
**TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE**

**Esecuzione Forzata
Promossa da
“OMISSIS”**

N. Gen. Rep. 240/2015 R.G.

1

**Giudice Delegato Dr.ssa Natalia GIUBILEI
Custode Avv. Lorella GELOSI**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. MARCO UBALDI
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 678
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 98
C.F. BLDMRC60C14L117V – P.iva 00766920557*

*Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Cellulare: 3296356981
Fax: 07441921133
Email: m.ubaldi@m5studio.it
Pec: marco.ubaldi@geopec.it*

Lotto 001

PORZIONE DI FABBRICATO, COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE (P.1) E MAGAZZINO (P.S1) SITI IN SAN GEMINI (TR), VIA DELLA REPUBBLICA 1 E 11.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobile di cui al punto A.

La Sig.ra OMISSIS risulta proprietaria per la quota di ½ di piena proprietà di un appartamento sito in San Gemini (TR) Via della Repubblica, 1.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato da cielo a terra ad uso residenziale **identificato con la p.lla n. 383 sub. 10 del foglio 10** del Comune di San Gemini (Terni), posto al piano primo.

L'unità immobiliare, posta su un unico livello al piano primo, è così articolata: Ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, disimpegno, tre camere due bagni, balcone, veranda e terrazza.

Alla suddetta unità immobiliare in oggetto si accede da via della Repubblica attraverso l'area sub 13 (b.c.n.c. ai sub 5-10-11) e attraverso il vano scala sub 12 (b.c.n.c. ai sub 10 e 11).

N.B.: Al momento del sopralluogo si rileva inoltre la presenza di un terrazzo a copertura di parte del fabbricato non censito catastalmente, accessibile dal vano scala (b.c.n.c. sub 12) con altra scala poggiata sul pianerottolo del piano secondo.

Su detto terrazzo e sul manto di copertura a falde sono collocati gli impianti del generatore di calore solare termico a servizio delle unità immobiliari del piano primo e secondo.

Dal progetto rilasciato dal Comune di San Gemini risulta individuato come terrazzo senza accesso. Dal sopralluogo effettuato inoltre si rileva l'assenza dei parapetti lungo tutto il suo perimetro.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **154,50**, mentre il balcone e il terrazzo comprensivo della veranda una superficie complessiva di mq **35,34**.

(Cfr. Visura mappa catastale, elaborato planimetrico e planimetria catastale).

Identificazione:

- Al catasto fabbricati il **Fg. 10 p.lla 383 sub 10** – cat. A/2 – cl. 2 – di vani 7 – mq 173 - Rendita € 289,22, intestato a OMISSIS, nata a Terni il 06/08/1954 – Comproprietario e OMISSIS nato a Terni il 24/07/1947 – Comproprietario, deriva da Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Ex Fg. 10 p.lla 383 sub 10 – cat. A/2, variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Ex Fg. 10 p.lla 383 sub 10 – cat. A/2, variazione del 01/11/1991 n. 3072.1/1991 in atti dal 29/08/1995 frazionamento, fusione, modif. per errata intest. della ditta e quote prop. e classamento, per soppressione delle originarie unità immobiliari censite al Fg. 10 p.lla 383 sub 1-2-3-4.

- Al catasto terreni il **Fg. 10 p.lla 383** – ente urbano di mq 420, deriva da tabella di variazione del 26/05/1976 n. 4576 in atti dal 15/01/1977;

Ex Fg. 10 p.lla 383 – ente urbano di mq 380, impianto meccanografico del 01/10/1970.

Immobile di cui al punto B.

La Sig.ra OMISSIS risulta proprietaria per la quota di ½ di un magazzino sito in San Gemini (TR) Via della Repubblica, 11.

Trattasi di un magazzino facente parte di un fabbricato da cielo a terra ad uso residenziale **identificato con la p.lla n. 383 sub. 7 del foglio 10** del Comune di San Gemini (Terni), al piano seminterrato con ingresso carrabile e pedonale dalla strada vicinale.

L'unità immobiliare, posta su un unico livello al piano seminterrato, è costituita da un ampio locale ad uso magazzino di forma trapezoidale con accessi sia carrabile che pedonale.

Al momento del sopralluogo si rilevano lavori di ampliamento del suddetto locale nel lato interrato, con apertura nella parete nord del fabbricato.

Il magazzino sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **122,10**.

Ai fini del calcolo delle superfici, non si ritiene di dover considerare l'ampliamento del locale realizzato abusivamente.

(Cfr. Visura mappa catastale, elaborato planimetrico e planimetria catastale).

Identificazione:

Al catasto fabbricati il **Fg. 10 p.lla 383 sub 7 – cat. C/2 – cl. 1 – di mq 109 – Rendita € 157,62**, deriva da Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Ex Fg. 10 p.lla 383 sub 7 – cat. C/2, variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Ex Fg. 10 p.lla 383 sub 7 – cat. C/2, variazione del 01/11/1991 n. 3071.1/1991 in atti dal 29/08/1995 sostituz. pln. modif. per errata intest. della ditta e quote prop. e classamento.

Ex Fg. 10 p.lla 383 sub 7 – cat. C/2, impianto meccanografico del 30/06/1987.

Al catasto terreni il **Fg. 10 p.lla 383 – ente urbano di mq 420**, deriva da tabella di variazione del 26/05/1976 n. 4576 in atti dal 15/01/1977;

Ex Fg. 10 p.lla 383 – ente urbano di mq 380, impianto meccanografico del 01/10/1970.

3

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal sig. OMISSIS e dai suoi famigliari (figlio della sig.ra OMISSIS).

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: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

Visura Ipotecaria Ventennale effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Terni – Servizio di Pubblicità Immobiliare – relativa alle consistenze immobiliari site in **Comune di San Gemini (TR)** e censite:

- **F.10 part.383 sub.7**, cat C/2, cl.1, mq 109, Via Della Repubblica n.11, piano S1, che risulta essere così censita fin dall' impianto meccanografico del 30/06/1987.

- **F.10 part.383 sub.10**, cat A/2, cl.2, vani 7, mq 173, Via Della Repubblica n.1, piano 1, deriva per variazione del 01/11/1991, frazionamento e fusione degli originari subalterni part.383/1-2-3-4.

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA n.2352 del 11/08/2004: A favore della OMISSIS, contro i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di ½ ciascuno, come da atto a rogito del Not. S.Andreani di Terni, in data 10/08/2004 rep. 6154, per un totale di € 120.000,00 di cui capitale € 60.000,00 per la durata di 20 anni.

IMMOBILI: sito in Comune di San Gemini (TR) e censito: F.10 part.383/10, A/2.

IPOTECA VOLONTARIA n.3754 del 21/11/2005: A favore della OMISSIS, contro i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, come da atto a rogito del Not. S.Andreani di Terni, in data 18/11/2005 rep. 7374, per un totale di € 360.000,00 di cui capitale € 180.000,00 per la durata di 6 anni.

IMMOBILI: piena proprietà di OMISSIS, siti in Comune di San Gemini (TR) e censiti: F.10 part.383/11, A/2. Proprietà di OMISSIS e OMISSIS per la quota di ½: F.10 part.383/10, A/2.

IPOTECA GIUDIZIALE n.650 del 20/06/2012: Atto del Tribunale di Brescia in data 17/05/2012 rep.10870, per un totale di € 40.000,00 di cui capitale € 19.530,04 a favore della Soc. OMISSIS, contro OMISSIS:

1) Per la quota di ½ di piena proprietà:

- F.10 part.383 sub.7, C2.
- F.10 part.383 sub.10, A2.

2) Per la quota di 1/1 di piena proprietà:

- F.10 part.383 sub.5, C6.
- F.10 part.383 sub.6, C6.
- F.10 part.383 sub.11, A2.
- F.19 part.481, T.

IPOTECA LEGALE FORMALITA' n. 925 del 10/08/2012: Atto emesso da Equitalia Centro S.p.a., con sede in Bologna, in data 06/08/2012 rep.138, per un totale di €196.945,16 di cui capitale €98.472,58, a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A., con sede in Bologna, contro OMISSIS:

1) Per la quota di 1/1 di piena proprietà:

- F.19 part.481, T.
- F.10 part.383 sub.11, A2.
- F.10 part.383 sub.6, C6.
- F.10 part.383 sub.5, C6.

2) Per la quota di 1/2 di piena proprietà:

- F.10 part.383 sub.10, A2.
- F.10 part.383 sub.7, C2.

IPOTECA GIUDIZIALE n.1112 del 09/10/2012: Atto del Tribunale di Brescia in data 23/04/2012 rep.9082, per un totale di € 35.000,00 di cui capitale € 19.530,04 a favore della Soc. OMISSIS, contro tra gli altri OMISSIS per la quota di ½ di piena proprietà.

IMMOBILI: OMISSIS per i diritti di ½, siti in Comune di San Gemini e censiti: F.10 part.383 sub.7, C2., F.10 part.383 sub.10, A2.

IPOTECA GIUDIZIALE n.572 del 26/06/2014: Atto del Tribunale di Terni in data 16/06/2014 rep.976, per un totale di € 55.000,00 di cui capitale € 32.093,53 a favore della OMISSIS, contro OMISSIS e OMISSIS.

IMMOBILI: siti in Comune di San Gemini e censiti:

Unità negoziale n.1 in proprietà di OMISSIS e OMISSIS per i diritti di ½ ciascuno:

- F.10 part.383 sub.7, C2.
- F.10 part.383 sub.10, A2.

Unità negoziale n.2 in piena proprietà di OMISSIS:

- F.10 part.383 sub.5, C6.
- F.10 part.383 sub.6, C6.
- F.10 part.383 sub.11, A2.

IPOTECA GIUDIZIALE n.480 del 22/04/2015: Atto del Tribunale di Terni in data 15/11/2013 rep.1280, per un totale di € 70.000,00 di cui capitale € 42.382,49 a favore della BANCO POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, con sede in Spoleto, contro tra gli altri OMISSIS e OMISSIS.

IMMOBILI: siti in Comune di San Gemini e censiti:

Unità negoziale n.1 in proprietà di OMISSIS e OMISSIS per i diritti di 1/2:

- F.10 part.383 sub.7, C2.
- F.10 part.383 sub.10, A2.

Unità negoziale n.2 in piena proprietà di OMISSIS:

- F.10 part.383 sub.5, C6.
- F.10 part.383 sub.6, C6.
- F.19 part.481, T.

IPOTECA LEGALE FORMALITA' n. 533 del 04/05/2015: Atto emesso da Equitalia Centro S.p.a., con sede in Bologna, in data 23/04/2015 rep.589, per un totale di € 69.725,20 di cui capitale € 34.862,60, a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A., con sede in Firenze, contro OMISSIS:

1) Per la quota di 1/1 di piena proprietà:

- F.19 part.481, T.
- F.10 part.383 sub.11, A2.
- F.10 part.383 sub.6, C6.
- F.10 part.383 sub.5, C6.

2) Per la quota di 1/2 di piena proprietà:

- F.10 part.383 sub.10, A2.
- F.10 part.383 sub.7, C2.

4.2.2. Pignoramenti:

PIGNORAMENTO FORMALITA' n. 7807 del 01/12/2015: Atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 09/10/2015 rep.3416, a favore della Soc. OMISSIS, contro tra gli altri OMISSIS per la quota di ½ di proprietà.

IMMOBILE: tra gli altri, diritti di ½ delle consistenze immobiliari site in Comune di San Gemini censite:

- F.10 part.383 sub.10, A2.
- F.10 part.383sub.7, C2.

4.2.3. Altre trascrizioni:

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO FORMALITA' n. 764 del 04/02/2016: Atto emesso dal Tribunale di Terni in data 15/01/2016 rep.5, a favore della MASSA DEI CREDITORI DI OMISSIS e contro OMISSIS.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 17/06/2016

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla documentazione reperita dall'esperto presso il Comune di San Gemini:

Nella tavola di progetto si rileva:

Appartamento (P.1)

- diversa distribuzione interna di una camera lato nord, della stanza pranzo soggiorno e del locale ripostiglio adiacente alla veranda;
- realizzazione di una veranda, mediante chiusura di una porzione di terrazza;
- realizzazione di una finestra lato est del fabbricato nel locale ripostiglio/bagno;
- diverso posizionamento di alcune porte interne.
- chiusura di una finestra nel soggiorno e realizzazione del camino.

Magazzino (P.S1)

- realizzazione di un ampliamento nella parete nord del magazzino;
- realizzazione di una apertura comunicante con il locale garage sub 6.

Relativamente alle suddette difformità, inerenti opere di apertura su muratura portante ai piani terra, primo e seminterrato, le medesime essendo di carattere strutturale tali da non permettere la verifica locale degli interventi (vedi semplici cerchiature), ma bensì l'obbligo di dover riverificare il fabbricato nella sua completezza, con la concreta possibilità di procedere ad un massiccio intervento di consolidamento al fine di poter sanare tutte le difformità ampiamente illustrate in precedenza.

1) Riguardo ai costi il sottoscritto può stimare obiettivamente, per la progettazione e la sanatoria strutturale un importo pari ad € **6.000,00** oltre oneri.

2) Per gli interventi edilizi invece da effettuare per la suddetta sanatoria strutturale, il costo non può essere definito in questa prima fase, necessitando tutta una serie di verifiche, rilievi ecc.. che comportano dei costi notevoli e non immediatamente definibili, oltre ad un incarico ad un professionista con competenza specifica.

3) I costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia mediante pratica edilizia in sanatoria ammontano complessivamente ad € **1.600,00** oltre oneri, spese tecniche e comprensivo di sanzioni.

4) I costi di verifica della compatibilità paesaggistica urbanistica/edilizia ammontano complessivamente ad € **2.300,00** oltre oneri e comprensivo tecniche.

5) I costi per la rimozione della veranda ed il ripristino della destinazione a terrazza € **500,00**.

6) Relativamente ai costi per il ripristino dell'ampliamento realizzato nel locale magazzino posto al piano interrato e consistente nel rinterro e chiusura della buca nella muratura, in questa prima fase possono essere definiti soltanto i costi necessari per la chiusura con muratura in c.a. dell'apertura posta in essere che possono essere stimati in circa € **3.300,00** oltre oneri.

Diverso discorso deve essere articolato per il riempimento del locale ricavato, in quanto l'operazione da realizzare necessita di apertura su corte comune e successivo riempimento dall'alto con materiale idoneo per circa 80 mc.

Tale calcolo risulta al momento non definibile in quanto necessita di appropriata consulenza di un professionista competente nella specifica materia.

4.3.2 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla documentazione reperita dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto di Terni:

- Nella planimetria catastale del magazzino subalterno 7 non risultano rappresentati il locale realizzato in adiacenza nel lato nord e l'apertura di collegamento con il garage subalterno 6.

Nella planimetria catastale dell'appartamento al piano primo, subalterno 10, si rileva:

- diversa distribuzione interna della stanza pranzo soggiorno e del locale ripostiglio adiacente alla veranda;
- realizzazione di una veranda, mediante chiusura di una porzione di terrazza;
- realizzazione di una finestra lato est del fabbricato nel locale ripostiglio/bagno;
- diverso posizionamento di alcune porte interne.

I costi per la regolarizzazione catastale ammontano complessivamente ad € 500,00 oltre oneri.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Non risulta costituito nessun condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

In proprietà di:

- **OMISSIS** nata a Terni il 06/08/1954 comproprietaria.
- **OMISSIS** nato a Terni e/o San Gemini il 24/07/1947 comproprietario.

6.2 Precedenti proprietari:

Proprietà al Ventennio:

- **OMISSIS** nata a Terni il 06/08/1954 comproprietaria.
- **OMISSIS** nato a Terni e/o San Gemini il 24/07/1947 comproprietario.

Con formalità n.7038 del 28/11/1991 (Cessione di diritti reali a titolo oneroso): Con atto a rogito del Not. L.Clericò di Terni in data 15/11/1991 rep.59888, il Sig. OMISSIS cedeva ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, per la quota di ½ ciascuno, gli immobili siti in Comune di San Gemini e censiti al F.10 part.383/10 (Appartamento) e F.10 part.383/7(Garage).

Con tutti i patti e condizioni come da atto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini, per il suddetto fabbricato le risultanze sono le seguenti:

Il fabbricato nella sua consistenza originaria è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e più precisamente con:

- 1) Licenza Edilizia n. 77 del 27/02/1953;
- 2) Licenza Edilizia n. 146 del 31/12/1954;
- 3) Licenza Edilizia n. 2026 del 05/12/1959;

Successivamente è stato oggetto di numerosi interventi edilizi di varia tipologia e natura e ampliamento effettuati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- 4) Concessione Edilizia n. 1793 del 03/10/1979;

5) Concessione Edilizia n. 2189 del 03/09/1980;

A seguito di opere realizzate in difformità consistenti in ampliamenti posti in essere ai piani primo e secondo del fabbricato di civile abitazione ai suddetti titoli abilitativi sono state presentate al Comune di San Gemini domande di sanatoria, per il è stato rilasciato

6) Condono Edilizio in Sanatoria prot. 1786/86/C;

7) Condono Edilizio in Sanatoria prot. 18136/89;
in data 21/09/1991.

8) D.I.A. n. 02/2000 del 10/01/2000 per l'installazione di impianto tecnologico al servizio di edificio esistente (impianto solare per la produzione di acqua calda);

A seguito del sisma dal 1997 è stata presentata al Comune di San Gemini;

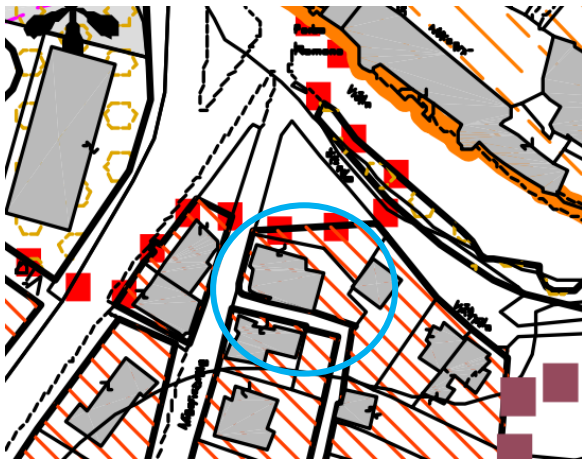
9) Autorizzazione Edilizia n. 5325 del 16/04/2003, per il ripristino con miglioramento sismico di edificio destinato a civile abitazione danneggiato dal sisma, senza modifica di superfici, cubature e sagoma;

10) Autorizzazione Paesaggistica n. 01/5549 rilasciata in data 14/02/2006 e successiva variante D.I.A. prot. 3939 del 21/05/2010 per opere di manutenzione straordinaria su corte esterna del fabbricato.

Descrizione appartamento per civile abitazione (P.1) di cui al punto A

Destinazione urbanistica:

CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:



ZONE RESIDENZIALI B2a – ZONA DI MANTENIMENTO E TRASFORMAZIONE

B2 - di mantenimento e trasformazione dei volumi esistenti:

1. Riguardano le aree e gli immobili, caratterizzati da una esigenza di riqualificazione funzionale, formale e tipologica; 2. Nei fabbricati, ove, alla data di adozione del PRG, esistono portici aperti, è possibile procedere alla completa chiusura degli stessi, anche in deroga alla volumetria massima ammissibile risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, a condizione che la destinazione d'uso sia quella magazzini, autorimesse e/o attività pertinenziali delle

residenze e nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti;

3. Nei lotti che risultano edificati, alla data di adozione del PRG, ove sia stata già utilizzata la volumetria massima consentita dall'indice di fabbricabilità fondiaria, e consentito l'ampliamento pari al 10 % rispetto ai volumi esistenti, finalizzato alla riqualificazione funzionale, formale e tipologica del fabbricato;

4. E' possibile l'edificazione dei lotti che risultano interclusi, edificati e non edificati, alla data di adozione del PRG;

5. E' ammesso l'intervento edilizio diretto, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti norme e dei seguenti parametri edilizio urbanistici:

Nelle zone individuate con la sigla B2a:

a. SM = Superficie Minima di intervento – lotto minimo, mq. 500;

b. IF = Indice di fabbricabilità fondiaria, 2 mc/mq;

c. SP = Superficie Permeabile, pari o superiore al 25% della Superficie Fondiaria;

d. H = altezza massima ammessa, ml. 12,50.

Destinazione	Parametro	Sup. reale lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento (P.1)	Sup. reale lorda	154,50	1,00	154,50
Balcone e terrazzo (P.1)	Sup. reale lorda	35,34	0,25	8,84
	Sup. reale lorda	189,84		163,34

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: muratura portante, materiale: pietrame, condizioni: non rilevabili.

Strutture verticali:

materiale: muratura portante mista, pietrame e blocchi di tufo, condizioni: discrete, per quanto possibile rilevare.

Solai:

tipologia: solaio in latero cemento, condizioni: non rilevabili.

Copertura:

tipologia: a falde e parte a terrazza, materiale: misto cemento armato e laterizio, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, ubicazione: interna, servo scala: assente, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente al vano scala comune.

Balcone e terrazza:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, vetro doppio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura:

materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili.

Pareti esterne:

materiale: muratura portante mista, pietrame e blocchi di tufo per i piani primo e secondo, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: discrete.

Pavim. Interna:

materiale: mattonelle di gres, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, accessori: assenti, condizioni: discrete.

Rivestimento:

ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonaco e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna:

materiale: mattonelle di gres, condizioni: sufficienti.

Riferito limitatamente al balcone e alla terrazza.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di gres ceramico, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di gres ceramico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile il rispetto delle vigenti normative.

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile il rispetto delle vigenti normative.

Fognatura:

tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile il rispetto delle vigenti normative.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile il rispetto delle vigenti normative.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: impianto Solare Termico a produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: sufficienti, conformità: non rilevabile il rispetto delle vigenti normative.

L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente normativa in materia, che potrà essere eseguito prima della vendita con apposita ed accurata verifica.

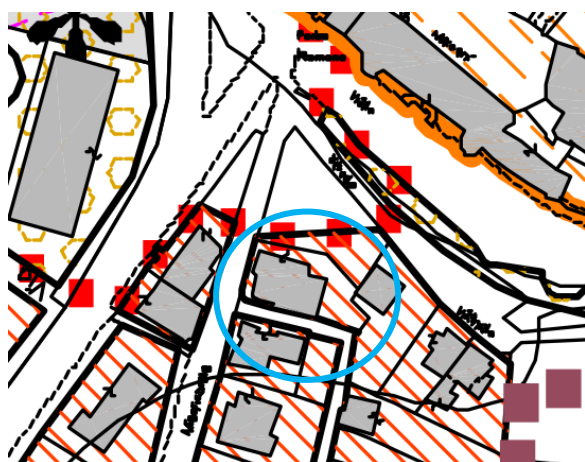
Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: discrete, conformità non rilevabile il rispetto delle vigenti normative.

Descrizione magazzino (P.S1) di cui al punto B

Destinazione urbanistica:

CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:



ZONE RESIDENZIALI B2a – ZONA DI MANTENIMENTO E TRASFORMAZIONE

B2 - di mantenimento e trasformazione dei volumi esistenti:

1. Riguardano le aree e gli immobili, caratterizzati da una esigenza di riqualificazione funzionale, formale e tipologica; 2. Nei fabbricati, ove, alla data di adozione del PRG, esistono portici aperti, è possibile procedere alla completa chiusura degli stessi, anche in deroga alla volumetria massima ammissibile risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, a condizione che la destinazione d'uso sia quella magazzini, autorimesse e/o attività pertinenziali delle

residenze e nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti;

3. Nei lotti che risultano edificati, alla data di adozione del PRG, ove sia stata già utilizzata la volumetria massima consentita dall'indice di fabbricabilità fondiaria, e consentito l'ampliamento pari al 10 % rispetto ai volumi esistenti, finalizzato alla riqualificazione funzionale, formale e tipologica del fabbricato;

4. E' possibile l'edificazione dei lotti che risultano interclusi, edificati e non edificati, alla data di adozione del PRG;

5. E' ammesso l'intervento edilizio diretto, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti norme e dei seguenti parametri edilizio urbanistici:

Nelle zone individuate con la sigla B2a:

a. SM = Superficie Minima di intervento – lotto minimo, mq. 500;

b. IF = Indice di fabbricabilità fondiaria, 2 mc/mq;

c. SP = Superficie Permeabile, pari o superiore al 25% della Superficie Fondiaria;

d. H = altezza massima ammessa, ml. 12,50.

Destinazione	Parametro	Sup. reale lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Magazzino (P.S1)	Sup. reale lorda	122,10	1,00	122,10
	Sup. reale lorda	122,10		122,10

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: muratura portante, materiale: pietrame, condizioni: non rilevabili.

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura portante mista, pietrame e blocchi di tufo, condizioni: discrete, per quanto possibile rilevare.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio in latero cemento, condizioni: non rilevabili.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazza praticabile, materiale: misto cemento armato e laterizio, condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, vetro doppio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura portante mista, pietrame e blocchi di tufo per i piani primo e secondo, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola basculante, materiale: acciaio, condizioni: discrete.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile il rispetto delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

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 si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto 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 facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.6). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate di Terni, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento. La superficie dell'area esterna condominiale non è stata calcolata, ma da considerarsi ricompresa in quota percentuale nel valore mq. per il bene di che trattasi.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento per civile abitazione (P.1)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente ragguagliata	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.1)	154,50	€ 1.100,00	€ 169.950,00
Balcone e terrazzo (P.1)	8,84	€ 1.100,00	€ 9.724,00
	163,34		€ 179.674,00

- Valore corpo:	€ 179.674,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 179.674,00
- Valore complessivo diritto e quota di ½ :	€ 89.837,00

B. Magazzino (P.S1)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 2

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente ragguagliata	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino (P.S1)	122,10	€ 550,00	€ 67.155,00
	122,10		€ 67.155,00

- Valore corpo:	€ 67.155,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 67.155,00
- Valore complessivo diritto e quota par ad 1/2:	€ 33.577,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero	Valore diritto e quota di ½ oggetto di esecuzione
A	Appartamento per civile abitazione (P.1)	163,34	€ 179.674,00	€ 89.837,00
B	Magazzino (P.S1)	122,10	€ 67.155,00	€ 33.577,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 18.512,18

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 14.200,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 104.902,32

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 90.702,32

(Relazione lotto 001 creata in data 23/06/2016
Codice documento: E-15-00240-001

Lotto 002

PORZIONE DI FABBRICATO, COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE (P.T.), CON CANTINE AL PIANO (S.1) SITI IN SAN GEMINI (TR), VIA DELLA REPUBBLICA N. 3.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobile di cui al punto A.

Il Sig. OMISSIS risulta proprietario per la quota di 1/1 di un appartamento sito in San Gemini (TR) Via della Repubblica, 3.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato multipiano ad uso residenziale **identificato con la p.lla n. 383 sub. 8 del foglio 10** del Comune di San Gemini (Terni), posto al piano terra con annesse due cantine al piano seminterrato.

L'unità immobiliare, posta su un unico livello al piano terra è così articolata: Ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e corte di pertinenza esclusiva.

Alla suddetta unità immobiliare in oggetto si accede da via della Repubblica attraverso l'area di corte esclusiva sub 8 e dalla corte comune sub 14.

Sono annesse alla consistenza immobiliare di cui sopra due locali ad uso cantina posti al piano seminterrato fra loro comunicanti a cui si accede dall'ingresso posto nella via principale.

N.B.: Al momento del sopralluogo si rileva inoltre la presenza di un terrazzo a copertura di parte del fabbricato non censito catastalmente, accessibile dal vano scala (b.c.n.c. sub 12) con altra scala poggiata sul pianerottolo del piano secondo accessibile dal civico 1.

Su detto terrazzo e sul manto di copertura a falde sono collocati gli impianti del generatore di calore solare termico a servizio delle unità immobiliari del piano primo e secondo.

Dal progetto rilasciato dal Comune di San Gemini risulta individuato come terrazzo senza accesso. Dal sopralluogo effettuato inoltre si rileva l'assenza dei parapetti lungo tutto il suo perimetro.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **69,80**, mentre la corte esclusiva una superficie di mq **19,90**; le cantine sviluppano una superficie complessiva di mq **36,80**.

(Cfr. Visura mappa catastale, elaborato planimetrico e planimetria catastale).

Identificazione:

- Al catasto fabbricati il **Fg. 10 p.lla 383 sub 8 – cat. A/2 – cl. 2 – di vani 4,5 – mq 93 – Rendita € 185,92**, deriva da Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Ex Fg. 10 p.lla 383 sub 8 – cat. A/2, variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Ex Fg. 10 p.lla 383 sub 8 – cat. A/2, variazione del 01/11/1991 n. 3072.1/1991 in atti dal 29/08/1995 frazionamento, fusione, modif. per errata intest. della ditta e quote prop. e classamento, per soppressione delle originarie unità immobiliari censite al Fg. 10 p.lla 383 sub 1-2-3-4.

- Al catasto terreni il **Fg. 10 p.lla 383 – ente urbano di mq 420**, deriva da tabella di variazione del 26/05/1976 n. 4576 in atti dal 15/01/1977;

Ex Fg. 10 p.lla 383 – ente urbano di mq 380, impianto meccanografico del 01/10/1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal Sig. OMISSIS e dai suoi famigliari in qualità di proprietario dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. 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: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

Visura Ipotecaria Ventennale effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Terni – Servizio di Pubblicità Immobiliare – relativa alle consistenze immobiliari site in Comune di San Gemini(TR) e censite:

- F.10 part.383 sub.8, cat A/2, cl.2, vani 4,5, mq 93, Via Della Repubblica n.3, piano T-S1, deriva per variazione del 01/11/1991 dal F.10 part.383 sub.1-2-3-4.
- F.10 part.383 sub.9, cat A/2, cl.2, vani 2,5, mq 40, Via Della Repubblica n.1, piano T, deriva per variazione del 01/11/1991 dal F.10 part.383 sub. 1-2-3-4.

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA formalità n.863 del 30/04/2002: Con atto a rogito del Not. P.Cirilli di Terni in data 29/04/2002 rep.7138, a favore della OMISSIS, e contro il Sig. OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà, per un totale di €166.000,00 di cui capitale €83.000,00 per la durata di 15 anni.

IMMOBILI: siti in Comune di San Gemini e censiti:

- F.10 part.383 sub.9, A2.
- F.10 part.383 sub.8, A2.

IPOTECA VOLONTARIA formalità n.2079 del 08/07/2005: Con atto a rogito del Not. S.Andreani di Terni in data 07/07/2005 rep.7062, a favore della OMISSIS, e contro il Sig. OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà, per un totale di €70.000,00 di cui capitale €35.000,00 per la durata di 15 anni.

IMMOBILI: siti in Comune di San Gemini e censiti:

- F.10 part.383 sub.9, A2.
- F.10 part.383 sub.8, A2.

IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1112 del 09/10/2012: Con atto del Tribunale di Brescia in data 23/04/2012 rep.9082, a favore della OMISSIS, e contro tra gli altri, il Sig. OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà, per un totale di €35.000,00 di cui capitale €19.530,04.

IMMOBILI: tra gli altri, immobili siti in Comune di San Gemini e censiti:

- F.10 part.383 sub.9, A2.
- F.10 part.383 sub.8, A2.

IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.480 del 22/04/2015: Con atto del Tribunale di Terni in data 15/11/2013 rep.1280, a favore della OMISSIS, con sede in Spoleto, e contro tra gli altri, il Sig. OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà, per un totale di €70.000,00 di cui capitale €42.382,49.

IMMOBILI: tra gli altri, immobili siti in Comune di San Gemini e censiti:

- F.10 part.383 sub.9, A2.
- F.10 part.383 sub.8, A2.

4.2.2. Pignoramenti:

PIGNORAMENTO IMMOBILI formalità n.7807 del 01/12/2015: Con atto dell'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 09/10/2015 rep.3416, a favore della OMISSIS, con sede in Brescia, e contro tra gli altri, il Sig. OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILI: tra gli altri, immobili siti in Comune di San Gemini e censiti:

F.10 part.383 sub.9, A2.
F.10 part.383 sub.8, A2.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 17/06/2016

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto alla documentazione reperita dall'esperto presso il Comune di San Gemini:

- Relativamente all'appartamento posto al piano terra civ. 3 (sub 8), il medesimo risulta essere conforme ai titoli abilitativi rilasciati.

- Relativamente alle cantine poste al piano seminterrato (sub 8) sono state riscontrate le seguenti difformità:

Nella tavola di progetto si rileva; una apertura verso la cantina di altra proprietà ad oggi chiusa, e l'apertura di un'altra porta su muratura portante, di collegamento interno delle due cantine.

Relativamente alle suddette difformità, inerenti opere di apertura su muratura portante al piano seminterrato, le medesime essendo di carattere strutturale tali da non permettere la verifica locale degli interventi (vedi semplici cerchiature), ma bensì l'obbligo di dover riverificare il fabbricato nella sua completezza, con la concreta possibilità di procedere ad un massiccio intervento di consolidamento al fine di poter sanare le difformità illustrate in precedenza.

1) Riguardo ai costi il sottoscritto può stimare obbiettivamente, per la progettazione e la sanatoria strutturale un importo pari ad € **2.500,00** oltre oneri.

2) Per gli interventi edilizi invece da effettuare per la suddetta sanatoria strutturale, il costo non può essere definito in questa prima fase, necessitando tutta una serie di verifiche, rilievi ecc.. che comportano dei costi notevoli e non immediatamente definibili, oltre ad un incarico ad un professionista con competenza specifica.

3) I costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia mediante pratica edilizia in sanatoria ammontano complessivamente ad € **1.600,00** oltre oneri, spese tecniche e comprensivo di sanzioni.

4.3.2 Conformità catastale:

Rispetto alla documentazione reperita dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto di Terni: i medesimi risultano essere conformi alle planimetrie rilasciate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Non risulta costituito nessun condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

In proprietà di:

- OMISSISnato a Terni il 06/12/1980 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- OMISSISnato a San Gemini (TR) il 30/04/1920 per provenienza anteriore al 01/01/1963.

Per formalità n.7122 del 25/11/1996 (Certificato di denuncia di Successione): Successione di OMISSIS deceduto il 17/03/1995 (DEN 61/779), come da testamento pubblicato dal Notaio L.Clericò in data 30/05/95 al n.1492 a favore del figlio OMISSIS per una quota pari ad 1/1.

IMMOBILI: I diritti pari ad 1/1 degli immobili siti in Comune di San Gemini e censiti:

- F.10 part.383 sub.9, A2.
- F.10 part.383 sub.8, A2.

Per formalità n.3091 del 30/04/2002 (Compravendita): Con atto a rogito del Not. P.Cirilli di Terni in data 29/04/2002 rep.7137, il Sig. OMISSIS vendeva, tra gli altri beni al Sig. OMISSIS (Celibe), per la quota di 1/1 di piena proprietà, gli immobili siti in Comune di San Gemini e censiti al F.10 part.383 sub.8 (A2) e sub.9(A2).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini, per il suddetto fabbricato le risultanze sono le seguenti:

Il fabbricato nella sua consistenza originaria è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e più precisamente con:

- 1) Licenza Edilizia n. 77 del 27/02/1953;
- 2) Licenza Edilizia n. 146 del 31/12/1954;
- 3) Licenza Edilizia n. 2026 del 05/12/1959;

Successivamente è stato oggetto di numerosi interventi edilizi di varia tipologia e natura e ampliamento effettuati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- 4) Concessione Edilizia n. 1793 del 03/10/1979;
- 5) Concessione Edilizia n. 2189 del 03/09/1980;

A seguito di opere realizzate in difformità consistenti in ampliamenti posti in essere ai piani primo e secondo del fabbricato di civile abitazione ai suddetti titoli abilitativi sono state presentate al Comune di San Gemini domande di sanatoria, per il è stato rilasciato

- 6) Condono Edilizio in Sanatoria prot. 1786/86/C;
- 7) Condono Edilizio in Sanatoria prot. 18136/89;

in data 21/09/1991.

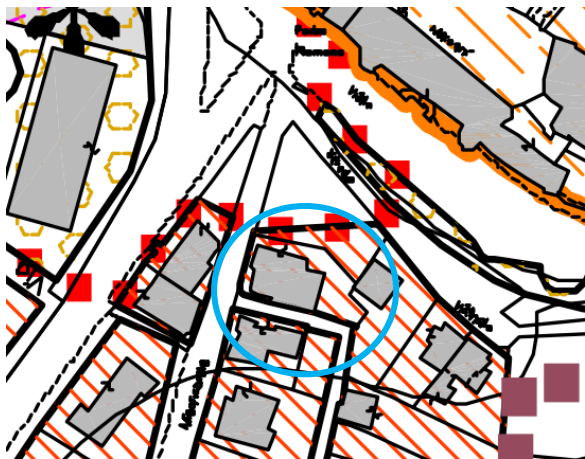
- 8) D.I.A. n. 02/2000 del 10/01/2000 per l'installazione di impianto tecnologico al servizio di edificio esistente (impianto solare per la produzione di acqua calda);

A seguito del sisma dal 1997 è stata presentata al Comune di San Gemini;

- 9) Autorizzazione Edilizia n. 5325 del 16/04/2003, per il ripristino con miglioramento sismico di edificio destinato a civile abitazione danneggiato dal sisma, senza modifica di superfici, cubature e sagoma;
- 10) Autorizzazione Paesaggistica n. 01/5549 rilasciata in data 14/02/2006 e successiva variante D.I.A. prot. 3939 del 21/05/2010 per opere di manutenzione straordinaria su corte esterna del fabbricato.

Destinazione urbanistica:

CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:



ZONE RESIDENZIALI B2a – ZONA DI MANTENIMENTO E TRASFORMAZIONE

B2 - di mantenimento e trasformazione dei volumi esistenti:

1. Riguardano le aree e gli immobili, caratterizzati da una esigenza di riqualificazione funzionale, formale e tipologica; 2. Nei fabbricati, ove, alla data di adozione del PRG, esistono portici aperti, è possibile procedere alla completa chiusura degli stessi, anche in deroga alla volumetria massima ammissibile risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, a condizione che la destinazione d'uso sia quella magazzini, autorimesse e/o attività pertinenziali delle

residenze e nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti;

3. Nei lotti che risultano edificati, alla data di adozione del PRG, ove sia stata già utilizzata la volumetria massima consentita dall'indice di fabbricabilità fondiaria, e consentito l'ampliamento pari al 10 % rispetto ai volumi esistenti, finalizzato alla riqualificazione funzionale, formale e tipologica del fabbricato;

4. E' possibile l'edificazione dei lotti che risultano interclusi, edificati e non edificati, alla data di adozione del PRG;

5. E' ammesso l'intervento edilizio diretto, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti norme e dei seguenti parametri edilizio urbanistici:

Nelle zone individuate con la sigla B2a:

a. SM = Superficie Minima di intervento – lotto minimo, mq. 500;

b. IF = Indice di fabbricabilità fondiaria, 2 mc/mq;

c. SP = Superficie Permeabile, pari o superiore al 25% della Superficie Fondiaria;

d. H = altezza massima ammessa, ml. 12,50.

Destinazione	Parametro	Sup. reale lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento (P.T)	Sup. reale lorda	69,80	1,00	69,80
Cantine (P.S1)	Sup. reale lorda	36,80	0,40	14,72
Corte Esclusiva (P.T)	Sup. reale lorda	19,90	0,10	1,99
	Sup. reale lorda	165,45		86,51

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: muratura portante, materiale: pietrame, condizioni: non rilevabili.

Strutture verticali:

materiale: muratura portante mista, pietrame e blocchi di tufo, condizioni: discrete, per quanto possibile rilevare.

Solai:

tipologia: solaio in latero cemento, condizioni: non rilevabili.

Copertura:

tipologia: a falde e parte a terrazza, materiale: misto cemento armato e laterizio, condizioni: sufficienti.

Corte esclusiva:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, vetro doppio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura portante mista, pietrame e blocchi di tufo per i piani primo e secondo, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di gres, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno, accessori: assenti, condizioni: discrete.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonaco e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: mattoni squadriati, condizioni: sufficienti. Riferito limitatamente alla corte esclusiva balcone e alla terrazza.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di gres ceramico, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di gres ceramico, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile il rispetto delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile il rispetto delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile il rispetto delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile il rispetto delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: Caldaia Metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria, rete di distribuzione: non rilevabile, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: non rilevabile il rispetto delle vigenti normative. L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente normativa in materia, che potrà essere eseguito prima della vendita con apposita ed accurata verifica.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

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 si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto 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 facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.6). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle

Entrate di Terni, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento. La superficie dell'area esterna condominiale non è stata calcolata, ma da considerarsi ricompresa in quota percentuale nel valore mq. per il bene di che trattasi.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento per civile abitazione (P.T) con annesse cantine (P.S1)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente ragguagliata	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.T)	69,80	€ 900,00	€ 62.820,00
Cantine (P.S1)	14,72	€ 900,00	€ 13.248,00
Corte Esclusiva (P.T)	1,99	€ 900,00	€ 1.791,00
	86,51		€ 77.859,00

- Valore corpo: € 77.859,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 77.859,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 77.859,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota oggetto di esecuzione
A	Appartamento per civile abitazione (P.T)	86,51	€ 77.859,00	€ 77.859,00

20

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 11.678,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.100,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 66.180,15

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 62.080,15

Lotto 003

PORZIONE DI FABBRICATO, COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CIV. 1 (P.T.) SITO IN SAN GEMINI (TR), VIA DELLA REPUBBLICA SNC.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobile di cui al punto A.

Il Sig. OMISSIS risulta proprietario per la quota di 1/1 di un appartamento sito in San Gemini (TR) Via della Repubblica, 1.

Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato multipiano ad uso residenziale **identificato con la p.lla n. 383 sub. 9 del foglio 10** del Comune di San Gemini (Terni), posto al piano terra, con ingresso autonomo carrabile e pedonale dalla via principale.

L'unità immobiliare, posta su un unico livello al piano terra è così articolata: Ingresso con angolo cottura, soggiorno/letto e bagno.

Alla suddetta unità immobiliare in oggetto si accede da via della Repubblica attraverso l'area di corte comune sub 14.

N.B.: Al momento del sopralluogo si rileva inoltre la presenza di un terrazzo a copertura di parte del fabbricato non censito catastalmente, accessibile dal vano scala (b.c.n.c. sub 12) con altra scala poggiata sul pianerottolo del piano secondo accessibile dal civico 1.

Su detto terrazzo e sul manto di copertura a falde sono collocati gli impianti del generatore di calore solare termico a servizio delle unità immobiliari del piano primo e secondo.

Dal progetto rilasciato dal Comune di San Gemini risulta individuato come terrazzo senza accesso. Dal sopralluogo effettuato inoltre si rileva l'assenza dei parapetti lungo tutto il suo perimetro.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **32,90**.

(Cfr. Visura mappa catastale, elaborato planimetrico e planimetria catastale).

Identificazione:

- Al catasto fabbricati il **Fg. 10 p.lla 383 sub 9 – cat. A/2 – cl. 2 – di vani 2,5 – mq 40 – Rendita € 103,29**, deriva da Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Ex Fg. 10 p.lla 383 sub 9 – cat. A/2, variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Ex Fg. 10 p.lla 383 sub 9 – cat. A/2, variazione del 01/11/1991 n. 3453.1/1991 in atti dal 29/08/1995 sostituzione planimetria e classamento, per soppressione delle originarie unità immobiliari censite al Fg. 10 p.lla 383 sub 1-2-3-4.

- Al catasto terreni il **Fg. 10 p.lla 383 – ente urbano di mq 420**, deriva da tabella di variazione del 26/05/1976 n. 4576 in atti dal 15/01/1977;

Ex Fg. 10 p.lla 383 – ente urbano di mq 380, impianto meccanografico del 01/10/1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupati dal Sig. OMISSIS e dai suoi famigliari in qualità di proprietario dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. 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: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

Visura Ipotecaria Ventennale effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Terni – Servizio di Pubblicità Immobiliare – relativa alle consistenze immobiliari site in **Comune di San Gemini**(TR) e censite:

- **F.10 part.383 sub.8**, cat A/2, cl.2, vani 4,5, mq 93, Via Della Repubblica n.3, piano T-S1, deriva per variazione del 01/11/1991 dal F.10 part.383 sub.1-2-3-4.
- **F.10 part.383 sub.9**, cat A/2, cl.2, vani 2,5, mq 40, Via Della Repubblica n.1, piano T, deriva per variazione del 01/11/1991 dal F.10 part.383 sub. 1-2-3-4.

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA formalità n.863 del 30/04/2002: Con atto a rogito del Not. P.Cirilli di Terni in data 29/04/2002 rep.7138, a favore della OMISSIS, e contro il Sig. OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà, per un totale di €166.000,00 di cui capitale €83.000,00 per la durata di 15 anni.

IMMOBILI: siti in Comune di San Gemini e censiti:

- F.10 part.383 sub.9, A2.
- F.10 part.383 sub.8, A2.

IPOTECA VOLONTARIA formalità n.2079 del 08/07/2005: Con atto a rogito del Not. S.Andreani di Terni in data 07/07/2005 rep.7062, a favore della OMISSIS, e contro il Sig. OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà, per un totale di €70.000,00 di cui capitale €35.000,00 per la durata di 15 anni.

IMMOBILI: siti in Comune di San Gemini e censiti:

- F.10 part.383 sub.9, A2.
- F.10 part.383 sub.8, A2.

IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.1112 del 09/10/2012: Con atto del Tribunale di Brescia in data 23/04/2012 rep.9082, a favore della OMISSIS, e contro tra gli altri, il Sig. OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà, per un totale di €35.000,00 di cui capitale €19.530,04.

IMMOBILI: tra gli altri, immobili siti in Comune di San Gemini e censiti:

- F.10 part.383 sub.9, A2.
- F.10 part.383 sub.8, A2.

IPOTECA GIUDIZIALE formalità n.480 del 22/04/2015: Con atto del Tribunale di Terni in data 15/11/2013 rep.1280, a favore della OMISSIS, con sede in Spoleto, e contro tra gli altri, il Sig. OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà, per un totale di €70.000,00 di cui capitale €42.382,49.

IMMOBILI: tra gli altri, immobili siti in Comune di San Gemini e censiti:

- F.10 part.383 sub.9, A2.
- F.10 part.383 sub.8, A2.

4.2.2. Pignoramenti:

PIGNORAMENTO IMMOBILI formalità n.7807 del 01/12/2015: Con atto dell'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 09/10/2015 rep.3416, a favore della OMISIS, con sede in Brescia, e contro tra gli altri, il Sig. OMISIS per la quota di 1/1 di piena proprietà.

IMMOBILI: tra gli altri, immobili siti in Comune di San Gemini e censiti:

- F.10 part.383 sub.9, A2.
- F.10 part.383 sub.8, A2.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

REPERTORIAZIONE: A TUTTO IL 17/06/2016

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto alla documentazione reperita dall'esperto presso il Comune di San Gemini:

- Relativamente all'appartamento posto al piano terra sub 9, il medesimo risulta essere difforme ai titoli abilitativi rilasciati:

Nella tavola di progetto si rileva; una diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura di una porta finestra su muratura portante esterna lato est del fabbricato comunicante con la corte comune (sub 13).

23

I costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia mediante pratica edilizia in sanatoria ammontano complessivamente ad € **1.600,00** oltre oneri, spese tecniche e comprensivo di sanzioni.

4.3.2 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla documentazione reperita dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto di Terni:

Si rileva; una diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura di una porta finestra su muratura portante esterna lato est del fabbricato comunicante con la corte comune (sub 13).

I costi per la regolarizzazione catastale ammontano complessivamente ad € **400,00** oltre oneri.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Non risulta costituito nessun condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

In proprietà di:

- OMISIS nato a Terni il 06/12/1980 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

PROPRIETA' AL VENTENNIO:

- **OMISSIS** nato a San Gemini (TR) il 30/04/1920 per provenienza anteriore al 01/01/1963.

Per formalità n.7122 del 25/11/1996 (Certificato di denuncia di Successione): Successione di OMISSIS deceduto il 17/03/1995 (DEN 61/779), come da testamento pubblicato dal Notaio L.Clericò in data 30/05/95 al n.1492 a favore del figlio OMISSIS per una quota pari ad 1/1.

IMMOBILI: I diritti pari ad 1/1 degli immobili siti in Comune di San Gemini e censiti:

- F.10 part.383 sub.9, A2.
- F.10 part.383 sub.8, A2.

Per formalità n.3091 del 30/04/2002 (Compravendita): Con atto a rogito del Not. P.Cirilli di Terni in data 29/04/2002 rep.7137, il Sig. OMISSIS vendeva, tra gli altri beni al Sig. OMISSIS(Celibe), per la quota di 1/1 di piena proprietà, gli immobili siti in Comune di San Gemini e censiti al F.10 part.383 sub.8 (A2) e sub.9(A2).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Gemini, per il suddetto fabbricato le risultanze sono le seguenti:

Il fabbricato nella sua consistenza originaria è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e più precisamente con:

- 1) Licenza Edilizia n. 77 del 27/02/1953;
- 2) Licenza Edilizia n. 146 del 31/12/1954;
- 3) Licenza Edilizia n. 2026 del 05/12/1959;

Successivamente è stato oggetto di numerosi interventi edilizi di varia tipologia e natura e ampliamento effettuati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- 4) Concessione Edilizia n. 1793 del 03/10/1979;
- 5) Concessione Edilizia n. 2189 del 03/09/1980;

A seguito di opere realizzate in difformità consistenti in ampliamenti posti in essere ai piani primo e secondo del fabbricato di civile abitazione ai suddetti titoli abilitativi sono state presentate al Comune di San Gemini domande di sanatoria, per il è stato rilasciato

- 6) Condonò Edilizio in Sanatoria prot. 1786/86/C;
- 7) Condonò Edilizio in Sanatoria prot. 18136/89;

in data 21/09/1991.

- 8) D.I.A. n. 02/2000 del 10/01/2000 per l'installazione di impianto tecnologico al servizio di edificio esistente (impianto solare per la produzione di acqua calda);

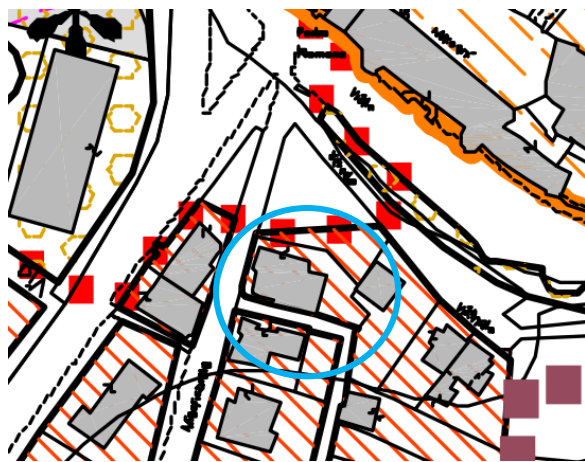
A seguito del sisma dal 1997 è stata presentata al Comune di San Gemini;

- 9) Autorizzazione Edilizia n. 5325 del 16/04/2003, per il ripristino con miglioramento sismico di edificio destinato a civile abitazione danneggiato dal sisma, senza modifica di superfici, cubature e sagoma;
- 10) Autorizzazione Paesaggistica n. 01/5549 rilasciata in data 14/02/2006 e successiva variante D.I.A. prot. 3939 del 21/05/2010 per opere di manutenzione straordinaria su corte esterna del fabbricato.

Descrizione appartamento per civile abitazione (P.T) di cui al punto A

Destinazione urbanistica:

CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:



ZONE RESIDENZIALI B2a – ZONA DI MANTENIMENTO E TRASFORMAZIONE

B2 - di mantenimento e trasformazione dei volumi esistenti:

1. Riguardano le aree e gli immobili, caratterizzati da una esigenza di riqualificazione funzionale, formale e tipologica; 2. Nei fabbricati, ove, alla data di adozione del PRG, esistono portici aperti, è possibile procedere alla completa chiusura degli stessi, anche in deroga alla volumetria massima ammissibile risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, a condizione che la destinazione d'uso sia quella magazzini, autorimesse e/o attività pertinenziali delle

residenze e nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti;

3. Nei lotti che risultano edificati, alla data di adozione del PRG, ove sia stata già utilizzata la volumetria massima consentita dall'indice di fabbricabilità fondiaria, e consentito l'ampliamento pari al 10 % rispetto ai volumi esistenti, finalizzato alla riqualificazione funzionale, formale e tipologica del fabbricato;

4. E' possibile l'edificazione dei lotti che risultano interclusi, edificati e non edificati, alla data di adozione del PRG;

5. E' ammesso l'intervento edilizio diretto, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti norme e dei seguenti parametri edilizio urbanistici:

Nelle zone individuate con la sigla B2a:

a. SM = Superficie Minima di intervento – lotto minimo, mq. 500;

b. IF = Indice di fabbricabilità fondiaria, 2 mc/mq;

c. SP = Superficie Permeabile, pari o superiore al 25% della Superficie Fondiaria;

d. H = altezza massima ammessa, ml. 12,50.

Destinazione	Parametro	Sup. reale lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento (P.T)	Sup. reale lorda	32,90	1,00	32,90
	Sup. reale lorda	32,90		32,90

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: muratura portante, materiale: pietrame, condizioni: non rilevabili.

Strutture verticali:

materiale: muratura portante mista, pietrame e blocchi di tufo, condizioni: discrete, per quanto possibile rilevare.

Solai:

tipologia: solaio in latero cemento, condizioni: non rilevabili.

Copertura:

tipologia: a falde e parte a terrazza, materiale: misto cemento armato e laterizio, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, vetro doppio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura:

materiale: elementi in laterizio, coibentazione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili.

Pareti esterne:

materiale: muratura portante mista, pietrame e blocchi di tufo per i piani primo e secondo, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: discrete.

Pavim. Interna:

materiale: mattonelle di gres, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro e vetri, accessori: assenti, condizioni: scarse.

Rivestimento:

ubicazione: pareti e soffitti, materiale: intonaco e tinteggiatura, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: mattonelle di gres ceramico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile il rispetto delle vigenti normative.

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile il rispetto delle vigenti normative.

Fognatura:

tipologia: non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile il rispetto delle vigenti normative.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non rilevabile il rispetto delle vigenti normative.

Termico:

Assente

L'immobile è privo dell'attestato di prestazione energetica ai sensi della vigente normativa in materia, che potrà essere eseguito prima della vendita con apposita ed accurata verifica.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

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 si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione.

Questo procedimento basandosi sul confronto 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 facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni (Cfr. allegato n.6). I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate di Terni, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento. La superficie dell'area esterna condominiale non è stata calcolata, ma da considerarsi ricompresa in quota percentuale nel valore mq. per il bene di che trattasi.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento per civile abitazione (P.T.)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente ragguagliata	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (P.1)	32,90	€ 950,00	€ 31.255,00
	32,90		€ 31.255,00

- Valore corpo:	€ 31.255,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 31.255,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 31.255,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente ragguagliata	Valore intero	Valore diritto e quota oggetto del esecuzione
A	Appartamento per civile abitazione (P.T)	32,90	€ 31.255,00	€ 31.255,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.688,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 26.566,75

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 24.566,75

(Relazione lotto 003 creata in data 23/06/2016
Codice documento: E-15-000240-003

L'esperto

Geom. Marco Ubaldi

**TRIBUNALE DI TERNI
CIVILE**

**Esecuzione Forzata
Promossa da
“OMISSIS”**

N. Gen. Rep. 240/2015 R.G.

**Giudice Delegato Dr.ssa Natalia GIUBILEI
Custode Avv. Lorella GELOSI**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. MARCO UBALDI
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 678
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 98
C.F. BLDMRC60C14L117V – P.iva 00766920557*

*Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A
Telefono: 0744303112
Cellulare: 3296356981
Fax: 07441921133
Email: m.ubaldi@m5studio.it
Pec: marco.ubaldi@geopec.it*

NOTA INTEGRATIVA E RIDETERMINAZIONE DELLA VALUTAZIONE IN BASE ALLE RISULTANZE DELLA RELAZIONE TECNICA DEPOSITATA IN DATA 30/11/2016.

All'udienza del 13/10/2016 il G.E. Dott.ssa Natalia Giubilei, in relazione alle problematiche evidenziate dal C.T.U, incaricava il sottoscritto di “verificare la staticità dell’ immobile e di indicare gli eventuali lavori necessari per la messa in sicurezza dello stesso ed i costi, autorizzando lo stesso ad avvalersi di un collaboratore strutturista sotto la sua responsabilità”.

In relazione a quanto sopra evidenziato, incaricava il Dott. Ing. Marco Canduzzi a rispondere al quesito di cui sopra.

In data 30/11/2016 il sottoscritto depositava la Relazione Tecnica redatta dal Dott. Ing. Marco Canduzzi, il quale stimava l'intervento da effettuare in complessivi **€ 31.541,85**.

In relazione alle varie categorie e tipologie di lavori definite nel Computo Metrico allegato alla Relazione Tecnica già consegnata, si può affermare che può essere imputato al **“LOTTO 1”**, come adeguamento e correzione di stima un importo di **€ 21.027,90** e al **“LOTTO 2”**, come adeguamento e correzione di stima un importo di **€ 10.513,95**.

Per quanto sopra, si riportano in appresso le nuove valutazioni dei lotti interessati, con i conseguenti nuovi adeguamenti di stima relativi ai **Lotti 1 e 2**.

LOTTO 1:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero	Valore diritto e quota di ½ oggetto di esecuzione
A	Appartamento per civile abitazione (P.1)	163,34	€ 179.674,00	€ 89.837,00
B	Magazzino (P.S1)	122,10	€ 67.155,00	€ 33.577,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 18.512,18

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 14.200,00

Importo relativo alla regolarizzazione mediante sanatoria strutturale con la contestuale realizzazione di tutti quegli interventi di consolidamento necessari:

€ 21.027,90

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

8.5 . Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 104.902,32

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 69.674,42

LOTTO 2:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota oggetto di esecuzione
A	Appartamento per civile abitazione (P.T)	86,51	€ 77.859,00	€ 77.859,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 11.678,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.100,00

Importo relativo alla regolarizzazione mediante sanatoria strutturale con la contestuale realizzazione di tutti quegli interventi di consolidamento necessari:

€ 10.513,95

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

8.5 . Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 66.180,15

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 51.566,20

Si rimane a disposizione per ogni chiarimento necessario.

Con osservanza

Terni lì 12/01/2017

Il tecnico
Geom. Marco Ubaldi

ALLEGATO 2





Comune di Terni
C. Motta Laureati
MA



di Tera, metri Laurati



di Tera, metri Laurati



di Tera, metri Laurati



di Tera, metri Laurati





Consorzio
Promotori
di Terzi
CCO
Divisione Alti
8
BALDI MARCO



Albo
ni
M
Albo
ni
M

Collegio Provinciale
Geomartini Società Consorte
di Terzi
CS
Divisione



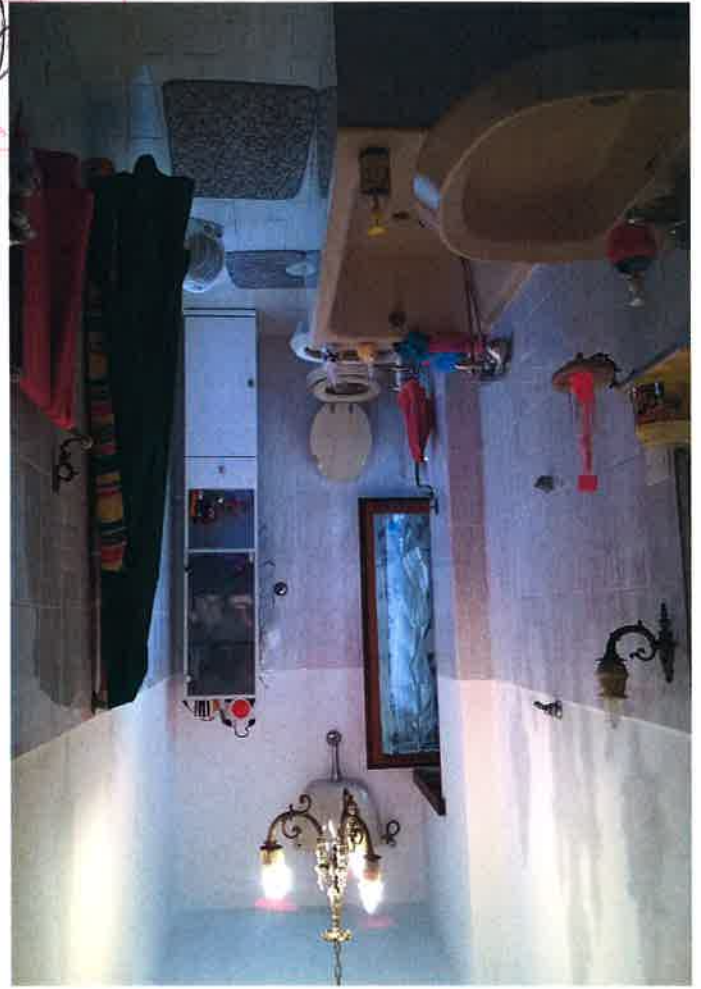
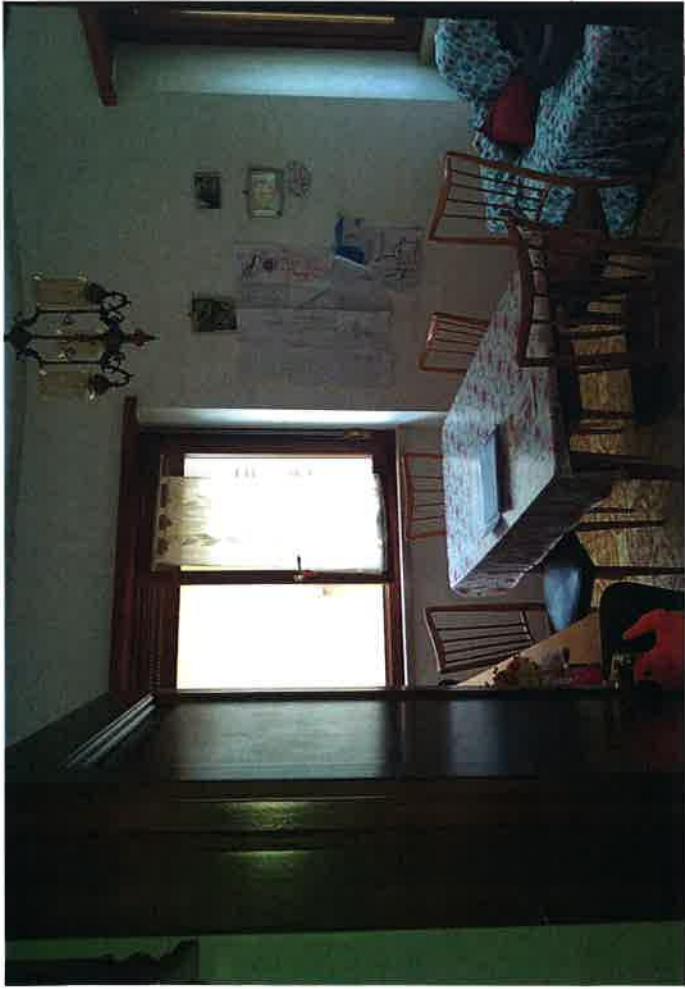
ALLEGATO 2 b





Collegio di Geometria di Sesto
Sesto San Giovanni
Albo
MASTU

Collegio Prof. Gino
Giovanni e Giuseppina
di Terni





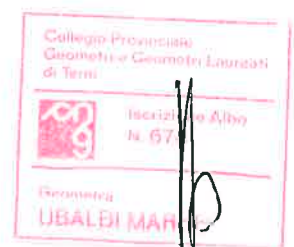
Collegio Pro
Geometra
di Torino

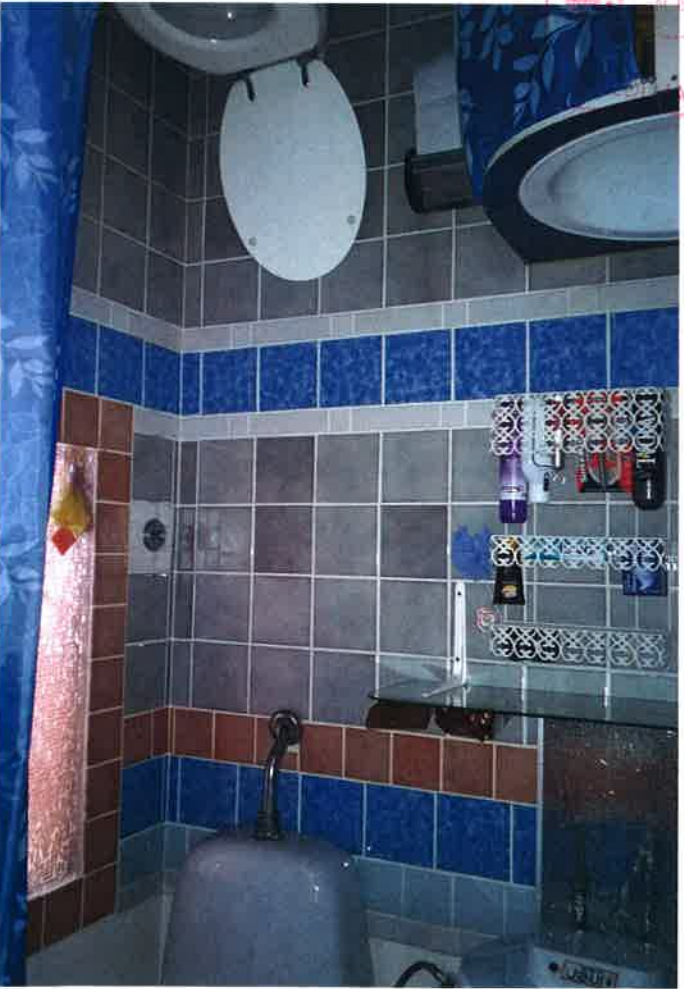
Divisione Albo

MANCO



ALLEGATO 2 c





Alba
ARCO

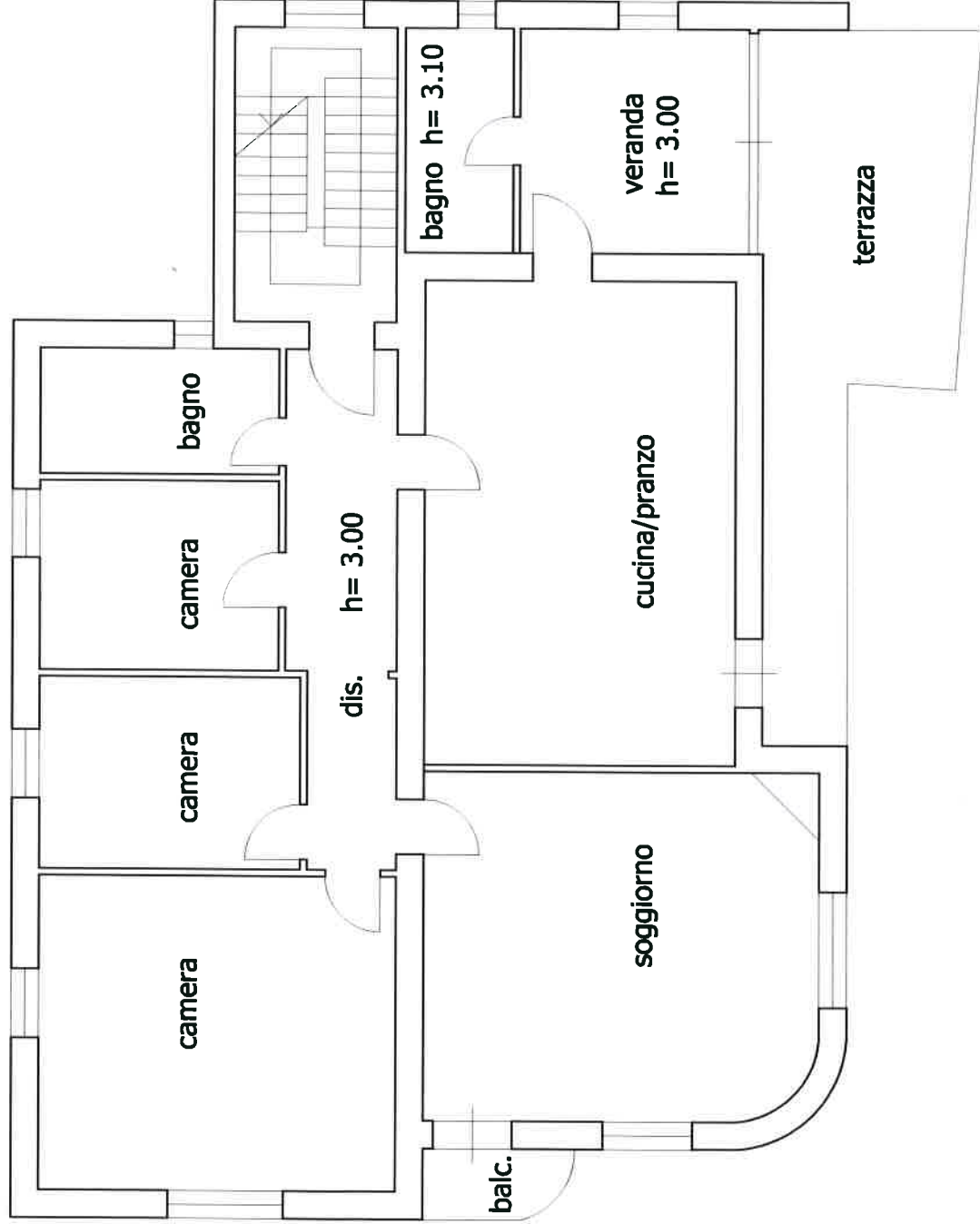
ALLEGATO 4



ALLEGATO 4 a

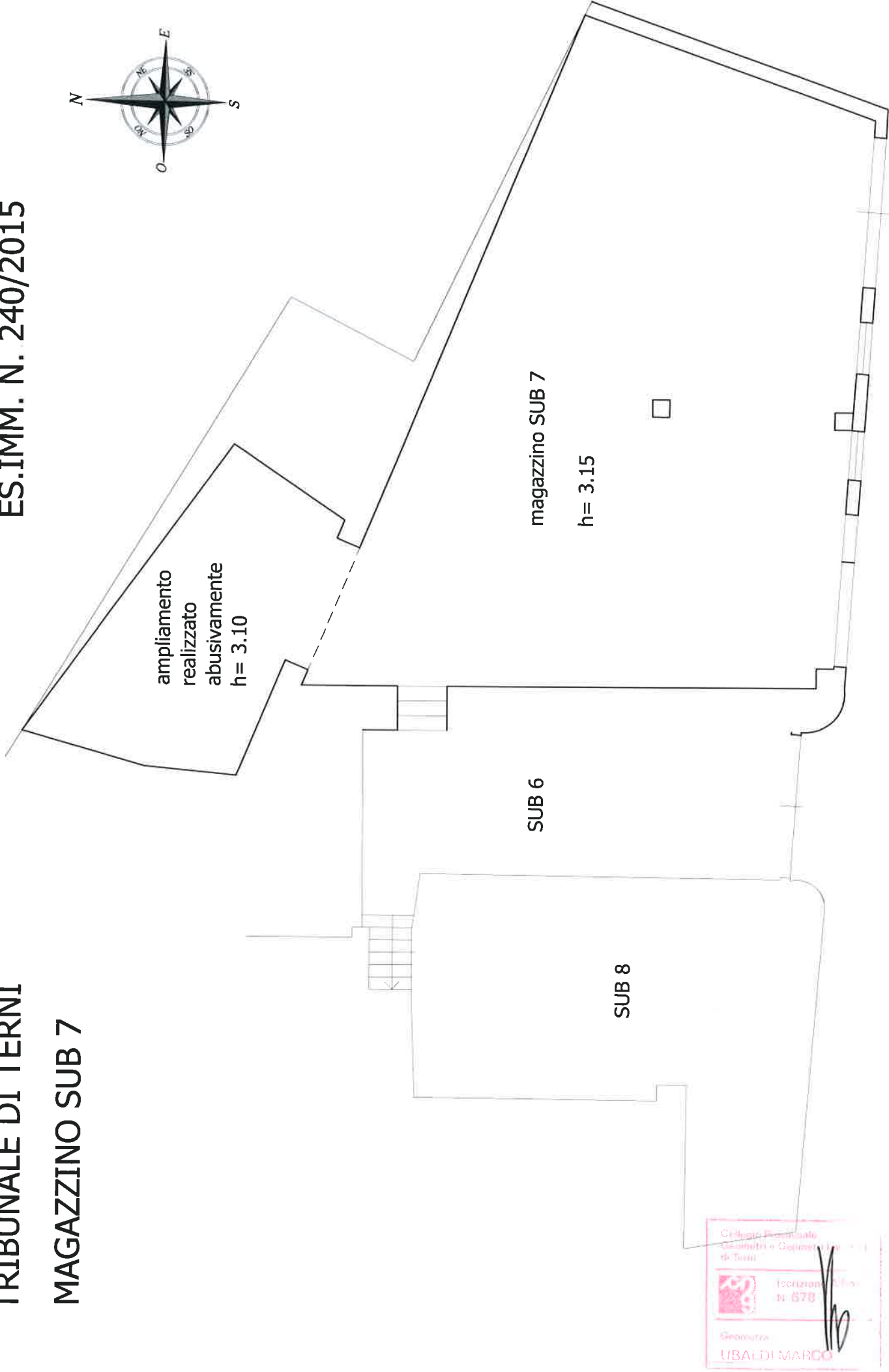
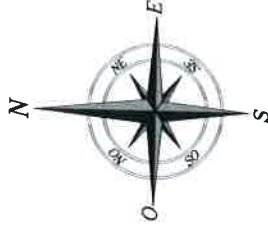


TRIBUNALE DI TERNI ES.IMM. N. 240/2015
APPARTAMENTO SUB 10



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri
di Terni
1909
Geometra
UBALDI MARINO

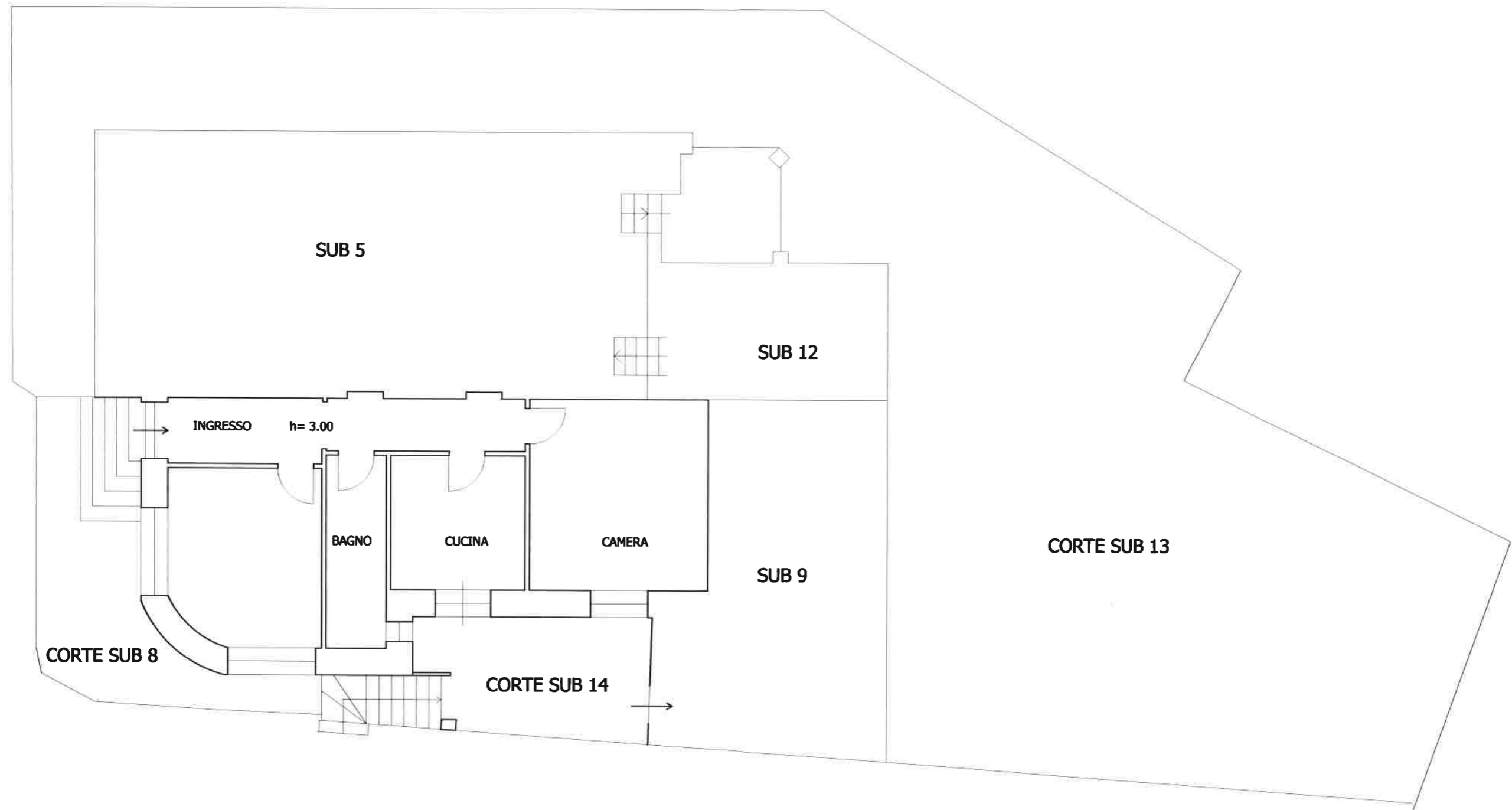
PIANTA PIANO PRIMO Lotto 1 scala 1:100



ALLEGATO 4 b



TRIBUNALE DI TERNI ES.IMM. N. 240/2015
APPARTAMENTO - FG. 10 P.LLA 383 SUB 8



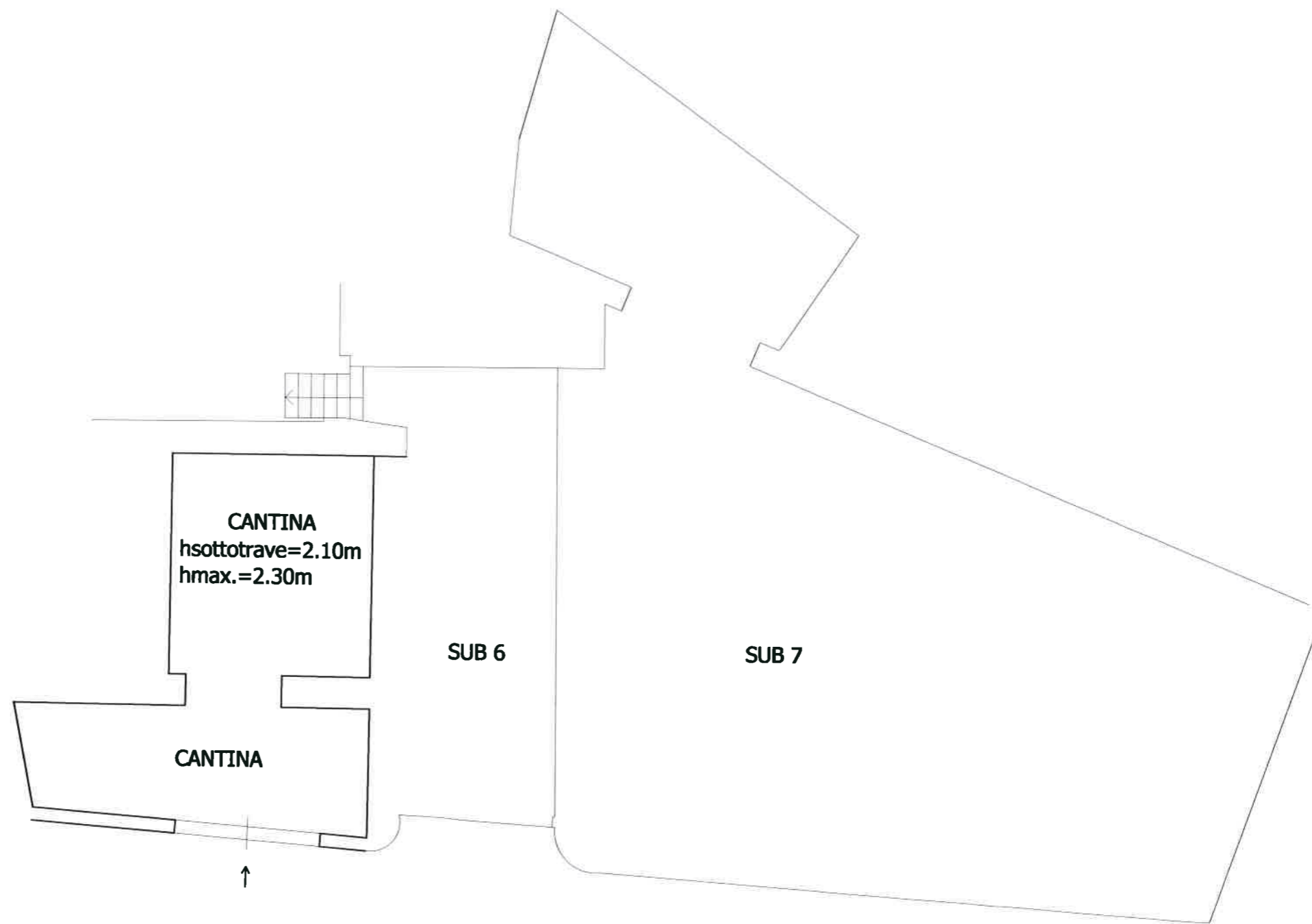
PIANTA PIANO TERRA

Lotto 2

scala 1:100



TRIBUNALE DI TERNI ES.IMM. N. 240/2015
CANTINE - FG. 10 P.LLA 383 SUB 8



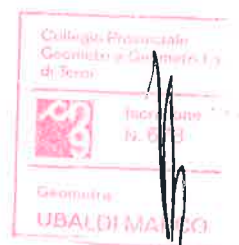
PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Lotto 2

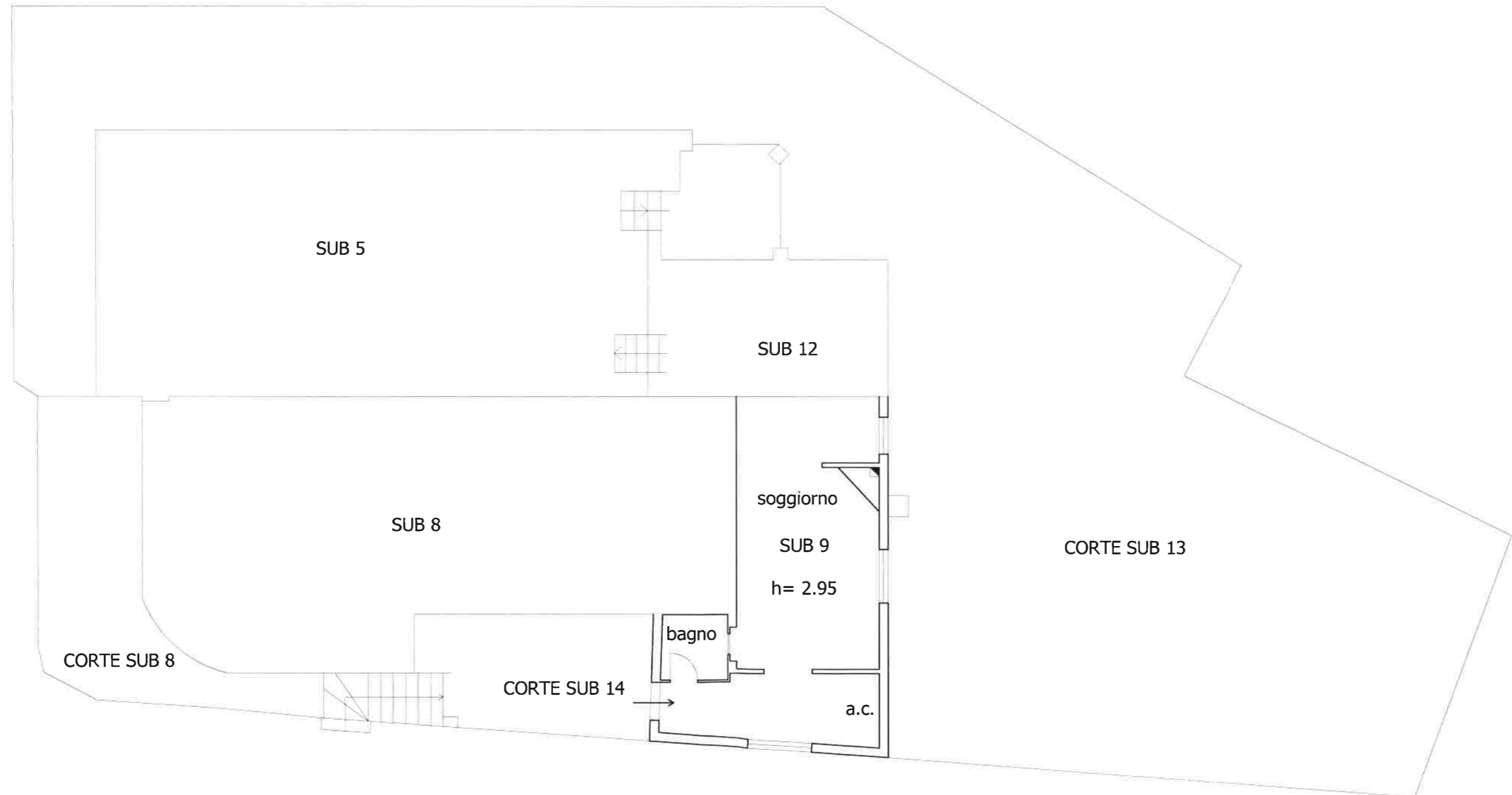
scala 1:100



ALLEGATO 4 c



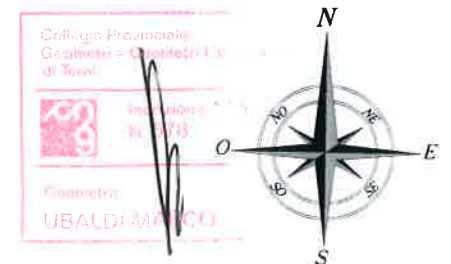
TRIBUNALE DI TERNI ES.IMM. N. 240/2015
APPARTAMENTO - FG. 10 P.LLA 383 SUB 9



PIANTA PIANO TERRA

Lotto 3

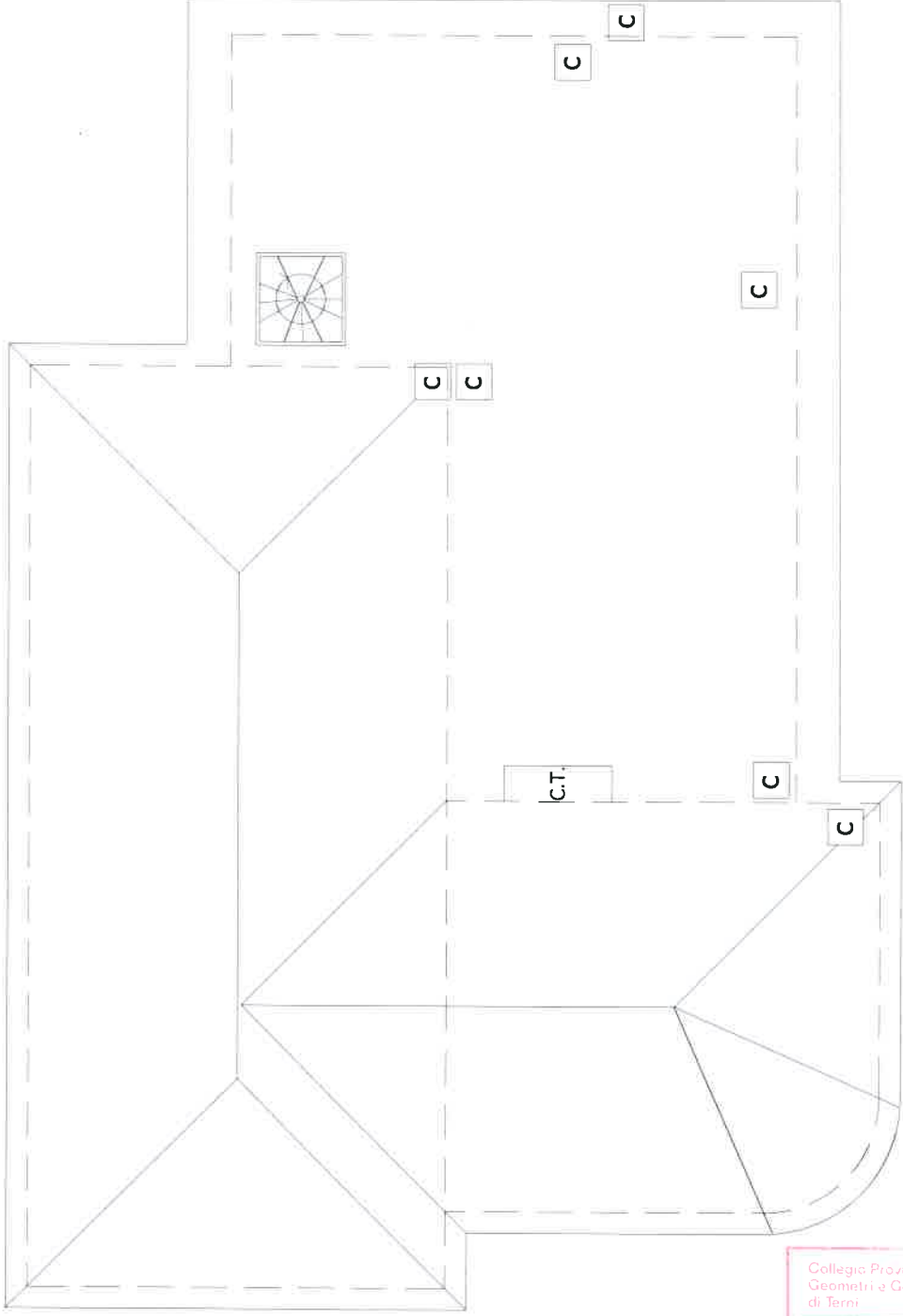
scala 1:100



TRIBUNALE DI TERNI

ES.IMM. N. 240/2015

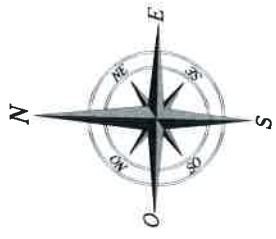
NON CENSITO CATASTALMENTE



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

33
Licenziatario N. 81

Geometra
UBALDI MARINO



PIANTA PIANO COPERTURA

scala 1:100