rendita € 209,17.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti

Millesimi di proprietà: non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Epgl,nren 315,41 – Classe G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Sforza Mafalda, nata a Terni il 25-02-1929 **proprietario/i ante ventennio** al 22/06/1974.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nato a Lucca il 06/01/1940 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Federico Federici, in data 22/06/1974, ai nn. 129912; trascritto a Terni, in data 13/07/1974, ai nn. 4845/4097.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: non presenti - fabbricato antecedente al 1967

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Poggio Lavarino, Via dei Fuochi n. 11

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.C.C. n. 307 del 15.12.2008 |
| Zona omogenea: | AA0 Zone A centri storici minori |
| Norme tecniche di attuazione: | AA0 Zone A centri storici minori (art.56) Le zone di insediamenti residenziali storici (zone A ai sensi del DM 1444/68) comprendono la parte del territorio comunale interessata da agglomerati o complessi urbani aventi caratteristiche specifiche e d'impianto, di interesse storico. Non è consentita nuova edificazione nelle zone agricole adiacenti alla perimetrazione di tali zone per una profondità di 50 ml. Per il centro storico di Terni si rinvia al Titolo IV. 2. Gli interventi in queste zone sono finalizzati alla salvaguardia delle caratteristiche storicotipologiche degli edifici e dell'impianto urbano ed hanno lo scopo di mantenere ed incrementare la popolazione attuale, di conservare e valorizzare le attività commerciali ed artigianali, di allontanare le attività nocive, di soddisfare le esigenze sociali attraverso la previsione dei servizi, di agevolare il recupero del patrimonio edilizio anche attraverso la previsione di alloggi a rotazione. 3. Sono destinate prevalentemente alla residenza (minimo 75% della volumetria) con riferimento all'art.55 precedente, salvo quanto precisato nel successivo comma 4. 4. Da tali zone sono comunque esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, ospedali, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcaie, pollai ed ogni altra attività che risulti, a giudizio dell'Amministrazione comunale, in contrasto con il carattere residenziale della zona. 5. E' obbligatoria la redazione del Piano attuativo esteso all'intera zona. Il Piano attuativo definirà le modalità di attuazione, anche attraverso il PEEP., degli interventi previsti. 6. In assenza del |

Piano attuativo sono consentiti con intervento edilizio diretto, in conformità a quanto previsto dalla LR 31/1997 art.16 c.2, gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) dell'art.11 nonché quelli previsti dalla lettera d) riguardanti esclusivamente opere interne di singoli edifici o parti di essi. In assenza del Piano Attuativo sono altresì ammessi piani PEEP e piani di recupero di iniziativa pubblica o privata limitati a singoli isolati od a parte di isolato. 7. Le zone A dei Piani attuativi approvati dei Centri storici di seguito elencati sono da considerarsi come Piani attuativi del nuovo PRG: Cesi, Porzano, Polenaco, Torre Orsina, Collestatte, Miranda, Acquapalombo, Appecano, Poggio Lavarino, Battiferro, Cecalocco, Papigno, Rocca S. Zenone, Collescipoli, Piediluco. 8. Nei nuovi Piani attuativi di cui al comma 5, per la tutela e la corretta progettazione degli elementi architettonici e di arredo che hanno rilevanza sulla formazione degli aspetti formali e funzionali del paesaggio edificato storico, si dovrà fare riferimento ai seguenti indirizzi: - la forma storica della trama urbana guida la redazione dei progetti di recupero degli edifici storici esistenti; - i caratteri volumetrici e formali degli edifici esistenti condizionano e caratterizzano gli interventi di recupero e di conservazione; - il rivestimento degli edifici va normalmente eseguito ad intonaco; - nel trattamento di finitura esterna sono proibite le idropitture legate con polimeri, i rivestimenti al quarzo plastico e le finiture graffiate; le tonalità dei colori sono quelle delle pitture a base di terre tipiche riscontrabili nella tradizione locale; - qualora le facciate di edifici da recuperare prevedessero murature di pregio lasciate a facciavista, queste vanno tenute o ripristinate secondo l'originaria tessitura, preferibilmente con materiale di recupero; - le pietre da impiegarsi devono provenire da cave locali oppure devono avere caratteristiche del tutto simili ai materiali locali (calcare: scaglia bianca e rosata; arenaria grigia etc.). Il trattamento di superficie deve rifarsi necessariamente alla tradizionale lavorazione locale, quando è previsto l'uso a facciavista. 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 39 - è sconsigliato l'uso dei marmi per la realizzazione degli elementi accessori di facciata (es. Scale esterne, soglie, mensole, etc.) mentre è sempre preferibile l'uso delle pietre locali o del laterizio; - è da evitare la realizzazione di balconi in aggetto ed i parapetti in muratura piena o in materiali diversi da quelli tradizionali. Sono ammesse soluzioni di piccoli balconi su mensoloni lapidei o metallici progettati in coerenza con l'inferriata e motivati dal disegno architettonico adottato per il

prospetto, che deve sempre tenere presente i caratteri locali presenti; - le proporzioni e le forme delle porte e delle finestre devono essere coerenti con quelle documentate localmente; - sono proibiti in tutte le aperture gli infissi e le persiane di alluminio naturale e anodizzato, le tapparelle avvolgibili in alluminio o plastica; - le coperture degli edifici devono essere consone alla tradizione locale, a falde inclinate, con pendenza da realizzarsi a seconda del luogo; - sono sconsigliate le coperture a terrazza; queste ultime possono essere realizzate incassate o su muri poggianti al suolo; - i manti di copertura devono essere realizzati con coppi o con tegole e coppi; - è vietato l'uso di zampini in cemento prefabbricati; in caso di rifacimento del tetto, questi vanno rimossi e sostituiti con quelli in legno o in laterizio o altro tipo, qualora attestati localmente; - eventuali lucernai dovranno essere realizzati a raso delle coperture e limitati, nel numero e nelle dimensioni, allo stretto indispensabile per assicurare il "passo d'uomo"; - gli abbaini, le altane ed i sopralzi esistenti, purché autorizzati, possono di norma essere ripristinati utilizzando materiali e tipologie della tradizione; - le opere da lattoniere dovranno essere riproposte secondo gli elementi caratteristici della tradizione locale; - in caso di rifacimento, la configurazione degli sporti di gronda e degli sporti laterali dovrà rimanere proporzionata e conforme alla tipologia dell'abitazione; - i comignoli tipici andranno conservati e consolidati nella forma e possibilmente nella posizione originaria; nel caso di realizzazione di nuovi comignoli, questi dovranno rifarsi a tipologie attestate localmente e con materiali consoni; - sono vietati i cappellotti in eternit, cemento e acciaio; - qualora debbano realizzarsi strutture di sostegno o di sottoscarpa, va evitato l'uso del calcestruzzo a vista e realizzazione di superfici continue e di estese dimensioni; vanno invece ricercate soluzioni che utilizzino anche come rivestimento, materiali propri della tradizione costruttiva locale e soluzioni di ingegneria naturalistica; - le pavimentazioni esistenti ove di valore tradizionale storico vanno salvaguardate, ripristinate ed integrate con materiali analoghi per natura, colore e lavorazione; le nuove pavimentazioni esterne dovranno essere eseguite con materiali tradizionali posti in opera secondo tessiture attestate, comunque in tono con il contesto edificato; - le recinzioni e le cancellate di particolare valore, in particolare quelle in ferro battuto, dovranno essere mantenute per quanto possibile ripristinando le parti mancanti; - sono da evitare le recinzioni che alterino profondamente i caratteri del luogo e realizzate con materiali impropri; - le nuove recinzioni vanno progettate come segno strettamente connesso alla struttura ed

all'aspetto del centro storico e alla sua forma urbana; - la scelta delle forme e dei materiali degli elementi concorrenti alla formazione dell'arredo urbano, deve essere eseguita in coerenza, con le immagini ambientali che si vogliono evidenziare; - le insegne commerciali, le bacheche, le vetrine devono essere progettate in forma semplice e non mostrarsi invasive rispetto alle caratteristiche architettoniche degli edifici e certamente non obliterarne con la loro presenza, gli elementi architettonici di pregio; - i nuovi arredi devono essere di pregio e concordi tra loro nelle tipologie in modo da non creare effetti di stridente contrasto. 9. Per le aree delimitate nella zona di Marmore come fabbricati e/o manufatti di interesse storico e/o artistico valgono le seguenti prescrizioni: 9.1. In questa definizione sono compresi i fabbricati ed i manufatti che rivestono carattere storico e/o artistico, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti degli stessi. In funzione del diverso grado di protezione essi sono articolati nelle due classi Aa e Ab3 9.2. Sono classificati Aa i fabbricati ed i manufatti di particolare interesse architettonico, storico, 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 40 artistico o archeologico che rivestono particolare importanza nel contesto urbano e territoriale: - la Casa Lina di Ridolfi; - la Casa Cresta di Ridolfi; - la Villa sulla cascata; - l'edicola in ricordo dell'intervento di Pio VI presso il ponte regolatore; - il ponte regolatore della "Cava Clementina"; - il Casone nuovo; - la loggia di Pio VI sulla cascata detta "la Specola"; 9.3. Sono classificati Ab3 i nuclei edilizi, i fabbricati ed i manufatti di interesse storico architettonico che presentano particolari pregi sotto il profilo architettonico, tipologico e/o tecnologico, che costituiscono parte integrante ed insostituibile del patrimonio edilizio dell'insediamento antropico storico o del sistema idraulico storico individuati nelle tavole B. Essi comprendono: - fabbricati, manufatti e opere di archeologia industriale connessi con il sistema idraulico storico, fabbricati destinati a locali di manovra, opere di presa, dighe, ponti, meccanismi e macchinari di manovra, canali scoperti o interrati; - fabbricati e manufatti di archeologia industriale connessi con la lavorazione e la produzione, vecchie fornaci o mole e mulini con le relative opere idrauliche; - fabbricati di particolare pregio sotto il profilo architettonico e tipologico, come le palazzine residenziali realizzate nella prima metà del secolo, la scuola elementare, la stazione ed i caselli della linea ferroviaria, ecc 9.4. Nelle zone Aa sono consentiti esclusivamente gli interventi fino alla lettera c) dell'art.11. 9.5. In tali zone il

| | |
|---|---|
| | <p>piano si attua mediante intervento edilizio diretto, previa autorizzazione o nulla osta preliminare per gli immobili sottoposti al vincolo del Dlgs n. 42/2004 ex L. 1497/39 e ex legge 1089/39. 9.6. Nelle zone Ab3 sono consentiti anche gli interventi di Ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 11. Tali interventi devono essere finalizzati alla conservazione dell'organismo architettonico e/o tecnologico; ad assicurare la sua funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso compatibili. 9.7. Compatibilmente con la tipologia edilizia è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso. 10. Per la zona di Piediluco: non è ammessa alcuna nuova edificazione nella zona del colle sotto la rocca e soprastante l'abitato, delimitata dalle mura medievali del centro storico di Piediluco.</p> |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Abitazione piano terra e secondo**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta su due livelli, piano terra e secondo, sita nel Comune di Terni Fraz. Poggio Lavarino, Via dei Fuochi n. 11. L'unità abitativa è composta da cucina e soggiorno al piano terra, due camere ed un bagno al piano secondo. L'accesso avviene in Via dei Fuochi dall'ingresso comune posto al piano terra come evidenziato sia nella planimetria catastale che nell'elaborato grafico allegato redatto dallo scrivente.

Il piano secondo viene raggiunto attraverso la scala interna.

Risultano esistenti diritti comuni su ingresso e scala interna; pur se attualmente di uso esclusivo, l'ingresso e la scala servivano quale accesso anche all'unità abitativa posta al piano primo di diversa proprietà; ad oggi la porta di ingresso posta sulle rampa delle scale interne risulta stata chiusa.

Il C.T.U. nel sopralluogo del 21 Dicembre 2016, ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche della stessa unità immobiliare che di seguito saranno elencate: Epoca costruzione fabbricato antecedente al 1942; L'illuminazione naturale avviene tramite le finestre di tipo a battente in legno in pessimo stato di conservazione con vetro singolo senza oscuranti, i vani dell'abitazione al piano terra risultano insufficientemente illuminati ed aerati. Il bene si presenta in mediocre stato di

manutenzione, con struttura portante in muratura di pietrame, tramezzature in muratura, solaio in legno.

I pavimenti risultano non omogenei, parte in cls con sovrastante rivestimento plastico degradato, parte in moquette degradata e parte in piastrelle di ceramica. Gli impianti risultano vetusti ed il riscaldamento è assente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Data Matrimonio: 30-04-1966

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie utile complessiva di circa mq **69,60**

E' posto al piano: Terra, Secondo

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1942

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 al Piano Terra ed Hmedia 3,00 al Piano Secondo

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente**
condizioni: **scarse**

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

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

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **bagno in piastrelle, piano terra cls e telo plastico,**
Piano Primo Cls e moquette condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** accessori: **senza**
maniglione antipanico condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampa unica** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia e parte cavi a vista** tensione: **220V**

condizioni: **da ristrutturare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

| | |
|---|---------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | vetusto |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
|----------------------------------|----|

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Impianto antincendio:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Soggiorno | superf. interna netta | 16,70 | 1,00 | 16,70 |
| | | | | |
| Cucina | superf. interna netta | 12,70 | 1,00 | 12,70 |
| | | | | |
| Camera | superf. interna netta | 20,00 | 1,00 | 20,00 |
| | | | | |
| Camera | superf. interna netta | 16,30 | 1,00 | 16,30 |
| | | | | |
| Bagno | superf. interna netta | 3,90 | 1,00 | 3,90 |
| | | | | |
| | | 69,60 | | 69,60 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente consulenza, il sottoscritto C.T.U. Geom. Roberto Ceccotti, 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, 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. Per quanto sopra esposto, tenuto conto delle fonti e osservatori del mercato immobiliare, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione e delle opere necessarie al ripristino, il sottoscritto ritiene congruo applicare un valore pari ad € 400,00 al

mq della superficie utile per l'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al Piano Terra e Secondo.

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" riferito al IV trimestre 2016.

Osservatorio dell'Agenzia del Territorio COMUNE DI TERNI, Zona Extraurbana/RURALE E ALTRE FRAZIONI / R12;

Altre fonti di informazione: Esperienza professionale diretta per stime effettuate in zone limitrofe all'immobile oggetto di stima..

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione piano terra e secondo. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Utile</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------|------------------------|---------------------------|
| Soggiorno | 16,70 | € 400,00 | € 6.680,00 |
| Cucina | 12,70 | € 400,00 | € 5.080,00 |
| Camera | 20,00 | € 400,00 | € 8.000,00 |
| Camera | 16,30 | € 400,00 | € 6.520,00 |
| Bagno | 3,90 | € 400,00 | € 1.560,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 27.840,00 |
| Valore Corpo | | | € 27.840,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 27.840,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 27.840,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Utile</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - Abitazione piano terra e secondo | Abitazione di tipo economico [A3] | 69,60 | € 27.840,00 | € 27.840,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 4.176,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 23.164,00

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

€ 0,00

Data generazione:
16-03-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Ceccotti

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **199/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Orietta Merlini**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Ceccotti**

Codice fiscale: CCCRRT80T27L117H

Studio in: Via XX Settembre, 51G - 05100 Terni

Telefono: 0744-220170

Email: ceccottiroberto@gmail.com

Pec: roberto.ceccotti@geopec.it

ALLEGATI:

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- PRG – NORME TECNICHE
- ELABORATO GRAFICO STATO ATTUALE
- ATTO DI PROVENIENZA
- VERBALE DI ACCESSO
- ISPEZIONE IPOTECARIA
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

LOTTO 1

ALLEGATO:

DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA



Esterno Via dei Fuochi



Prospetto Via dei Fuochi



Prospetto Via dei Fuochi



Portone ingresso Via dei Fuochi



Ingresso comune



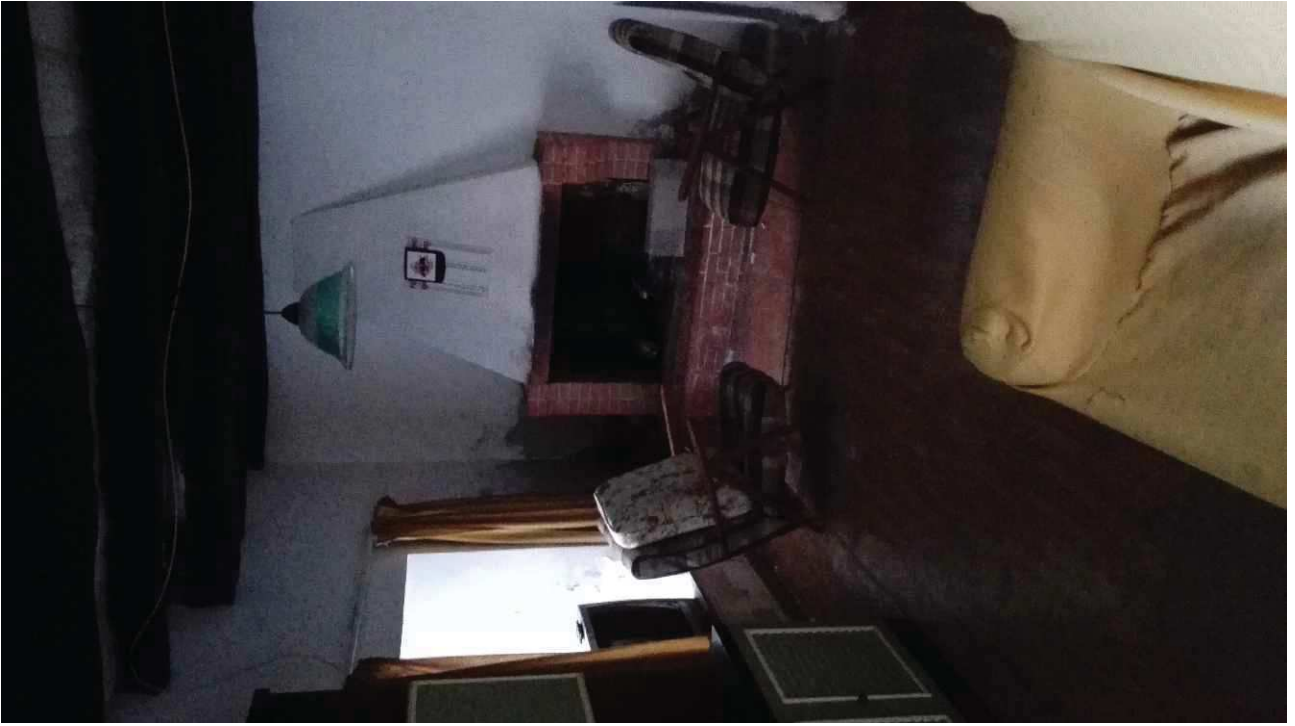
Ingresso comune



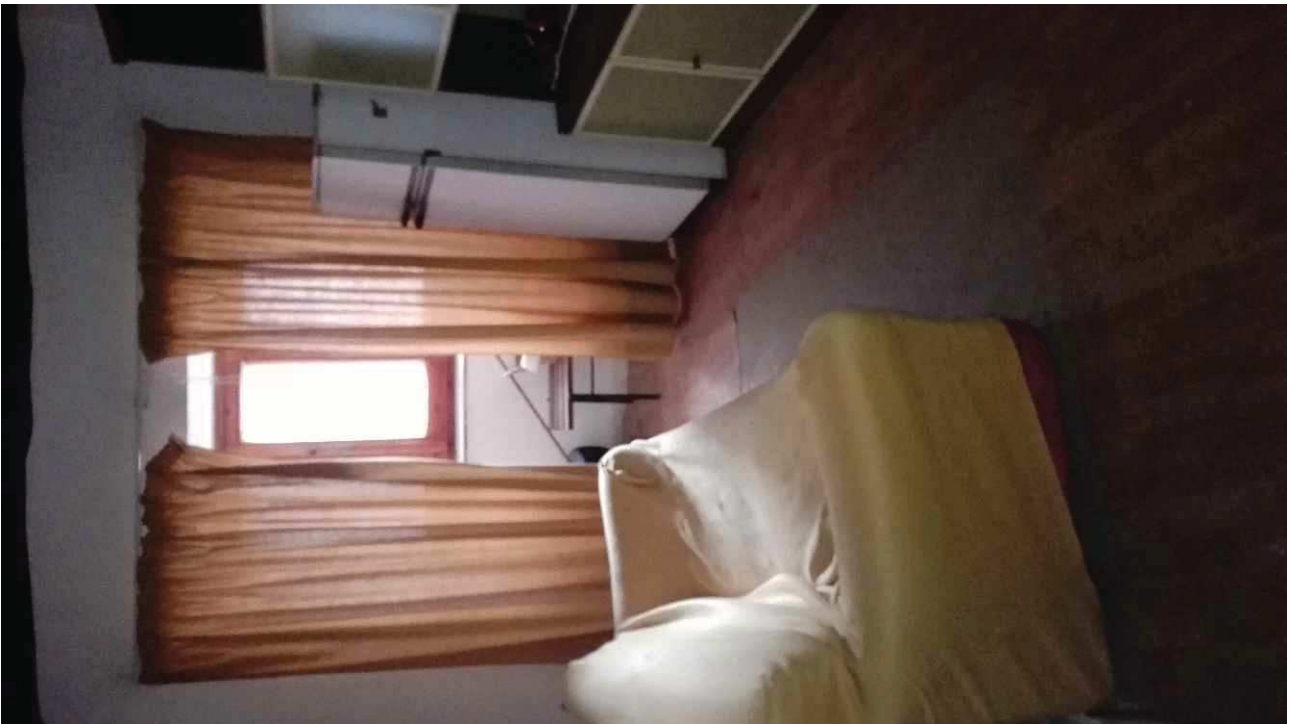
Cucina



Cucina



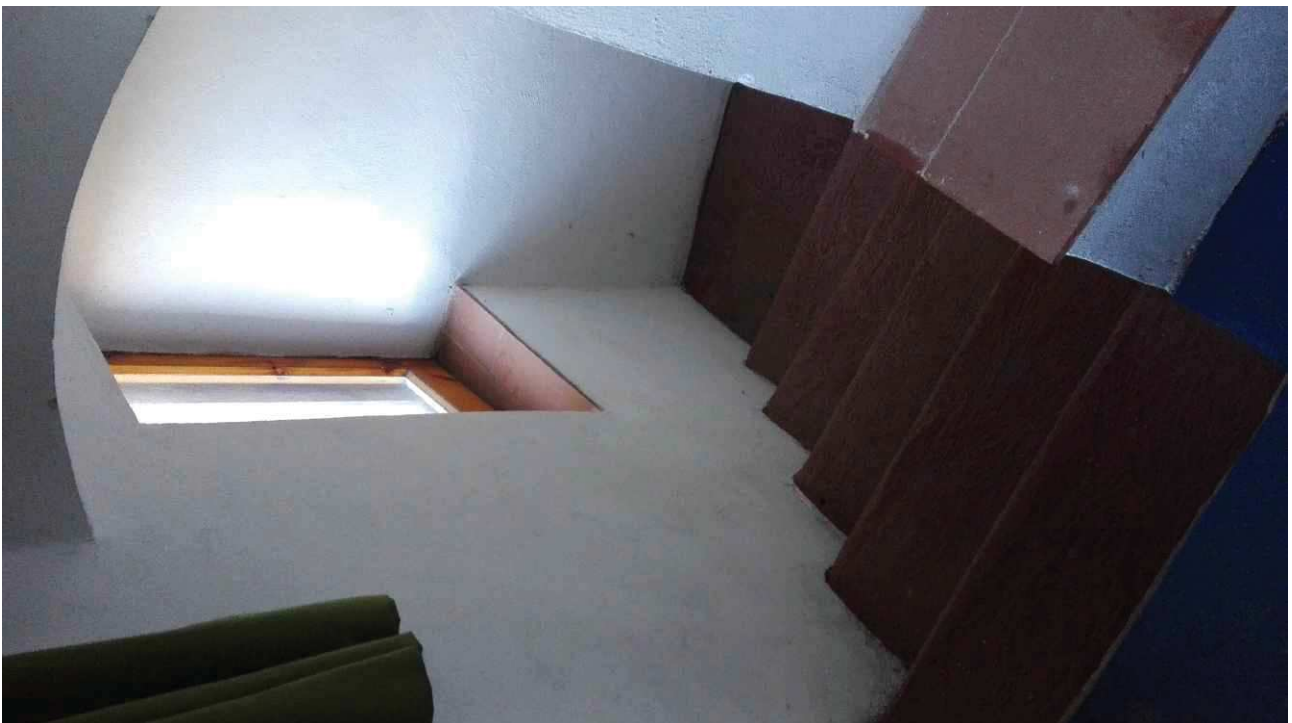
Soggiorno



Soggiorno



Scala accesso al Piano Secondo



Scala accesso al Piano Secondo



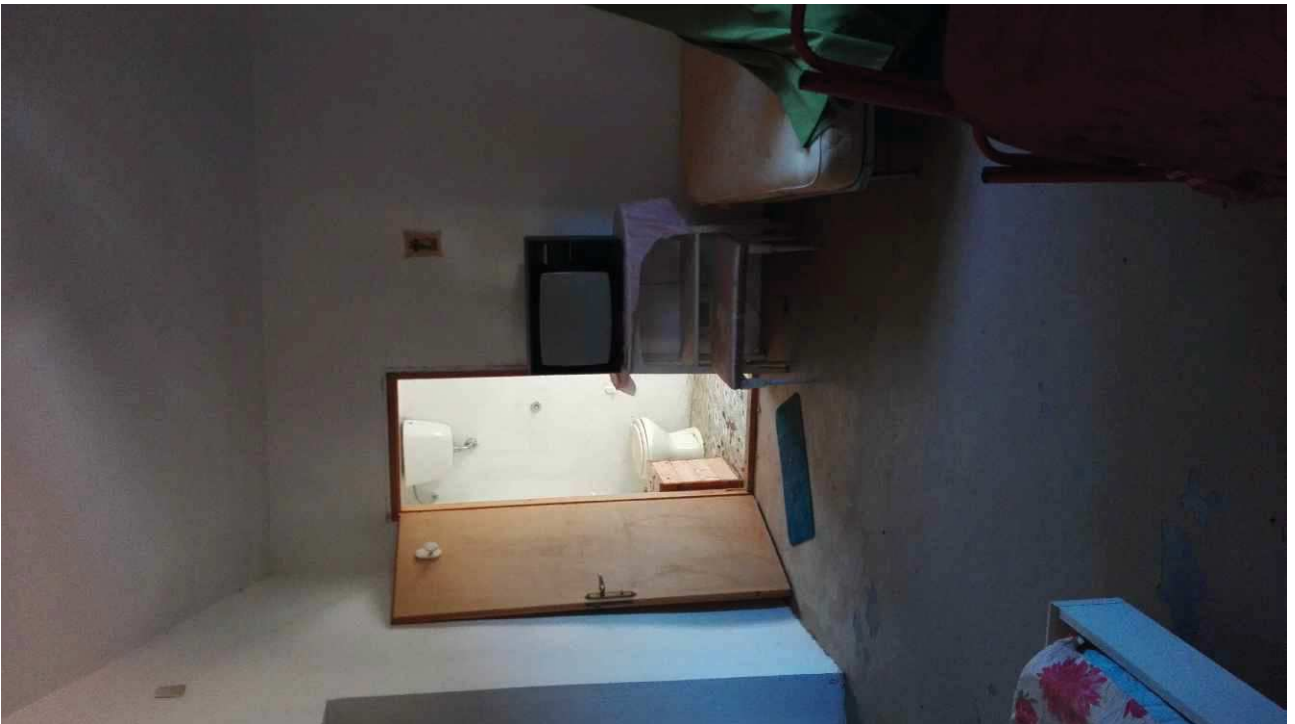
Camera



Camera



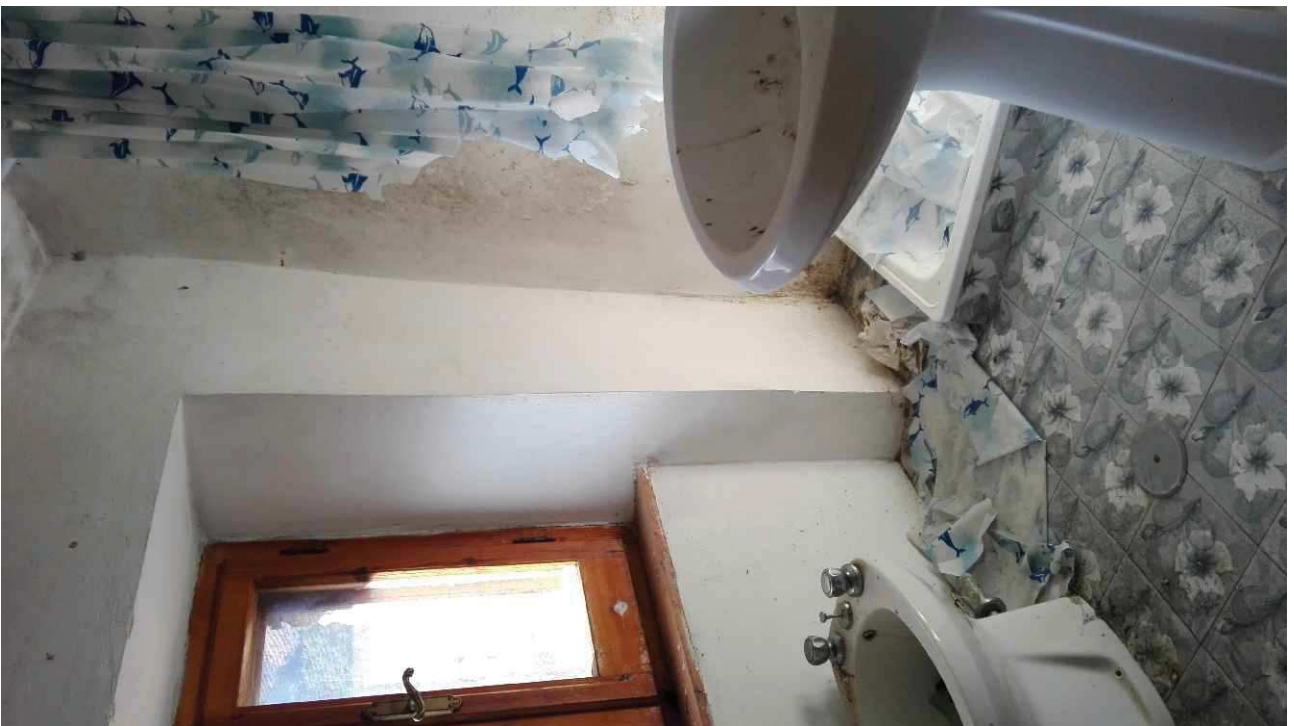
Camera



Camera



Bagno



Bagno

LOTTO 1

ALLEGATO:

DOCUMENTAZIONE
CATASTALE



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2017

Data: 14/03/2017 - Ora: 18.19.07 Fine

Visura n.: T360124 Pag: 1

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di TERNI (Codice: L117) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di TERNI |
| | Foglio: 20 Particella: 191 Sub.: 1 |

Unità immobiliare

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--------------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|--|-------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 20 | 191 | 1 | 2 | | A/3 | 7 | 4,5 vani | Totale: 97 m ² Totale escluse aree scoperte**: 97 m ² | Euro 209,17 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | STRADA DI POGGIO LAVARINO piano: T-2; | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | |

INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|---------------------------------------|--|------------------------------|
| 1 | ██████████ nato a LUCCA il 06/01/1940 | ██████████ | (1) Proprieta' per 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | Impianto meccanografico del 30/06/1987 | |

Unità immobiliari n. 1

Tributi crariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0073431 del 03/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni

Strada Di Poggio Lavarino

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 191

Subalterno: 1

Compilata da:

Commissari Maurizio

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Terni

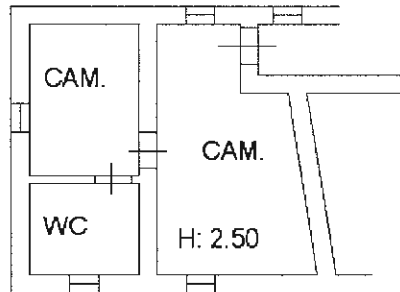
N. 393

Scheda n. 1

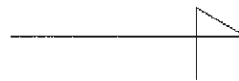
Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 13/12/2016 - n. T343080 - Richiedente: CCCRRT80T27L117H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LOTTO 1

ALLEGATO:

PRG – NORME TECNICHE



COMUNE DI TERNI

16/03/2017

Nuovo PRG - Parte Operativa

DCC n. 307 del 15.12.2008 Approvazione

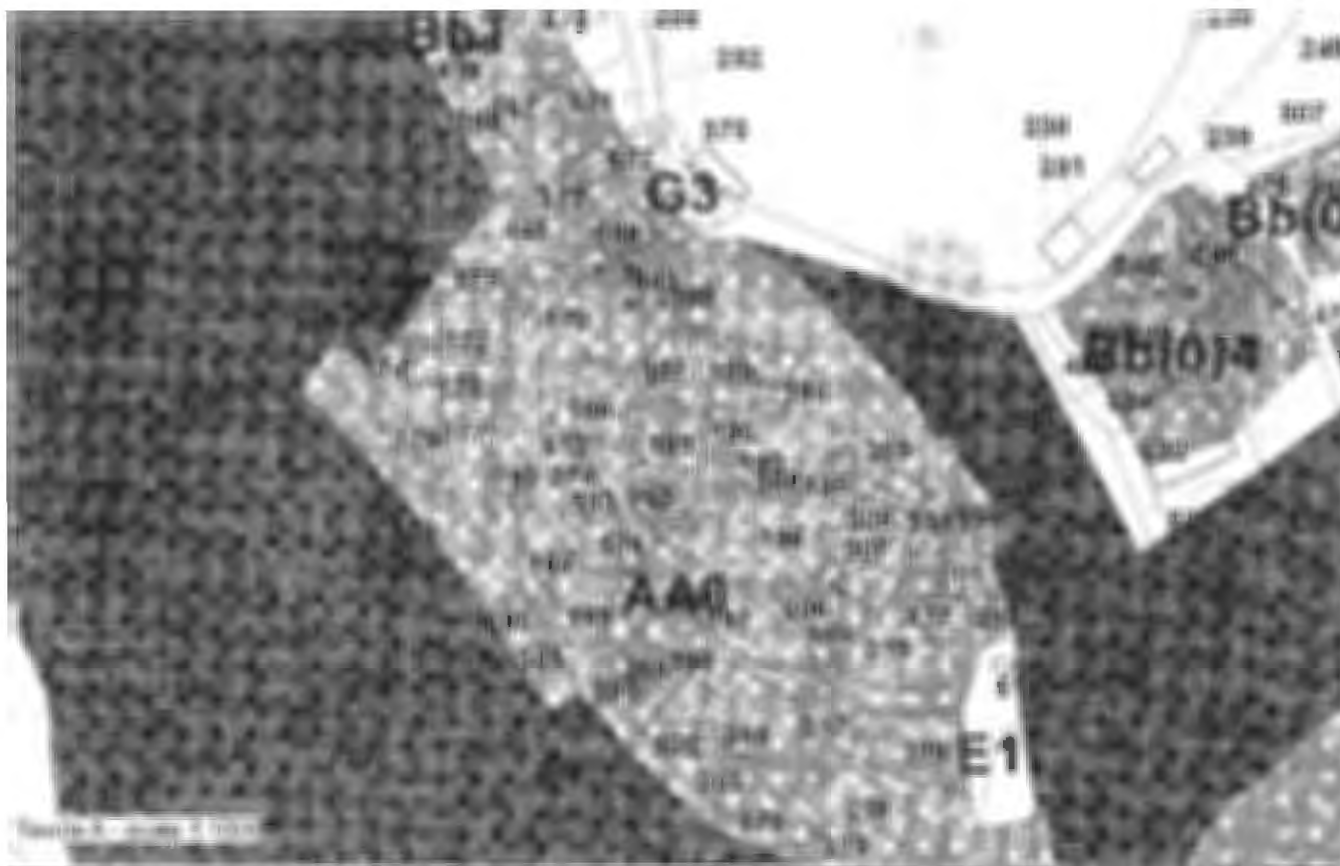


Tavola A - Zonizzazione

AA0 Zone A centri storici minori (art. 56)

Tavola B - Modalità di attuazione

31 Piani Attuativi di iniziativa pubblica (art. 22)

Perimetro centri abitati (art. 28)

Tavola D - Zonizzazione acustica

III - Classe terza (art. 32)

Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti – macro aree

1Mm UNITA' di PAESAGGIO-1Mm Monti Martani (art. 1Mm)

Perimetri macroaree

10 AMBITO URBANO CENTRI MINORI - Val Di Serra

Tavola 5.1a - Piano Strutturale

Perimetro Macroaree

AA0 Zone urbane storiche

Gestione del piano

03-OP-067 Piani Approvati - Varianti al Piano Operativo NTA

- Zone escluse L.R. 13/2209 (piano casa)

OP-Art.56 *Zone A insediamenti residenziali storici (AA, AA0)*

1. Le zone di insediamenti residenziali storici (zone A ai sensi del DM 1444/68) comprendono la parte del territorio comunale interessata da agglomerati o complessi urbani aventi caratteristiche specifiche e d'impianto, di interesse storico. Non è consentita nuova edificazione nelle zone agricole adiacenti alla perimetrazione di tali zone per una profondità di 50 ml. Per il centro storico di Terni si rinvia al Titolo IV.

2. Gli interventi in queste zone sono finalizzati alla salvaguardia delle caratteristiche storico-tipologiche degli edifici e dell'impianto urbano ed hanno lo scopo di mantenere ed incrementare la popolazione attuale, di conservare e valorizzare le attività commerciali ed artigianali, di allontanare le attività nocive, di soddisfare le esigenze sociali attraverso la previsione dei servizi, di agevolare il recupero del patrimonio edilizio anche attraverso la previsione di alloggi a rotazione.

3. Sono destinate prevalentemente alla residenza (minimo 75% della volumetria) con riferimento all'art.55 precedente, salvo quanto precisato nel successivo comma 4.

4. Da tali zone sono comunque esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, ospedali, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti, a giudizio dell'Amministrazione comunale, in contrasto con il carattere residenziale della zona.

5. E' obbligatoria la redazione del Piano attuativo esteso all'intera zona. Il Piano attuativo definirà le modalità di attuazione, anche attraverso il PEEP., degli interventi previsti.

6. In assenza del Piano attuativo sono consentiti con intervento edilizio diretto, in conformità a quanto previsto dalla LR 31/1997 art.16 c.2, gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) dell'art.11 nonché quelli previsti dalla lettera d) riguardanti esclusivamente opere interne di singoli edifici o parti di essi. In assenza del Piano Attuativo sono altresì ammessi piani PEEP e piani di recupero di iniziativa pubblica o privata limitati a singoli isolati od a parte di isolato.

7. Le zone A dei Piani attuativi approvati dei Centri storici di seguito elencati sono da considerarsi come Piani attuativi del nuovo PRG: Cesi, Porzano, Polenaco, Torre Orsina, Collestatte, Miranda, Acquapalombo, Appecano, Poggio Lavarino, Battiferro, Cecalocco, Papigno, Rocca S. Zenone, Collescipoli, Piediluco.

8. Nei nuovi Piani attuativi di cui al comma 5, per la tutela e la corretta progettazione degli elementi architettonici e di arredo che hanno rilevanza sulla formazione degli aspetti formali e funzionali del paesaggio edificato storico, si dovrà fare riferimento ai seguenti indirizzi:

- la forma storica della trama urbana guida la redazione dei progetti di recupero degli edifici storici esistenti;
- i caratteri volumetrici e formali degli edifici esistenti condizionano e caratterizzano gli interventi di recupero e di conservazione;
- il rivestimento degli edifici va normalmente eseguito ad intonaco;
- nel trattamento di finitura esterna sono proibite le idropitture legate con polimeri, i rivestimenti al quarzo plastico e le finiture graffiate; le tonalità dei colori sono quelle delle pitture a base di terre tipiche riscontrabili nella tradizione locale;
- qualora le facciate di edifici da recuperare prevedessero murature di pregio lasciate a facciavista, queste vanno tenute o ripristinate secondo l'originaria tessitura, preferibilmente con materiale di recupero;
- le pietre da impiegarsi devono provenire da cave locali oppure devono avere caratteristiche del tutto simili ai materiali locali (calcere: scaglia bianca e rosata; arenaria grigia etc.). Il trattamento di superficie deve rifarsi necessariamente alla tradizionale lavorazione locale, quando è previsto l'uso a facciavista.

- è sconsigliato l'uso dei marmi per la realizzazione degli elementi accessori di facciata (es. Scale esterne, soglie, mensole, etc.) mentre è sempre preferibile l'uso delle pietre locali o del laterizio;
- è da evitare la realizzazione di balconi in aggetto ed i parapetti in muratura piena o in materiali diversi da quelli tradizionali. Sono ammesse soluzioni di piccoli balconi su mensoloni lapidei o metallici progettati in coerenza con l'inferriata e motivati dal disegno architettonico adottato per il prospetto, che deve sempre tenere presente i caratteri locali presenti;
- le proporzioni e le forme delle porte e delle finestre devono essere coerenti con quelle documentate localmente;
- sono proibiti in tutte le aperture gli infissi e le persiane di alluminio naturale e anodizzato, le tapparelle avvolgibili in alluminio o plastica;
- le coperture degli edifici devono essere consone alla tradizione locale, a falde inclinate, con pendenza da realizzarsi a seconda del luogo;
- sono sconsigliate le coperture a terrazza; queste ultime possono essere realizzate incassate o su muri poggianti al suolo;
- i manti di copertura devono essere realizzati con coppi o con tegole e coppi;
- è vietato l'uso di zampini in cemento prefabbricati; in caso di rifacimento del tetto, questi vanno rimossi e sostituiti con quelli in legno o in laterizio o altro tipo, qualora attestati localmente;
- eventuali lucernai dovranno essere realizzati a raso delle coperture e limitati, nel numero e nelle dimensioni, allo stretto indispensabile per assicurare il "passo d'uomo";
- gli abbaini, le altane ed i sopralzi esistenti, purché autorizzati, possono di norma essere ripristinati utilizzando materiali e tipologie della tradizione;
- le opere da lattoniere dovranno essere riproposte secondo gli elementi caratteristici della tradizione locale;
- in caso di rifacimento, la configurazione degli sporti di gronda e degli sporti laterali dovrà rimanere proporzionata e conforme alla tipologia dell'abitazione;
- i comignoli tipici andranno conservati e consolidati nella forma e possibilmente nella posizione originaria; nel caso di realizzazione di nuovi comignoli, questi dovranno rifarsi a tipologie attestate localmente e con materiali consoni;
- sono vietati i cappellotti in eternit, cemento e acciaio;
- qualora debbano realizzarsi strutture di sostegno o di sottoscarpa, va evitato l'uso del calcestruzzo a vista e realizzazione di superfici continue e di estese dimensioni; vanno invece ricercate soluzioni che utilizzino anche come rivestimento, materiali propri della tradizione costruttiva locale e soluzioni di ingegneria naturalistica;
- le pavimentazioni esistenti ove di valore tradizionale storico vanno salvaguardate, ripristinate ed integrate con materiali analoghi per natura, colore e lavorazione; le nuove pavimentazioni esterne dovranno essere eseguite con materiali tradizionali posti in opera secondo tessiture attestate, comunque in tono con il contesto edificato;
- le recinzioni e le cancellate di particolare valore, in particolare quelle in ferro battuto, dovranno essere mantenute per quanto possibile ripristinando le parti mancanti;
- sono da evitare le recinzioni che alterino profondamente i caratteri del luogo e realizzate con materiali impropri;
- le nuove recinzioni vanno progettate come segno strettamente connesso alla struttura ed all'aspetto del centro storico e alla sua forma urbana;
- la scelta delle forme e dei materiali degli elementi concorrenti alla formazione dell'arredo urbano, deve essere eseguita in coerenza, con le immagini ambientali che si vogliono evidenziare;
- le insegne commerciali, le bacheche, le vetrine devono essere progettate in forma semplice e non mostrarsi invasive rispetto alle caratteristiche architettoniche degli edifici e certamente non obliterarne con la loro presenza, gli elementi architettonici di pregio;
- i nuovi arredi devono essere di pregio e concordi tra loro nelle tipologie in modo da non creare effetti di stridente contrasto.

9. Per le aree delimitate nella zona di Marmore come fabbricati e/o manufatti di interesse storico e/o artistico valgono le seguenti prescrizioni:

9.1. In questa definizione sono compresi i fabbricati ed i manufatti che rivestono carattere storico e/o artistico, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti degli stessi.

In funzione del diverso grado di protezione essi sono articolati nelle due classi Aa e Ab3

9.2. Sono classificati Aa i fabbricati ed i manufatti di particolare interesse architettonico, storico,

artistico o archeologico che rivestono particolare importanza nel contesto urbano e territoriale:

- la Casa Lina di Ridolfi;
- la Casa Cresta di Ridolfi;
- la Villa sulla cascata;
- l'edicola in ricordo dell'intervento di Pio VI presso il ponte regolatore;
- il ponte regolatore della "Cava Clementina";
- il Casone nuovo;
- la loggia di Pio VI sulla cascata detta "la Specola";

9.3. Sono classificati Ab3 i nuclei edilizi, i fabbricati ed i manufatti di interesse storico architettonico che presentano particolari pregi sotto il profilo architettonico, tipologico e/o tecnologico, che costituiscono parte integrante ed insostituibile del patrimonio edilizio dell'insediamento antropico storico o del sistema idraulico storico individuati nelle tavole B.

Essi comprendono:

- fabbricati, manufatti e opere di archeologia industriale connessi con il sistema idraulico storico, fabbricati destinati a locali di manovra, opere di presa, dighe, ponti, meccanismi e macchinari di manovra, canali scoperti o interrati;
- fabbricati e manufatti di archeologia industriale connessi con la lavorazione e la produzione, vecchie fornaci o mole e mulini con le relative opere idrauliche;
- fabbricati di particolare pregio sotto il profilo architettonico e tipologico, come le palazzine residenziali realizzate nella prima metà del secolo, la scuola elementare, la stazione ed i caselli della linea ferroviaria, ecc

9.4. Nelle zone Aa sono consentiti esclusivamente gli interventi fino alla lettera c) dell'art.11.

9.5. In tali zone il piano si attua mediante intervento edilizio diretto, previa autorizzazione o nulla osta preliminare per gli immobili sottoposti al vincolo del Dlgs n. 42/2004 ex L. 1497/39 e ex legge 1089/39.

9.6. Nelle zone Ab3 sono consentiti anche gli interventi di Ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 11. Tali interventi devono essere finalizzati alla conservazione dell'organismo architettonico e/o tecnologico; ad assicurare la sua funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso compatibili.

9.7. Compatibilmente con la tipologia edilizia è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso.

10. Per la zona di Piediluco: non è ammessa alcuna nuova edificazione nella zona del colle sotto la rocca e soprastante l'abitato, delimitata dalle mura medievali del centro storico di Piediluco.

LOTTO 1

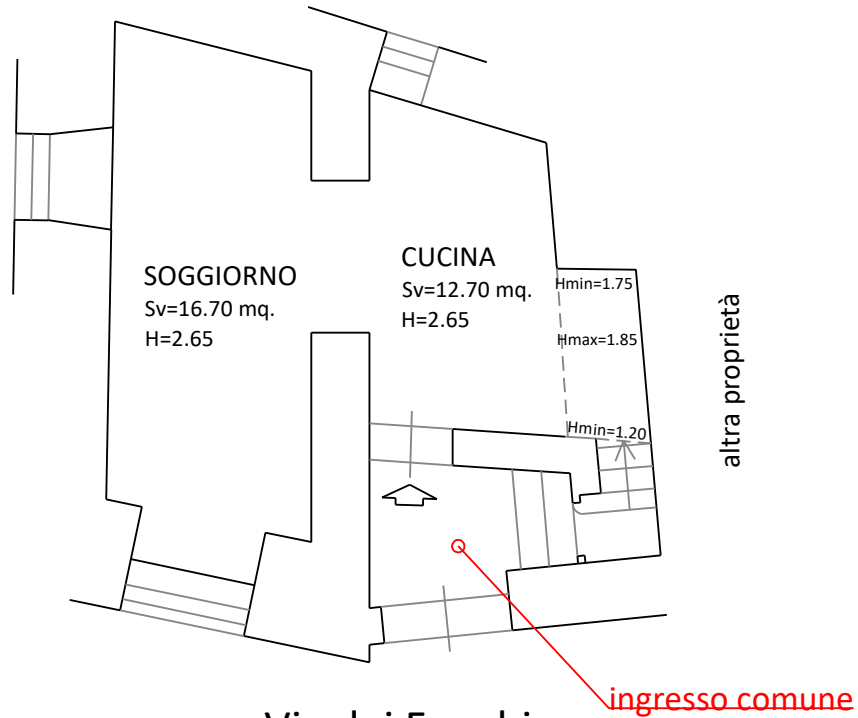
ALLEGATO:

ELABORATO GRAFICO
STATO ATTUALE

LOTTO 1

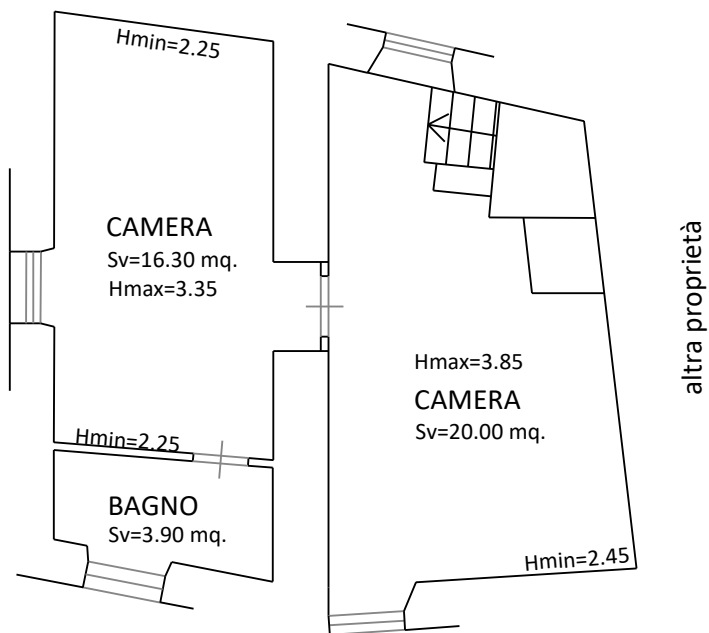
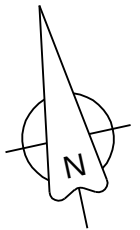
scala 1:100

Unità Immobiliare Fg. 20 particella 191 sub. 1



PIANTA PIANO TERRA

Via dei Fuochi



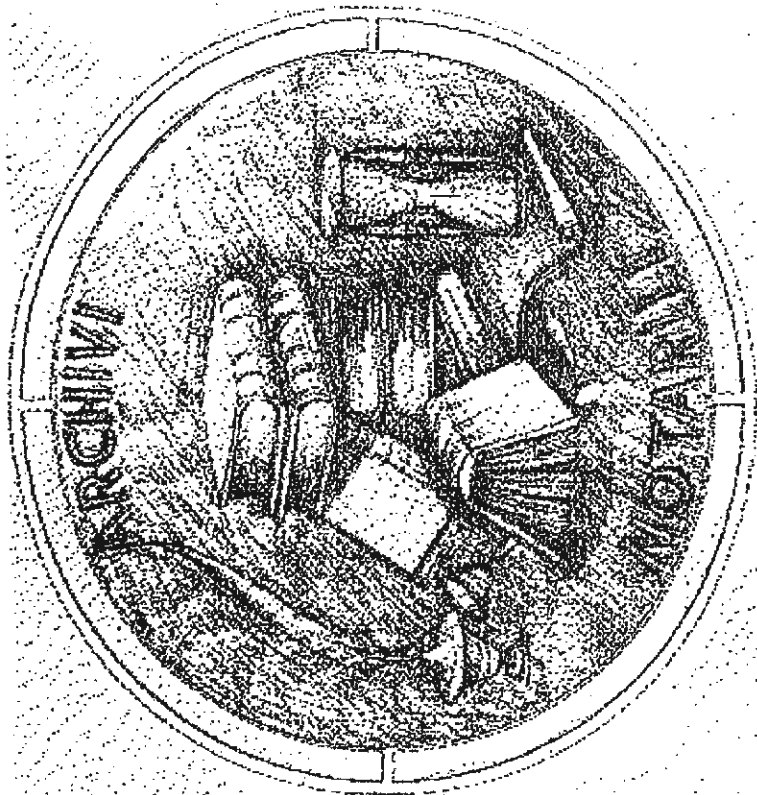
PIANTA PIANO SECONDO

Via dei Fuochi

LOTTO 1

ALLEGATO:

ATTO DI PROVENIENZA



**ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
DI TERNI**

COPIA AUTENTICA

Atto notaio FEDERICA FEDERICO

del 22.6.1974 rep. n. 1299/2

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
Via Aulo Pompeo n. 4 - TERNI
Tel/Fax n. 0744/425492
e-mail: archivionotarile.terni@giustizia.it

La Signora Isotta Mafalda vende e trasferisce a favore del Sig. XXXXXXXXXX che accetta ed acquista:

Casa semidivisa sita in Poggio Savano frazione del Comune di Cerreto, censita nel M. C. C. M. di Cerreto alla Partita 659, distribuita al Foglio 20 con la particella n. 191/1, categoria A/5, classe 3^a, di vani catastali 3,5; R.C. S. 178; e confinante con Argenti Fabatino e Valentino, strada, salvo altri; come desunto dal certificato catastale n. 2403 del 19/6/1974.

- Lo stabile è venduto a corpo, con tutti i diritti e servizi inerenti adiacenze, pertinenze, accessi, in mettendosi l'acquirente in possesso fin da oggi e per il convenuto prezzo stabilito dalle parti, di lire 400.000 (quattrocento) che la venditrice dichiara di avere ricevute dall'acquirente a cui ritorna sopra ricevuta e quietanza di saldo.

La venditrice garantisce la legittima proprietà; la piena disponibilità è liberata ipotecaria dello stabile venduto.



Le parti rinunciano a qualsiasi ipoteca legale
di cui è per gli effetti del D.P.R. 26/10/1972
n. 643 la condizionale cui presenta la
variazione INVIM.

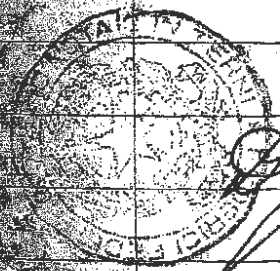
Richiedo io notario ho ricevuto questo atto
che ho letto e comparso i quali piena-
mente lo approvano e con me notario
si sottoscrivono.

È scritto da me stesso in tre pagine
ciascuna di un foglio di carta lega-
le.

Stessa Stefalola



Federico Federici



| | | |
|---------------|----|--------|
| Carta | L. | 500 |
| scritto | > | 300 |
| reperit. | > | 500 |
| onorario | > | 20.000 |
| cassa not. | > | 5000 |
| tassa archiv. | > | 2.500 |
| TOTALE | L. | 28.800 |

4



ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI TERNI

La suestesa fotocopia è conforme all'originale conservato in questo Archivio Notarile Distrettuale. Si compone di numero (4)
QUATTRO facciate e si rilascia in esenzione dall'imposta di bollo per uso **voltura catastale.**

Terni, li 12 0 GEN. 2017

CAPO DELL'ARCHIVIO
 Dott. Giuseppe Buzzi

[Handwritten signature]



Diritti riscossi con bolletta
 n. 17 del 16/1/2017

[Handwritten mark]

LOTTO 1

ALLEGATO:

VERBALE ACCESSO

E.I. 100/2016

CMW

VERBALE DI PRIMO ACCESSO

Il giorno 21/12/16 alle ore 10,46 il sottoscritto Custode Giudiziario si è recato presso Loc. T. e Poggio Conarino (TR) VIA DEI FUOCHI, 11

per effettuare il primo accesso.

Sono presenti i signori: SIG. [REDACTED] - IL CTU GEOM ROBERTO CECCHI - IL COLLABORATORE SONATAN MEI - IL CUSTODE NOTIZIARIO

Dopo la visita il Custode rileva quanto segue

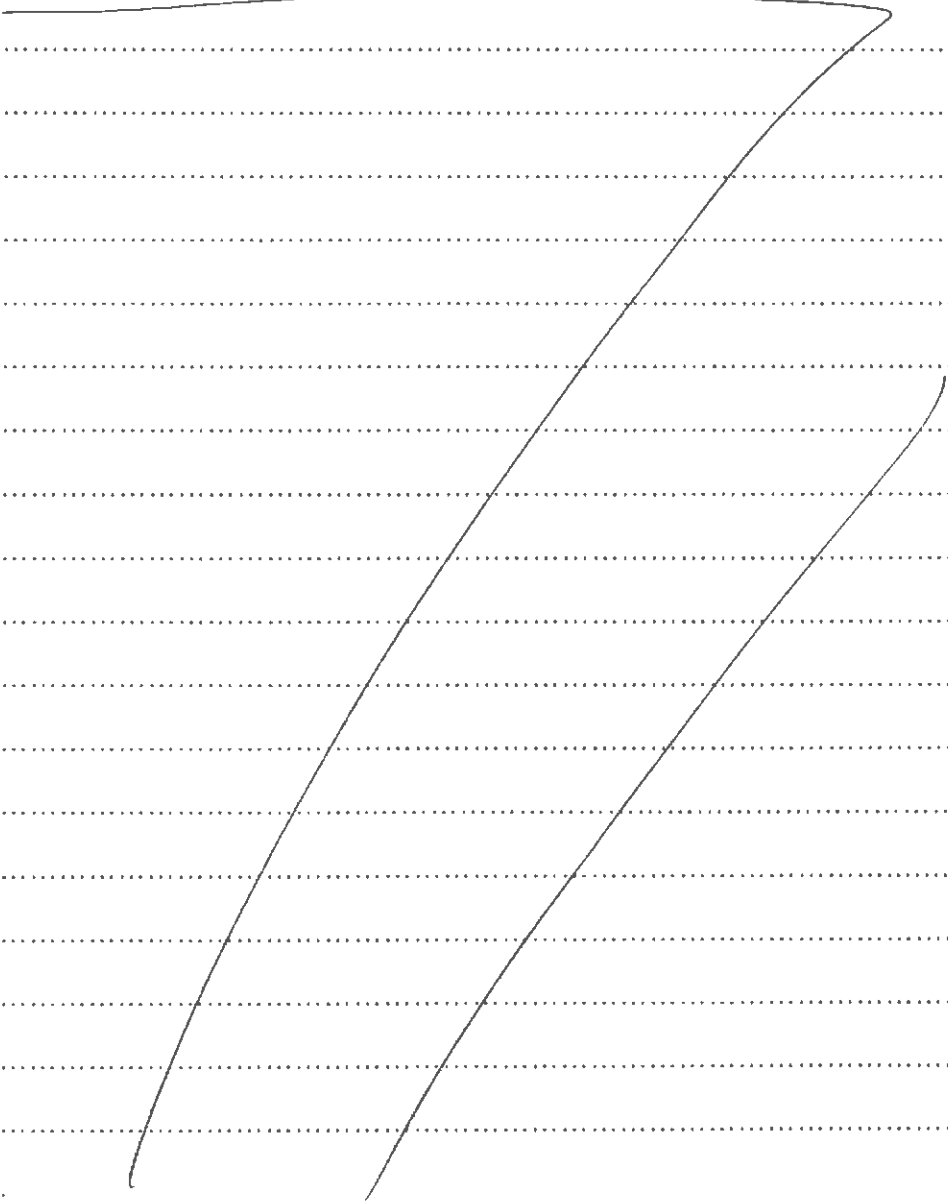
L'IMMOBILE SI PRESENTA TRUO di VIENE - DISABITATO. IL PORTONE d'ingresso è CHIUSO CON UN LUCCHETTO che VIENE APERTO dall'ESECUTARIO. L'IMMOBILE [REDACTED] è costituito da un ingresso, 2 VANI AL PIANO TERRA - 2 COTTURE e 1 WC al piano primo. IL COMPENDIO NON SI TROVA IN BUONO STATO CONSERVATIVO - IL SIG. [REDACTED] DICHIARA CHE ALLO STATO ATTUALE IL COMPENDIO NON HA SOFFERTO di MANUTENZIONE = NE STRAORDINARIA.

IL CUSTODE CONSEGNA AL SIG. [REDACTED] COPIA DEL P.C.E. SUA NOMINA del 07/12/2016 COMUNICA ALTRESI' CHE PRESENZA SER.C.P.C.

1

Quadr

È FISSATA PER IL 27/04/2017 - ORE
9,50 - IL CORSO DI SINTESI
VERBAMENTE TUTTE LE PRESENTAZIONI
INDICATE NEL SOPP.C.



10
10

IL Sig. [REDACTED] DICHIARA
di voler ESSERE CONTATTO ai SEGUENTI
NUMERI: [REDACTED]

[REDACTED] (S.f. [REDACTED]
[REDACTED] Mogli e CONVIENIE)

Il CTU dichiara che il PRESENTE
VERBALE gli venne inviato ITTAMENTE

Gli esecutati

[REDACTED]

Il CTU

Geom. Silvia Passoni

[REDACTED]

[REDACTED]

Il Custode Giudiziario

Dr.ssa Orietta Merlini

[REDACTED]

3

LOTTO 1

ALLEGATO:

ISPEZIONE IPOTECARIA

Direzione Provinciale di TERNI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 15/03/2017 Ora 18:50:07
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente CCCRRT

Ispezione n. T343059 del 15/03/2017

Dati della richiesta

Immobile : Comune di TERNI (TR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 20 - Particella 191 - Subalterno 1
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1988al 15/03/2017

Elenco immobili

Comune di TERNI (TR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana- Foglio 0020 Particella00191 Subalterno0001

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 17/03/2015 - Registro Particolare 326 Registro Generale 2256
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 372 del 01/04/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 28/09/2016 - Registro Particolare 6459 Registro Generale 9093
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2577 del 04/09/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO 1

ALLEGATO:

ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziali
 Non Residenziali

Classificazione D.P.R. 41/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio : 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro :

Dati Identificativi



Regione : Umbria
 Comune : Terni
 Indirizzo : Via del Fuochi n.11 - Poggio Lavari
 Piano : T - 2
 Interno :
 Coordinate Gis : 42.636 - 12.652

Zona climatica : D
 Anno di costruzione : 1940
 Superficie utile riscaldata : 82.360
 Superficie utile raffrescata : 0.000
 Volume lordo riscaldato : 395.850
 Volume lordo raffrescato : 0.000

| Comune Catastale | Sezione | Foglio | Particella | Subaltemi | Altri Subaltemi |
|------------------|---------|--------|------------|-----------|-----------------|
| Terni | | 20 | 191 | 1-1 | |

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione Invernale
 Ventilazione Meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione Estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

| Prestazione energetica del fabbricato | Prestazione energetica globale | Riferimenti | | | | | | |
|---|--------------------------------|-------------|--|--|--|--|--|--|
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | INVERNO | ESTATE | | | | | <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA G</p> <p>EP_{gl,nren} 315.410 kWh/mq anno</p> | <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: D (98.160)</p> <p>Se esistenti: A1 (0.000)</p> |
| INVERNO | ESTATE | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

| FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura) | Indici di prestazione energetica globali ed emissioni |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete | 3042.000 kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/mq anno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gas Naturale | 2020.000 Nm ³ | |
| <input type="checkbox"/> GPL | | 315.410 |
| <input type="checkbox"/> Carbone | | |
| <input type="checkbox"/> Gasolio e Olio Combustibile | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/mq anno |
| <input type="checkbox"/> Gasolio | | |
| <input type="checkbox"/> Olio Combustibile | | 17.360 |
| <input type="checkbox"/> Biomasse solide | | |
| <input type="checkbox"/> Biomasse liquide | | Emissioni di CO ₂ kg/mq anno |
| <input type="checkbox"/> Biomasse gassose | | |
| <input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico | | 65.670 |
| <input type="checkbox"/> Solare termico | | |
| <input type="checkbox"/> Eolico | | |
| <input type="checkbox"/> Teleriscaldamento | | |
| <input type="checkbox"/> Teleraffrescamento | | |
| <input type="checkbox"/> Altro | | |

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

| Codice | Tipo di intervento raccomandato | Comporta una ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell'investimento o anni | Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/mq anno) |
|--------|-----------------------------------|--|---|--|
| REN5 | Sostituzione generatore combinato | No | 3 | G(257.340 kWh/m ² anno) |

CLASSE ENERGETICA
raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati


G

257.340

kWh/m² anno

Collegio Provinciale
Riviera, 10 - 06100 - Perugia
Tel. 075 5744111 - Fax 075 5744112
E-mail: info@collegio.provincia.perugia.it

Firma: _____
Data: _____



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

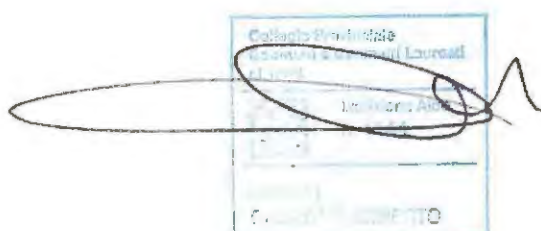
Energia Esportata 0.000 kWh/anno | **Vettore Energetico** Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

| | | |
|-----------------------------------|---------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato | 395.850 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 298.090 | m ² |
| Rapporto S/V | 0.750 | |
| EP H,nd | 178.370 | kWh/m ² anno |
| A sol,est / A sup utile | 0.030 | - |
| Y IE | 0.650 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Efficienza media stagionale | Epre | Epre | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettori energetici utilizzati | Potenza nominale kW |
|-----------------------------|-----------------------------|--------|---------|----------------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|
| Climatizzazione Invernale | 0.730 | 0.000 | 243.390 | Simulato in quanto assente | | | | 0.000 |
| Prod. acqua calda sanitaria | 0.190 | 17.360 | 72.020 | Boiler elettrico | | - | Energia elettrica | 1.200 |



Collegio Provinciale
 Coordinatore Provinciale Laureati
 Dott. ...
 ...
 ...

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

impianto di riscaldamento assente.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico
 Tecnico abilitato
 Organismo/Società

| | |
|--------------------------------|---|
| Nome e Cognome / Denominazione | Roberto Ceccotti |
| Indirizzo | Via XX Settembre n.51/G , 05100 Terni (Terni) |
| E-Mail | ceccottiroberto@gmail.com |
| Telefono | 0744220170 |
| Titolo | Geometra |
| Ordine/iscrizione | Albo Geometri TR n.1144 |
| Dichiarazione di Indipendenza | Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. |
| Informazioni aggiuntive |  |

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

/ No

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

/ No

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

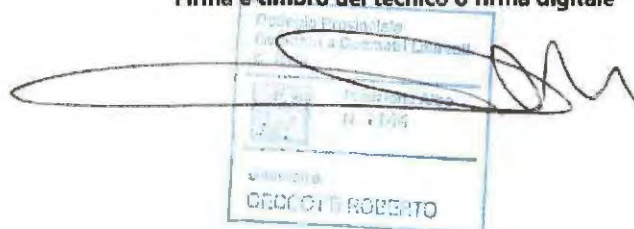
Si /

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data Emissione 17/03/2017

Data Scadenza 17/03/2027

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



Stampa: **DI CICCO ROBERTO**

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell' edificio o dell' unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d' uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l' attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell' APE. Nell' ambito del periodo di validità, ciò non preclude l' uso dell' APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell' edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un' indicazione di come l' edificio, d' estate e d' inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all' ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza-ta osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l' attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall' articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall' articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, pro-dotta all' interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull' apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l' appartenenza dell' edificio oggetto dell' APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l' indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d' uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell' attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l' indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell' immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall' immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall' immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione e-nergetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

| Codice | Tipo di Intervento |
|--------|------------------------------------|
| REN1 | FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO |
| REN2 | FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE |
| REN3 | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO |
| REN4 | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE |
| REN5 | ALTRI IMPIANTI |
| REN6 | FONTE RINNOVABILI |



TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Spett.le Regione Umbria
Direzione Regionale Risorsa Umbria.
Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti,
attività estrattive
Palazzo Donini
Corso Vannucci, 96 -06121 Perugia

Oggetto: Trasmissione Attestato di Prestazione Energetica

Il/la sottoscritto/a Roberto Ceccotti
nato/a a Terni il 27/12/1980
residente/ con studio/ con sede in Terni Provincia di Terni
Via/ Viale/ Piazza Via XX Settembre n. 51/G
Tel: 0744220170 **Cell:** 3394721627
E-Mail: ceccottiroberto@gmail.com

in qualità di: Tecnico Certificato / Abilitato alla redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica
per l' edificio/unità immobiliare

ubicata/o nel comune di Terni ()
in Via/ Viale/ Piazza Via dei Fuochi n.11 - Poggio Lavarino

TRASMETTE

In allegato alla presente:

- copia dell'Attestato di Prestazione Energetica
 copia del Libretto di impianto o di centrale

Luogo

Data: 17/03/2017



RICEVUTA TRASMISSIONE APE

Con questo documento si certifica che è stata ultimato l'inserimento del certificato APE incluso il caricamento del documento firmato.

Dati anagrafici Tecnico certificatore

Codice Fiscale CCCRRT80T27L117H **Nome** Roberto **Cognome** Ceccotti
Professione Libero Professionista

Ordine di appartenenza

Nome Collegio dei Geometri **Zona** terni **Numero** 1144

Dati del Certificato APE

Codice APE 055032_20170317093747_JFLSERPKZH **Validità** 17/03/2027
Indirizzo edificio Via dei Fuochi n.11 - Poggio Lavarino Terni - Terni
Protocollo 60440 **Data protocollazione** 17/Mar/2017

Data 17/03/2017



PATENTE DI GUIDA **REPUBBLICA ITALIANA**

1. **CECCOTTI**
 2. **ROBERTO**
 3. **27/12/90** TERNI (TR)

4a. **10/03/2009** 3c. **MCTC-TR**
 4b. **10/03/2019** 5. **TR8106030K**

7. *Ceccotti Roberto*

8. **TERNI (TR)**
VIA MONTANARA 26

A B

| | 9 | 10 | 11 | 12 |
|--------------|---|-----------------|-----------------|----|
| AI ve | | | | |
| A ve | | | | |
| ve | | 10/03/09 | 10/03/19 | |
| B ve | | 23/03/90 | 10/03/19 | |
| C ve | | | | |
| D ve | | | | |
| DE ve | | | | |
| CE ve | | | | |
| BE ve | | | | |
| 01 | | | | |

AC 3125450

Collegio Provinciale
 Geometri e Geometri Laureati
 di Terni

Inscrizione Albo
 N. 1144

Geometra
CECCOTTI ROBERTO