
TRIBUNALE DI TERNI
IM

Esecuzione Forzata
promossa da:
BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

N. Gen. Rep. **000026/16**

Giudice Dr. Natalia Giubilei

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Alessandro PROIETTI
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 963
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 891
C.F. PRTL5N74M23L117R- P.Iva 00730510559

con studio in Narni (Terni) Strada di Collabramo n°31
telefono: 0744-737620
cellulare: 335-273655
fax: 0744-737620
email: alessandro.proietti1@geopec.it

**Beni in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22.

Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione da ultimare sito nel Comune di Terni Via Giacomo Puccini n°22 p.S1-T, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 157 Particelle fra loro graffate 46 Sub 8 e 1065 Sub 9 Cat. A/2 Cl.7 di vani 4,5.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, un bagno, due camerette ed un ripostiglio con antistante corte di pertinenza esclusiva di circa mq.120,00 e al piano seminterrato da una cantina ed un bagno. I vani del piano terra sono collegati ai locali del piano seminterrato mediante scala interna in muratura. L'unità immobiliare ricomprende inoltre un pozzo posto sul lato sinistro del portoncino d'ingresso e protetto da una piccola finestra in ferro installata a livello del terreno.

Sono compresi i diritti pari ad un 1/3 di piena proprietà sull'area destinata a passaggio comune censita nel Catasto Fabbricati Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1065 Sub 13 (Bene Comune Non Censibile - corte Comune alle Particelle 1065 Sub 9, 1065 Sub 10 e 1065 Sub 11) di circa mq.65,00.

L'unità immobiliare non risulta allacciata alle utenze ed è sprovvista:

- di caldaia murale per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- delle porte finestre in alluminio su soggiorno e su camera al piano terra;
- di tutti i sanitari dei bagni;
- degli elementi radianti per il fabbisogno termico;
- di tutti gli interruttori e placche relativi all'impianto elettrico.

N.B.:

- Mediante la porta finestra della camera posta al piano terra si accede ad un'area pavimentata e delimitata da un muretto alto circa m.1,50 (Cfr. allegata planimetria di rilievo). Detta area è esclusa dalla vendita in quanto insistente sul terreno identificato in catasto con la Particella 1843 del Foglio 157 di Terni, di altra proprietà (dalle ricerche ipotecarie non si evincono costituzioni di servitù d'uso o atti di cessione di diritti o di comproprietà aventi ad oggetto la particella 1843).

- Sul lato sud della corte esclusiva identificata con la Particella 1065 Sub 9, è presente un passo carrabile delimitato da un cancello in ferro a due ante che potrebbe consentire il transito di veicoli. Detto transito non risulta però legittimato da alcun titolo in quanto per raggiungere il cancello si deve prima attraversare un piazzale brecciato identificato in catasto con la Particella 1843 del Foglio 157 di Terni, di altra proprietà (dalle ricerche ipotecarie non si evincono costituzioni di servitù di passaggio o atti di cessione di diritti o di comproprietà aventi ad oggetto la particella 1843).

Anche nell'atto di provenienza dell'esecutato non si fa menzione e quindi non sono stati formalmente trasferiti a proprio favore i diritti di comproprietà spettanti all'unità immobiliare oggetto di compravendita (Particella 46 Sub 6 già 46 Sub 1) sulla corte attualmente distinta nel Catasto Terreni Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1843 di mq.623 (già Particella 1515 di mq.655; già Particella 45 di mq.660 - catastalmente censita come corte comune alle Particelle 46 Sub 1, 46 Sub 2 e 46 Sub 3 del Foglio 157).

Ai fini della normativa nazionale e regionale di attuazione al rendimento energetico nell'edilizia, si dichiara che per le future alienazioni dell'immobile, dovrà essere redatto idoneo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

Identificato al catasto fabbricati:
intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
foglio 157 particelle 46 subalterno 8 e 1065 Sub 9 fra loro graffate
categoria A/2, classe 7, composto da vani 4,5, posto al piano S1-T, - rendita: 348,61.
Coerenze: confina a sud con la Particella 1843. ad est con la Particella 711 e a nord con la
Particella 44.
Derivano dalla Particella 46 Sub 6 graffata con la Particella 1065 Sub 7 giusta denuncia di
variazione 24.11.2017 Prot. llo n. 11R0070447 in atti dal 27.11.2017 per frazionamento per
trasferimento di diritti, ampliamento, ristrutturazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari urbane oggetto della presente relazione, sono site in una zona semicentrale della città di Terni.

Terni è una città di circa 112.000 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e 41° comune italiano per popolazione.

La città di Terni dista circa Km.90,00 dalla città di Roma e circa Km.80,00 da Perugia.

Fra le attrazioni paesaggistiche la Valnerina, Valle del Fiume Nera con l'imponente Cascata delle Marmore (una delle cascate più alte d'Europa), l'Anfiteatro Romano e Carsulae e, in tutta la Provincia, numerosi paesi medievali.

Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci. Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona. La SS 675 Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte; la collega, inoltre, alla città di Viterbo.

La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina, la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica.

Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche.

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali / commerciali i principali centri limitrofi sono: La città di Terni dista circa Km.90,00 dalla città di Roma e circa Km.80,00 da Perugia. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Fra le attrazioni paesaggistiche la Valnerina, Valle del Fiume Nera con l'imponente Cascata delle Marmore (una delle cascate più alte d'Europa). Le attrazioni storiche presenti sono: Anfiteatro Romano e Carsulae - in tutta la Provincia numerosi paesi medievali.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,1), ferrovia (5), superstrada (6), autostrada (33).

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Atto di citazione derivante da domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ai nn. 13901 di Rep. **trascritto a Terni in data 11/02/2013 ai nn. 1112 di Reg. Part.** - Si chiede la definizione del contratto preliminare sottoscritto in data 23.01.2010 e quindi di adempiere a tutti i patti in esso contenuti, avente ad oggetto due appartamenti posti al piano primo e al piano sottotetto.

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede Verona contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 05/03/2016 ai nn. 641 di Rep. **trascritto a Terni in data 29/03/2016 ai nn. 2175 di Reg. Part.**

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. SEDE LUCCA DOMICILIO ELETTO IN LUCCA PIAZZA SAN GIUSTO N°10, contro [REDACTED] a firma di Not. Fulvio Sbroli di Terni in data 23/12/2009 ai nn. 174044 **iscritto a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 3250 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.650.000,00

importo capitale: €.1.300.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. SEDE LUCCA DOMICILIO ELETTO IN LUCCA PIAZZA SAN GIUSTO N°10, contro [REDACTED] a firma di Not. Fulvio Sbroli di Terni in data 23/12/2011 ai nn. 183931 **iscritto a Terni in data 27/12/2011 ai nn. 2219 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.120.000,00

importo capitale: €.240.000,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e successive modifiche, a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. SEDE FIRENZE DOMICILIO ELETTO IN VIA BRAMANTE N°99, TERNI, contro [REDACTED], a firma di Equitalia Centro Spa in data 20/02/2015 ai nn. Rep.529. **iscritto a Terni in data 26/02/2015 ai nn. 251 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.31.561,62

importo capitale: €.63.123,24

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede Verona contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 05/03/2016 ai nn. 641 di Rep. **trascritto a Terni in data 29/03/2016 ai nn. 2175 di Reg. Part.**

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere conforme all'ultimo titolo edilizio abilitativo rilasciato.

4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta essere conforme allo stato di fatto.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_____ intera piena proprietà
proprietario dal 23/12/2009 ad oggi

in forza di atto di compravendita a firma di Not. Fulvio Sbroli di Terni in data 23/12/2009 ai nn. 174043 di Rep. registrato a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 576 trascritto a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 10067 di Reg. Part. Nell'atto di acquisto sopra citato (Cfr. allegato titolo di provenienza) si precisa che il Sig. _____ coniugato in regime di separazione dei beni, acquistava nell'esercizio dell'impresa _____

Visure Ipotecarie Aggiornate a tutto il 28.11.2017.

N.B.: -Nell'atto non si fa menzione e quindi non sono stati formalmente trasferiti i diritti di comproprietà spettanti all'unità immobiliare oggetto di compravendita (Particella 46 Sub 6 già 46 Sub 1) sulla corte attualmente distinta nel Catasto Terreni Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1843 di mq.623 (già Particella 1515 di mq.655; già Particella 45 di mq.660 - catastalmente censita come corte comune alle Particelle 46 Sub 1, 46 Sub 2 e 46 Sub 3 del Foglio 157).

6.2 Precedenti proprietari:

_____ intera piena proprietà
proprietario da data antecedente il ventennio al 30/12/2009

in forza di atto di compravendita a firma di Not. Luciano Clericò di Terni in data 13/10/1986 ai nn. 29941 di Rep. registrato a Terni in data 03/11/1986 ai nn. 3971 vol.561 trascritto a Terni in data 11/11/1986 ai nn. 6050 di Reg. Part. Acquista come bene personale stante la dichiarazione resa in atto dal coniuge in comunione legale _____

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. in parte edificato in data anteriore al 01.09.1967 parte del fabbricato risulta essere di remota costruzione (edificato in data antecedente alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150)

P.E. n. C.E. Prot.24631 del 03.09.1982 e successive varianti per lavori di Ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a _____
_____. Concessione Edilizia presentata in data 05/07/1982 rilasciata in data 03/09/1982- n. prot. 24631

P.E. n. Variante Prot.35849 del 07.02.1983 e successive varianti per lavori di Ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a _____
_____. Concessione Edilizia presentata in data 25/09/1982 rilasciata in data 07/02/1983- n. prot. 35849 Variante alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

P.E. n. Variante Prot.7067 del 27.10.1983 per lavori di Ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a [REDACTED]
Concessione Edilizia presentata in data 21/02/1983 rilasciata in data 27/10/1983- n. prot. 7067 Variante alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

P.E. n. C.E. Prot.44400 del 13.06.1986 per lavori di Completamento opere relative ad ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a [REDACTED]
[REDACTED]. Concessione Edilizia presentata in data 02/11/1985 rilasciata in data 13/06/1986- n. prot. 44400 Completamento opere relative alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

P.E. n. C.E. in sanatoria Prot.25086/86 del 07.11.1989 per lavori di Cambio destinazione d'uso da garage ad abitazione dei locali siti al piano terra, ristrutturazione al p.1°, l'ampliamento del sottotetto in parte ad uso residenziale ed in parte ad uso non residenziale e modifiche interne al piano interrato. intestata a [REDACTED]
Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) rilasciata in data 07/11/1989- n. prot. 25086 Variata l'intestazione del titolo abilitativo mediante Presa d'Atto Prot. n.30841/88 del 07.11.1989.

P.E. n. Autorizzazione Prot.37885 del 18.11.1991 per lavori di per eseguire la chiusura di parte del portico al piano terra del fabbricato sito in Via Puccini n.22 con vetrate mobili tipo Sun Room intestata a [REDACTED] Autorizzazione edilizia presentata in data 30/09/1991 rilasciata in data 18/11/1991- n. prot. 37885

P.E. n. C.E. in sanatoria Prot.107/94 per lavori di Ampliamento fabbricato residenziale per chiusura portico(anno abuso 1985-1993 superficie condonata mq.53,50) intestata a [REDACTED]
[REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 39 L.724/23.12.1994) presentata in data 25/02/1995- n. prot. 9508 rilasciata in data 23/02/2010- n. prot. 38592

P.E. n. DIA Prot. n°210156 del 21.11.2009 per lavori di Ristrutturazione Edilizia - Frazionamento Fabbricato Residenziale intestata a [REDACTED]
Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 21/11/2009- n. prot. 210156

P.E. n. Permesso di Costruire n°283 del 31.01.2011 e successive varianti per lavori di frazionamento di un'unità abitativa in n°4 appartamenti con ampliamento per realizzazione di portico coperto a terrazza praticabile e scala aperta esterna. intestata a [REDACTED]
[REDACTED] Permesso di Costruire presentata in data 14/07/2010 rilasciata in data 31/01/2011 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. Variante in sanatoria n°386 del 30.11.2012 per lavori di frazionamento di un'unità abitativa in n°4 appartamenti con ampliamento per realizzazione di portico coperto a terrazza praticabile e scala aperta esterna. intestata a [REDACTED]
[REDACTED]. Permesso di Costruire in sanatoria rilasciata in data 30/11/2012- n. prot. 386 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Variante in sanatoria al Permesso di Costruire n°283/2010.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22.

Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione da ultimare sito nel Comune di Terni Via Giacomo Puccini n°22 p.S1-T, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 157 Particelle fra loro graffate 46 Sub 8 e 1065 Sub 9 Cat. A/2 Cl.7 di vani 4,5.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, un bagno, due camerette ed un ripostiglio con antistante corte di pertinenza esclusiva di circa mq.120,00 e al piano seminterrato da una cantina ed un bagno. I vani del piano terra sono collegati ai locali del piano seminterrato mediante scala interna in muratura. L'unità immobiliare ricomprende inoltre un pozzo posto sul lato sinistro del portoncino d'ingresso e protetto da una piccola finestra in ferro installata a livello del terreno.

Sono compresi i diritti pari ad un 1/3 di piena proprietà sull'area destinata a passaggio comune censita nel Catasto Fabbricati Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1065 Sub 13 (Bene Comune Non Censibile - corte Comune alle Particelle 1065 Sub 9, 1065 Sub 10 e 1065 Sub 11) di circa mq.65,00.

L'unità immobiliare non risulta allacciata alle utenze ed è sprovvista:

- di caldaia murale per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- delle porte finestre in alluminio su soggiorno e su camera al piano terra;
- di tutti i sanitari dei bagni;
- degli elementi radianti per il fabbisogno termico;
- di tutti gli interruttori e placche relativi all'impianto elettrico.

N.B.:

- Mediante la porta finestra della camera posta al piano terra si accede ad un'area pavimentata e delimitata da un muretto alto circa m.1,50 (Cfr. allegata planimetria di rilievo). Detta area è esclusa dalla vendita in quanto insistente sul terreno identificato in catasto con la Particella 1843 del Foglio 157 di Terni, di altra proprietà (dalle ricerche ipotecarie non si evincono costituzioni di servitù d'uso o atti di cessione di diritti o di comproprietà aventi ad oggetto la particella 1843).

- Sul lato sud della corte esclusiva identificata con la Particella 1065 Sub 9, è presente un passo carrabile delimitato da un cancello in ferro a due ante che potrebbe consentire il transito di veicoli. Detto cancello non risulta però legittimato da alcun titolo in quanto per raggiungere il cancello si deve prima attraversare un piazzale brecciato identificato in catasto con la Particella 1843 del Foglio 157 di Terni, di altra proprietà (dalle ricerche ipotecarie non si evincono costituzioni di servitù di passaggio o atti di cessione di diritti o di comproprietà aventi ad oggetto la particella 1843).

Anche nell'atto di provenienza dell'esecutato non si fa menzione e quindi non sono stati formalmente trasferiti a proprio favore i diritti di comproprietà spettanti all'unità immobiliare oggetto di compravendita (Particella 46 Sub 6 già 46 Sub 1) sulla corte attualmente distinta nel Catasto Terreni Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1843 di mq.623 (già Particella 1515 di mq.655; già Particella 45 di mq.660 - catastalmente censita come corte comune alle Particelle 46 Sub 1, 46 Sub 2 e 46 Sub 3 del Foglio 157).

Ai fini della normativa nazionale e regionale di attuazione al rendimento energetico nell'edilizia, si dichiara che per le future alienazioni dell'immobile, dovrà essere redatto idoneo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a



Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

foglio 157 particelle 46 subalterno 8 e 1065 Sub 9 fra loro graffate

categoria A/2, classe 7, composto da vani 4,5, posto al piano S1-T, - rendita: 348,61.

Coerente: confina a sud con la Particella 1843, ad est con la Particella 711 e a nord con la Particella 44.

Derivano dalla Particella 46 Sub 6 graffata con la Particella 1065 Sub 7 giusta denuncia di variazione 24.11.2017 Prot. llo n.TR0070447 in atti dal 27.11.2017 per frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, ristrutturazione

L'edificio è stato costruito nel anteriore al 01.09.1967. ristrutturato nel 2010

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80.

Derivano dalla Particella 46 Sub 6 graffata con la Particella 1065 Sub 7 giusta denuncia di variazione 24.11.2017 Prot.llo n.TR0070447 in atti dal 27.11.2017 per frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, ristrutturazione

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona Bc6

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.59 *Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)*

1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc:

IF 0.2 mc/mq: Bc1

IF 0.4 mc/mq: Bc2

IF 0.9 mc/mq: Bc3

IF 1.0 mc/mq: Bc4

IF 1.2 mc/mq: Bc5

IF 1.8 mc/mq: Bc6

IF 3.0 mc/mq: Bc7

2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).

5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.

6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti ineditati.

6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55.

6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500.

6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale.

6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda.

6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni:

il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona Aa (Casa Lina);

altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50;

l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione al piano terra	Sup. reale lorda	74,00	1,00	74,00
cantina con bagno al piano seminterrato	Sup. reale lorda	35,00	0,55	19,25
corte esclusiva	Sup. catastale	120,00	1,00	120,00
diritti su corte comune	Sup. catastale	67,00	0,33	22,11

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: pietra, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: pietra, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da definire, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: da installare, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Commerciale.

Per mq. commerciale si intende quello definito dal listino ufficiale dei prezzi edito dalla Borsa Immobiliare Umbria (Norme UNI 10750/2005) e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

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

Il valore unitario di stima deriva da indagini di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame. fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima. simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio - I Semestre 2017

- Zona Semicentrale Cesure

- Abitazioni Civili€/mq. 550,00 - 850,00 Stato scadente di conservazione

- Abitazioni Civili€/mq. 900,00 - 1200,00 Stato normale di conservazione

- Abitazioni Civili€/mq. 1250,00 - 1900,00 Stato ottimo di conservazione

- Abitazioni di tipo economico €/mq. 550,00 - 850,00 Stato scadente di conservazione

- Abitazioni di tipo economico €/mq. 700,00 - 1000,00 Stato normale di conservazione

Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017- Zona Periferia

- Abitazioni €/mq. 1300,00 - 1500,00 (Nuovo)

€/mq. 900,00 - 1000,00 (Ristrutturato)

€/mq. 700,00 - 900,00 (Abitabile)

€/mq. 500,00 - 600,00 (Da ristrutturare)

Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017- Zona Semiperiferia

- Abitazioni €/mq. 1400,00 - 1600,00 (Nuovo)

€/mq. 1000,00 - 1300,00 (Ristrutturato)

€/mq. 800,00 - 1000,00 (Abitabile)

€/mq. 600,00 - 700,00 (Da ristrutturare)

Per quanto riguarda il terreno di pertinenza del fabbricato, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro la superficie catastale dello stesso.

Sulla base dei dati rilevati, tenendo conto dell'ubicazione degli immobili e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, il sottoscritto reputa di assumere come parametro unitario di stima l'importo di **€/mq. 950,00** riferito alla superficie commerciale dell'abitazione e di **€/mq. 6,00** riferito alla superficie catastale delle aree di corte.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio - I Semestre 2017
Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione al piano terra	74,00	€ 950,00	€ 70.300,00
cantina con bagno al piano seminterrato	19,25	€ 950,00	€ 18.287,50
corte esclusiva	120,00	€ 6,00	€ 720,00
diritti su corte comune	22,11	€ 6,00	€ 132,66
			€ 89.440,16

- Valore corpo:	€ 89.440,16
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 89.440,16
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 89.440,16

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	-	€ 89.440,16	€ 89.440,16

8.4. Adeguali 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: **€ 13.416,02**

- Riduzione monetaria: Attestazione di Agibilità completa di tutti gli elaborati previsti dall'Art.138 della L.R.1/2015 (comprensiva di Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti)	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 71.024,14**

Relazione lotto 001 creata in data 01/12/2017
Codice documento: E141-16-000026-001

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

Beni in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22.

Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione da ultimare sito nel Comune di Terni Via Giacomo Puccini n°22 p.S1-T, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 157 Particelle fra loro graffate 46 Sub 9 e 1065 Sub 10 Cat. A/2 Cl.7 di vani 6.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due bagni, tre camere, una corte esclusiva di circa mq.40,00 a cui si accede da una delle tre camere e da antistanti portico di circa mq.8,00 e corte di circa mq.13,00 di pertinenza esclusiva e al piano seminterrato da una cantina ed un ripostiglio sottoscala. I vani del piano terra sono collegati ai locali del piano seminterrato mediante scala esterna coperta dal citato portico.

Sono compresi i diritti pari ad un 1/3 di piena proprietà sull'area destinata a passaggio comune censita nel Catasto Fabbricati Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1065 Sub 13 (Bene Comune Non Censibile - corte Comune alle Particelle 1065 Sub 9, 1065 Sub 10 e 1065 Sub 11) di circa mq.65,00.

L'unità immobiliare non risulta allacciata alle utenze ed è sprovvista:

- di caldaia murale per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- della porta finestra in alluminio della camera con accesso su corte esclusiva;
- di tutti i sanitari dei bagni;
- degli elementi radianti per il fabbisogno termico;
- di tutti gli interruttori e placche relativi all'impianto elettrico.

Ai fini della normativa nazionale e regionale di attuazione al rendimento energetico nell'edilizia, si dichiara che per le future alienazioni dell'immobile, dovrà essere redatto idoneo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a

_____ Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni foglio 157 particelle 46 subalterno 9 e 1065 Sub 10 fra loro graffate categoria A/2, classe 7, composto da vani 6, posto al piano S1-T, - rendita: 464,81. Coerenze: confina a sud con la Particelle 46 Sub 8 e 1065 Sub 9, ad est con le Particelle 1065 Sub 11 e 1065 Sub 13 e a nord con le Particelle 1065 Sub 8 e 44.

Derivano dalla Particella 46 Sub 6 graffata con la Particella 1065 Sub 7 giusta denuncia di variazione 24.11.2017 Prot.llo n.TR0070447 in atti dal 27.11.2017 per frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, ristrutturazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

Le unità immobiliari urbane oggetto della presente relazione, sono site in una zona semicentrale della città di Terni.

Terni è una città di circa 112.000 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e 41° comune italiano per popolazione.

La città di Terni dista circa Km.90,00 dalla città di Roma e circa Km.80,00 da Perugia.

Fra le attrazioni paesaggistiche la Valnerina, Valle del Fiume Nera con l'imponente Cascata delle Marmore (una delle cascate più alte d'Europa), l'Anfiteatro Romano e Carsulae e, in tutta la Provincia, numerosi paesi medievali.

Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci.

Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona. La SS 675 Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte; la collega, inoltre, alla città di Viterbo.

La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina, la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica.

Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche.

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali / commerciali i principali centri limitrofi sono: La città di Terni dista circa Km.90,00 dalla città di Roma e circa Km.80,00 da Perugia., Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Fra le attrazioni paesaggistiche la Valnerina, Valle del Fiume Nera con l'imponente Cascata delle Marmore (una delle cascate più alte d'Europa)., Le attrazioni storiche presenti sono: Anfiteatro Romano e Carsulae - in tutta la Provincia numerosi paesi medievali..
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0.1), ferrovia (5), superstrada (6), autostrada (33).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Atto di citazione derivante da domanda **giudiziale di esecuzione** in forma specifica a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Terni in data 14/12/2012 ai nn. 13901 di Rep. **trascritto a Terni in data 11/02/2013 ai nn. 1112 di Reg. Part.** - Si chiede la definizione del contratto preliminare sottoscritto in data 23.01.2010 e quindi di adempiere a tutti i patti in esso contenuti, avente ad oggetto due appartamenti posti al piano primo e al piano sottotetto..

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede Verona contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 05/03/2016 ai nn. 641 di Rep. **trascritto a Terni in data 29/03/2016 ai nn. 2175 di Reg. Part.**

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. SEDE LUCCA DOMICILIO ELETTO IN LUCCA PIAZZA SAN GIUSTO N°10, contro [REDACTED] a firma di Not. Fulvio Sbrolli di Terni in data 23/12/2009 ai nn. 174044 **iscritto a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 3250 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.650.000,00

importo capitale: €.1.300.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. SEDE LUCCA DOMICILIO ELETTO IN LUCCA PIAZZA SAN GIUSTO N°10, contro [REDACTED], a firma di Not. Fulvio Sbrolli di Terni in data 23/12/2011 ai nn. 183931 **iscritto a Terni in data 27/12/2011 ai nn. 2219 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.120.000,00

importo capitale: €.240.000,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e successive modifiche, a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. SEDE FIRENZE DOMICILIO ELETTO IN VIA BRAMANTE N°99, TERNI, contro [REDACTED] a firma di Equitalia Centro Spa in data 20/02/2015 ai nn. Rep.529. **iscritto a Terni in data 26/02/2015 ai nn. 251 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.31.561,62

importo capitale: €.63.123,24

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede Verona contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 05/03/2016 ai nn. 641 di Rep. **trascritto a Terni in data 29/03/2016 ai nn. 2175 di Reg. Part.**

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere conforme all'ultimo titolo edilizio abilitativo rilasciato.

4.3.2. *Conformità catastale:*

La planimetria catastale risulta essere conforme allo stato di fatto.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

_____ intera piena proprietà
proprietario dal 23/12/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Not.
Fulvio Sbrilli di Terni in data 23/12/2009 ai nn. 174043 di Rep. registrato a Terni in data
30/12/2009 ai nn. 576 trascritto a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 10067 di Reg. Part.
Nell'atto di acquisto sopra citato (Cfr. allegato titolo di provenienza) si precisa che il Sig.
_____ coniugato in regime di separazione dei beni, acquistava nell'esercizio
dell'impresa _____

Visure Ipotecarie Aggiornate a tutto il 28.11.2017.

N.B.: -Nell'atto non si fa menzione e quindi non sono stati formalmente trasferiti i diritti di
comproprietà spettanti all'unità immobiliare oggetto di compravendita (Particella 46 Sub
6 già 46 Sub 1) sulla corte attualmente distinta nel Catasto Terreni Comune di Terni con
il Foglio 157 Particella 1843 di mq.623 (già Particella 1515 di mq.655; già Particella 45
di mq.660 - catastalmente censita come corte comune alle Particelle 46 Sub 1, 46 Sub 2 e
46 Sub 3 del Foglio 157).

6.2 Precedenti proprietari:

_____ intera piena proprietà
proprietario da data antecedente il ventennio al 30/12/2009 in forza di atto di
compravendita a firma di Not. Luciano Clericò di Terni in data 13/10/1986 ai nn. 29941
di Rep. registrato a Terni in data 03/11/1986 ai nn. 3971 vol.561 trascritto a Terni in data
11/11/1986 ai nn. 6050 di Reg. Part. Acquista come bene personale stante la
dichiarazione resa in atto dal coniuge in comunione legale _____

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. in parte edificato in data anteriore al 01.09.1967 parte del fabbricato risulta essere
di remota costruzione (edificato in data antecedente alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150)

P.E. n. C.E. Prot.24631 del 03.09.1982 e successive varianti per lavori di Ampliamento
fabbricato Voc. Valenza intestata a _____
_____ Concessione Edilizia presentata in data 05/07/1982 rilasciata in data 03/09/1982- n.
prot. 24631

P.E. n. Variante Prot.35849 del 07.02.1983 e successive varianti per lavori di Ampliamento
fabbricato Voc. Valenza intestata a _____
_____ Concessione Edilizia presentata in data 25/09/1982 rilasciata in data 07/02/1983- n.
prot. 35849 Variante alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

P.E. n. Variante Prot.7067 del 27.10.1983 per lavori di Ampliamento fabbricato Voc.
Valenza intestata a _____
_____ Concessione Edilizia presentata in data 21/02/1983 rilasciata in data 27/10/1983- n. prot. 7067
Variante alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

P.E. n. C.E. Prot.44400 del 13.06.1986 per lavori di Completamento opere relative ad
ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a _____
_____ Concessione Edilizia presentata in data 02/11/1985 rilasciata in data
13/06/1986- n. prot. 44400 Completamento opere relative alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

P.E. n. C.E. in sanatoria Prot.25086/86 del 07.11.1989 per lavori di Cambio destinazione
d'uso da garage ad abitazione dei locali siti al piano terra, ristrutturazione al p.1°,
l'ampliamento del sottotetto in parte ad uso residenziale ed in parte ad uso non residenziale e
modifiche interne al piano interrato. intestata a _____ Concessione Edilizia in
Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) rilasciata in data 07/11/1989- n. prot. 25086 Variata
l'intestazione del titolo abilitativo mediante Presa d'Atto Prot. n.30841/88 del 07.11.1989.

P.E. n. Autorizzazione Prot.37885 del 18.11.1991 per lavori di per eseguire la chiusura di
parte del portico al piano terra del fabbricato sito in Via Puccini n.22 con vetrate mobili tipo
Sun Room intestata a _____ Autorizzazione edilizia presentata in data 30/09/1991
rilasciata in data 18/11/1991- n. prot. 37885

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

P.E. n. C.E. in sanatoria Prot.107/94 per lavori di Ampliamento fabbricato residenziale per chiusura portico(anno abuso 1985-1993 superficie condonata mq.53,50) intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 39 L.724/23.12.1994) presentata in data 25/02/1995- n. prot. 9508 rilasciata in data 23/02/2010- n. prot. 38592

P.E. n. DIA Prot. n°210156 del 21.11.2009 per lavori di Ristrutturazione Edilizia - Frazionamento Fabbricato Residenziale intestata a [REDACTED] Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 21/11/2009- n. prot. 210156

P.E. n. Permesso di Costruire n°283 del 31.01.2011 e successive varianti per lavori di frazionamento di un'unità abitativa in n°4 appartamenti con ampliamento per realizzazione di portico coperto a terrazza praticabile e scala aperta esterna. intestata a [REDACTED] Permesso di Costruire presentata in data 14/07/2010 rilasciata in data 31/01/2011 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. Variante in sanatoria n°386 del 30.11.2012 per lavori di frazionamento di un'unità abitativa in n°4 appartamenti con ampliamento per realizzazione di portico coperto a terrazza praticabile e scala aperta esterna. intestata a [REDACTED] Permesso di Costruire in sanatoria rilasciata in data 30/11/2012- n. prot. 386 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Variante in sanatoria al Permesso di Costruire n°283/2010.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22.

Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione da ultimare sito nel Comune di Terni Via Giacomo Puccini n°22 p.S1-T, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 157 Particelle fra loro graffate 46 Sub 9 e 1065 Sub 10 Cat. A/2 Cl.7 di vani 6.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due bagni, tre camere, una corte esclusiva di circa mq.40,00 a cui si accede da una delle tre camere e da antistanti portico di circa mq.8,00 e corte di circa mq.13,00 di pertinenza esclusiva e al piano seminterrato da una cantina ed un ripostiglio sottoscala. I vani del piano terra sono collegati ai locali del piano seminterrato mediante scala esterna coperta dal citato portico.

Sono compresi i diritti pari ad un 1/3 di piena proprietà sull'area destinata a passaggio comune censita nel Catasto Fabbricati Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1065 Sub 13 (Bene Comune Non Censibile - corte Comune alle Particelle 1065 Sub 9, 1065 Sub 10 e 1065 Sub 11) di circa mq.65,00.

L'unità immobiliare non risulta allacciata alle utenze ed è sprovvista:

- di caldaia murale per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- della porta finestra in alluminio della camera con accesso su corte esclusiva;
- di tutti i sanitari dei bagni;
- degli elementi radianti per il fabbisogno termico;
- di tutti gli interruttori e placche relativi all'impianto elettrico.

Ai fini della normativa nazionale e regionale di attuazione al rendimento energetico nell'edilizia, si dichiara che per le future alienazioni dell'immobile, dovrà essere redatto idoneo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

folgio 157 particelle 46 subalterno 9 e 1065 Sub 10 fra loro graffate categoria A/2, classe 7, composto da vani 6, posto al piano S1-T, - rendita: 464,81.

Coerenze: confina a sud con la Particelle 46 Sub 8 e 1065 Sub 9, ad est con le Particelle 1065 Sub 11 e 1065 Sub 13 e a nord con le Particelle 1065 Sub 8 e 44.

Derivano dalla Particella 46 Sub 6 graffata con la Particella 1065 Sub 7 giusta denuncia di variazione 24.11.2017 Prot.llo n.TR0070447 in atti dal 27.11.2017 per frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, ristrutturazione

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

L'edificio è stato costruito nel anteriore al 01.09.1967, ristrutturato nel 2010
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.80.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona Bc6

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.59 Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)

1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc:

IF 0.2 mc/mq: Bc1

IF 0.4 mc/mq: Bc2

IF 0.9 mc/mq: Bc3

IF 1.0 mc/mq: Bc4

IF 1.2 mc/mq: Bc5

IF 1.8 mc/mq: Bc6

IF 3.0 mc/mq: Bc7

2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).

5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.

6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti ineditati.

6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55.

6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500.

6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale.

6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda.

6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni:

il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona Aa (Casa Lina);

altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50;

l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione al piano terra	Sup. reale lorda	84,00	1,00	84,00
cantina con ripostiglio al piano seminterrato	Sup. reale lorda	47,00	0,45	21,15
corte esclusiva	Sup. catastale	54,00	1,00	54,00
diritti su corte comune	Sup. catastale	67,00	0,33	22,11
portico	Sup. reale lorda	8,00	0,35	2,80

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: pietra, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: pietra, condizioni: buone.
Impianti:
Gas: tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da definire, conformità: da collaudare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: da installare, conformità: da collaudare.
Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Commerciale.

Per mq. commerciale si intende quello definito dal listino ufficiale dei prezzi edito dalla Borsa Immobiliare Umbria (Norme UNI 10750/2005) e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

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

Il valore unitario di stima deriva da indagini di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio - I Semestre 2017

- Zona Semicentrale Cesure

- Abitazioni Civili€/mq. 550,00 - 850,00 Stato scadente di conservazione
- Abitazioni Civili€/mq. 900,00 - 1200,00 Stato normale di conservazione
- Abitazioni Civili€/mq. 1250,00 - 1900,00 Stato ottimo di conservazione
- Abitazioni di tipo economico €/mq. 550,00 - 850,00 Stato scadente di conservazione
- Abitazioni di tipo economico €/mq. 700,00 - 1000,00 Stato normale di conservazione

Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017- Zona Periferia

- Abitazioni €/mq. 1300,00 - 1500,00 (Nuovo)
- €/mq. 900,00 - 1000,00 (Ristrutturato)
- €/mq. 700,00 - 900,00 (Abitabile)
- €/mq. 500,00 - 600,00 (Da ristrutturare)

Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017- Zona Semiperiferia

- Abitazioni €/mq. 1400,00 - 1600,00 (Nuovo)
- €/mq. 1000,00 - 1300,00 (Ristrutturato)
- €/mq. 800,00 - 1000,00 (Abitabile)
- €/mq. 600,00 - 700,00 (Da ristrutturare)

Per quanto riguarda il terreno di pertinenza del fabbricato, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro la superficie catastale dello stesso.

Sulla base dei dati rilevati, tenendo conto dell'ubicazione degli immobili e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, il sottoscritto reputa

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

di assumere come parametro unitario di stima l'importo di **€/mq. 950,00** riferito alla superficie commerciale dell'abitazione e di **€/mq. 6,00** riferito alla superficie catastale delle aree di corte.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
 Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio - I Semestre 2017
 Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione al piano terra	84,00	€ 950,00	€ 79.800,00
cantina con ripostiglio al piano seminterrato	21,15	€ 950,00	€ 20.092,50
corte esclusiva	54,00	€ 6,00	€ 324,00
diritti su corte comune	22,11	€ 6,00	€ 132,66
portico	2,80	€ 950,00	€ 2.660,00
			€ 103.009,16

- Valore corpo:	€ 103.009,16
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 103.009,16
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 103.009,16

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento		€ 103.009,16	€ 103.009,16

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:

- Riduzione monetaria: Attestazione di Agibilità completa di tutti gli elaborati previsti dall'Art.138 della L.R.1/2015 (comprensiva di Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti)	€ 15.451,37
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica c/o catastale:	€ 5.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 82.557,79

Relazione lotto 002 creata in data 01/12/2017
 Codice documento: E141-16-000026-002

Giudice Dr. Natalia Giubilei
 Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

**Beni in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di garage sito in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22.

Intera piena proprietà del garage al piano terra sito nel Comune di Terni Via Giacomo Puccini n°22 distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 157 Particella 1065 Sub 8 Cat. C/6 Cl.9 di mq.28.

Al garage si accede direttamente da Via Puccini e al suo interno si trova una porta finestra in alluminio e vetro che lo collega alla cantina dell'abitazione distinta con le particelle 46 Sub 10 e 1065 Sub 11 fra loro graffate.

Identificato al catasto fabbricati:
intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
foglio 157 mappale 1065 subalterno 8, categoria C/6, classe 9, composto da vani 28, posto al piano T, - rendita: 67,97.

Coerenze: confina a sud con le Particelle 46 Sub 10 e 1065 Sub 11, ad est con la Particella 1065 Sub 11 e a nord con la Particelle.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22.

Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione da ultimare sito nel Comune di Terni Via Giacomo Puccini n°22 p.S1-T-1°, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 157 Particelle fra loro graffate 46 Sub 10 e 1065 Sub 11 Cat. A/2 Cl.7 di vani 6.

L'unità immobiliare è composta al piano primo da una cucina, un disimpegno, tre camere, due bagni ed una terrazza a livello priva di ringhiere di protezione, al piano terra da una corte di circa mq.42 di pertinenza esclusiva e al piano seminterrato da una cantina con ripostiglio.

I tre piani sono fra loro collegati da una scala esterna in muratura a rampe parallele.

Sono compresi i diritti pari ad un 1/3 di piena proprietà sull'area destinata a passaggio comune censita nel Catasto Fabbricati Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1065 Sub 13 (Bene Comune Non Censibile - corte Comune alle Particelle 1065 Sub 9, 1065 Sub 10 e 1065 Sub 11) di circa mq.65,00.

L'unità immobiliare non risulta allacciata alle utenze ed è sprovvista:

- di caldaia murale per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- di n°2 finestre in alluminio su camere da letto al piani primo;
- di tutti i sanitari dei bagni;
- degli elementi radianti per il fabbisogno termico;
- di tutti gli interruttori e placche relativi all'impianto elettrico.

Ai fini della normativa nazionale e regionale di attuazione al rendimento energetico nell'edilizia, si dichiara che per le future alienazioni dell'immobile, dovrà essere redatto idoneo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

Identificato al catasto fabbricati:
intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
foglio 157 particelle 46 subalterno 10 e 1065 Sub 11 fra loro graffate.
categoria A/2, classe 7, composto da vani 6, posto al piano S1-T-1, - rendita: 464,81.
Coerenze: confina a sud con le Particelle 46 Sub 9 46 Sub 11 e 1065 Sub 10, ad est con la
Particella 1065 Sub 13 e a nord con la Particelle 44 e 1065 Sub 8.

Derivano dalla Particella 46 Sub 6 graffata con la Particella 1065 Sub 7 giusta denuncia
di variazione 24.11.2017 Prot.llo n.TR0070447 in atti dal 27.11.2017 per frazionamento
per trasferimento di diritti, ampliamento, ristrutturazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari urbane oggetto della presente relazione, sono site in una zona
semicentrale della città di Terni.

Terni è una città di circa 112.000 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e
41° comune italiano per popolazione.

La città di Terni dista circa Km.90,00 dalla città di Roma e circa Km.80,00 da Perugia.

Fra le attrazioni paesaggistiche la Valnerina, Valle del Fiume Nera con l'imponente Cascata
delle Marmore (una delle cascate più alte d'Europa), l'Anfiteatro Romano e Carsulae e, in tutta
la Provincia, numerosi paesi medievali.

Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea
interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci.
Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona
La SS 675 Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte;
la collega, inoltre, alla città di Viterbo.

La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina,
la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica.

Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la
vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche.

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali / commerciali i principali centri limitrofi sono La città di Terni dista circa Km.90,00 dalla città di Roma e circa Km.80,00 da Perugia., le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Fra le attrazioni paesaggistiche la Valnerina, Valle del Fiume Nera con l'imponente Cascata delle Marmore (una delle cascate più alte d'Europa)., le attrazioni storiche presenti sono: Anfiteatro Romano e Carsulae - in tutta la Provincia numerosi paesi medievali..
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0.1), ferrovia (5), superstrada (6), autostrada (33).

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Atto di citazione derivante da domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica a favore di [REDACTED] contro

[REDACTED] a firma di Tribunale di Terni in data 14/12/2012 ai nn. 13901 di Rep. **trascritto a Terni in data 11/02/2013 ai nn. 1112 di Reg. Part.** - Si chiede la definizione del contratto preliminare sottoscritto in data 23.01.2010 e quindi di adempiere a tutti i patti in esso contenuti, avente ad oggetto due appartamenti posti al piano primo e al piano sottotetto..

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede Verona contro [REDACTED]

a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 05/03/2016 ai nn. 641 di Rep. **trascritto a Terni in data 29/03/2016 ai nn. 2175 di Reg. Part.**

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. SEDE LUCCA DOMICILIO ELETTO IN LUCCA PIAZZA SAN GIUSTO N°10, contro [REDACTED], a firma di Not. Fulvio Sbrilli di Terni in data 23/12/2009 ai nn. 174044 **iscritto a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 3250 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.650.000,00

importo capitale: €.1.300.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. SEDE LUCCA DOMICILIO ELETTO IN LUCCA PIAZZA SAN GIUSTO N°10, contro [REDACTED], a firma di Not. Fulvio Sbrilli di Terni in data 23/12/2011 ai nn. 183931 **iscritto a Terni in data 27/12/2011 ai nn. 2219 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.120.000,00

importo capitale: €.240.000,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e successive modifiche, a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. SEDE FIRENZE DOMICILIO ELETTO IN VIA BRAMANTE N°99, TERNI, contro [REDACTED], a firma di Equitalia Centro Spa in data 20/02/2015 ai nn. Rep.529. **iscritto a Terni in data 26/02/2015 ai nn. 251 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.31.561,62

importo capitale: €.63.123,24

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede Verona contro [REDACTED]

a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 05/03/2016 ai nn. 641 di Rep. **trascritto a Terni in data 29/03/2016 ai nn. 2175 di Reg. Part.**

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Nessuna irregolarità da segnalare, ad eccezione della difformità costituita dalla chiusura del sottoscala mediante installazione di una finestra in alluminio e vetro posta ad una distanza dalla strada inferiore a m.5.00. Al fine di rendere conformi le opere realizzate ai titoli abilitativi edilizi rilasciati, si prescrive la rimozione di detta finestra, regolarizzabili mediante

Rimozione della finestra del sottoscala posta al piano terra: € 600,00

Oneri totali: € 600,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Le planimetrie catastali risultano essere conformi allo stato di fatto attuale.

Si prevede comunque la presentazione di una variazione catastale per aggiornamento della planimetria una volta eseguita la prescritta rimozione della finestra al piano terra sul sottoscala.

regolarizzabili mediante Variazione catastale mediante procedura DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

Variazione catastale mediante procedura DOCFA per esatta rappresentazione grafica.: € 600,00

Oneri totali: € 600,00

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] intera piena proprietà
proprietario dal 23/12/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Not. Fulvio Sbrolli di Terni in data 23/12/2009 ai nn. 174043 di Rep. registrato a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 576 trascritto a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 10067 di Reg. Part. Nell'atto di acquisto sopra citato (Cfr. allegato titolo di provenienza) si precisa che il Sig. [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni, acquistava nell'esercizio [REDACTED]

Visure Ipotecarie Aggiornate a tutto il 28.11.2017.

N.B.: -Nell'atto non si fa menzione e quindi non sono stati formalmente trasferiti i diritti di comproprietà spettanti all'unità immobiliare oggetto di compravendita (Particella 46 Sub 6 già 46 Sub 1) sulla corte attualmente distinta nel Catasto Terreni Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1843 di mq.623 (già Particella 1515 di mq.655; già Particella 45 di mq.660 - catastalmente censita come corte comune alle Particelle 46 Sub 1, 46 Sub 2 e 46 Sub 3 del Foglio 157).

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] intera piena proprietà
proprietario da data antecedente il ventennio al 30/12/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Not. Luciano Clericò di Terni in data 13/10/1986 ai nn. 29941 di Rep. registrato a Terni in data 03/11/1986 ai nn. 3971 vol.561 trascritto a Terni in data 11/11/1986 ai nn. 6050 di Reg. Part. Acquista come bene personale stante la dichiarazione resa in atto dal coniuge in comunione legale [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. in parte edificato in data anteriore al 01.09.1967 parte del fabbricato risulta essere di remota costruzione (edificato in data antecedente alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150)

P.E. n. C.E. Prot.24631 del 03.09.1982 e successive varianti per lavori di Ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia presentata in data 05/07/1982 rilasciata in data 03/09/1982- n. prot. 24631

P.E. n. Variante Prot.35849 del 07.02.1983 e successive varianti per lavori di Ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia presentata in data 25/09/1982 rilasciata in data 07/02/1983- n. prot. 35849 Variante alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

P.E. n. Variante Prot.7067 del 27.10.1983 per lavori di Ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia presentata in data 21/02/1983 rilasciata in data 27/10/1983- n. prot. 7067 Variante alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

P.E. n. C.E. Prot.44400 del 13.06.1986 per lavori di Completamento opere relative ad ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia presentata in data 02/11/1985 rilasciata in data 13/06/1986- n. prot. 44400 Completamento opere relative alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

P.E. n. C.E. in sanatoria Prot.25086/86 del 07.11.1989 per lavori di Cambio destinazione d'uso da garage ad abitazione dei locali siti al piano terra, ristrutturazione al p.1°, l'ampliamento del sottotetto in parte ad uso residenziale ed in parte ad uso non residenziale e modifiche interne al piano interrato. intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) rilasciata in data 07/11/1989- n. prot. 25086 Variata l'intestazione del titolo abilitativo mediante Presa d'Atto Prot. n.30841/88 del 07.11.1989.

P.E. n. Autorizzazione Prot.37885 del 18.11.1991 per lavori di per eseguire la chiusura di parte del portico al piano terra del fabbricato sito in Via Puccini n.22 con vetrate mobili tipo Sun Room intestata a [REDACTED]. Autorizzazione edilizia presentata in data 30/09/1991 rilasciata in data 18/11/1991- n. prot. 37885

P.E. n. C.E. in sanatoria Prot.107/94 per lavori di Ampliamento fabbricato residenziale per chiusura portico(anno abuso 1985-1993 superficie condonata mq.53,50) intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 39 L.724/23.12.1994) presentata in data 25/02/1995- n. prot. 9508 rilasciata in data 23/02/2010- n. prot. 38592

P.E. n. DIA Prot. n°210156 del 21.11.2009 per lavori di Ristrutturazione Edilizia - Frazionamento Fabbricato Residenziale intestata a [REDACTED]. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 21/11/2009- n. prot. 210156

P.E. n. Permesso di Costruire n°283 del 31.01.2011 e successive varianti per lavori di frazionamento di un'unità abitativa in n°4 appartamenti con ampliamento per realizzazione di portico coperto a terrazza praticabile e scala aperta esterna. intestata a [REDACTED]. Permesso di Costruire presentata in data 14/07/2010 rilasciata in data 31/01/2011 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. Variante in sanatoria n°386 del 30.11.2012 per lavori di frazionamento di un'unità abitativa in n°4 appartamenti con ampliamento per realizzazione di portico coperto a terrazza praticabile e scala aperta esterna. intestata a [REDACTED]. Permesso di Costruire in sanatoria rilasciata in data 30/11/2012- n. prot. 386 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Variante in sanatoria al Permesso di Costruire n°283/2010.

Descrizione **garage** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di garage sito in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22.

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

Intera piena proprietà del garage al piano terra sito nel Comune di Terni Via Giacomo Puccini n°22 distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 157 Particella 1065 Sub 8 Cat. C/6 Cl.9 di mq.28.

Al garage si accede direttamente da Via Puccini e al suo interno si trova una porta finestra in alluminio e vetro che lo collega alla cantina dell'abitazione distinta con le particelle 46 Sub 10 e 1065 Sub 11 fra loro graffate.

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
foglio 157 mappale 1065 subalterno 8, categoria C/6, classe 9, composto da vani 28, posto al piano T, - rendita: 67,97.

Coerenze: confina a sud con le Particelle 46 Sub 10 e 1065 Sub 11, ad est con la Particella 1065 Sub 11 e a nord con la Particelle.

L'edificio è stato ristrutturato nel 2010

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.50.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona Bc6

Norme tecniche ed indici: OP-**Art.59** *Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)*

1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc:

IF 0.2 mc/mq: Bc1

IF 0.4 mc/mq: Bc2

IF 0.9 mc/mq: Bc3

IF 1.0 mc/mq: Bc4

IF 1.2 mc/mq: Bc5

IF 1.8 mc/mq: Bc6

IF 3.0 mc/mq: Bc7

2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).

5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.

6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti ineditati.

6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55.

6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500.

6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale.

6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda.

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni:
il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona Aa (Casa Lina);
altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50;
l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garage	Sup. reale lorda	29,00	0,40	11,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

Accessori:

Descrizione **appartamento** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22.

Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione da ultimare sito nel Comune di Terni Via Giacomo Puccini n°22 p.S1-T-1°, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 157 Particelle fra loro graffate 46 Sub 10 e 1065 Sub 11 Cat. A/2 Cl.7 di vani 6.

L'unità immobiliare è composta al piano primo da una cucina, un disimpegno, tre camere, due bagni ed una terrazza a livello priva di ringhiere di protezione, al piano terra da una corte di circa mq.42 di pertinenza esclusiva e al piano seminterrato da una cantina con ripostiglio.

I tre piani sono fra loro collegati da una scala esterna in muratura a rampe parallele.

Sono compresi i diritti pari ad un 1/3 di piena proprietà sull'area destinata a passaggio comune censita nel Catasto Fabbricati Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1065 Sub 13 (Bene Comune Non Censibile - corte Comune alle Particelle 1065 Sub 9, 1065 Sub 10 e 1065 Sub 11) di circa mq.65,00.

L'unità immobiliare non risulta allacciata alle utenze ed è sprovvista:

- di caldaia murale per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- di n°2 finestre in alluminio su camere da letto al piani primo;
- di tutti i sanitari dei bagni;
- degli elementi radianti per il fabbisogno termico;
- di tutti gli interruttori e placche relativi all'impianto elettrico.

Ai fini della normativa nazionale e regionale di attuazione al rendimento energetico nell'edilizia, si dichiara che per le future alienazioni dell'immobile, dovrà essere redatto idoneo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni foglio 157 particelle 46 subalterno 10 e 1065 Sub 11 fra loro graffate, categoria A/2, classe 7, composto da vani 6, posto al piano S1-T-1, - rendita: 464,81.

Coerenze: confina a sud con le Particelle 46 Sub 9 46 Sub 11 e 1065 Sub 10, ad est con la Particella 1065 Sub 13 e a nord con la Particelle 44 e 1065 Sub 8.

Derivano dalla Particella 46 Sub 6 graffata con la Particella 1065 Sub 7 giusta denuncia di variazione 24.11.2017 Prot.llo n.TR0070447 in atti dal 27.11.2017 per frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, ristrutturazione

L'edificio è stato costruito nel anteriore al 01.09.1967, ristrutturato nel 2010

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona Bc6

Norme tecniche ed indici: OP-Art.59 *Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)*

1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc:

IF 0.2 mc/mq: Bc1

IF 0.4 mc/mq: Bc2

IF 0.9 mc/mq: Bc3

IF 1.0 mc/mq: Bc4

IF 1.2 mc/mq: Bc5

IF 1.8 mc/mq: Bc6

IF 3.0 mc/mq: Bc7

2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).

5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.

6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti inedificati.

6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55.

6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500.

6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale.

6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda.

6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni:

il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona Aa (Casa Lina);

altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50;

l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	82,00	1,00	82,00
cantina con ripostiglio al piano seminterrato	Sup. reale lorda	47,00	0,45	21,15
corte esclusiva al p.T	Sup. reale lorda	42,00	1,00	42,00
diritti su corte comune	Sup. reale lorda	67,00	0,33	22,11
terrazza al p.1°	Sup. reale lorda	19,00	0,25	4,75

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni:

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

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: pietra, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da definire, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: da installare. conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Commerciale.

Per mq. commerciale si intende quello definito dal listino ufficiale dei prezzi edito dalla Borsa Immobiliare Umbria (Norme UNI 10750/2005) e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

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

Il valore unitario di stima deriva da indagine di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo.

In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione.

Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio - I Semestre 2017

- Zona Semicentrale Cesure

- Abitazioni Civili €/mq. 550,00 - 850,00 Stato scadente di conservazione
- Abitazioni Civili €/mq. 900,00 - 1200,00 Stato normale di conservazione
- Abitazioni Civili €/mq. 1250,00 - 1900,00 Stato ottimo di conservazione
- Abitazioni di tipo economico €/mq. 550,00 - 850,00 Stato scadente di conservazione
- Abitazioni di tipo economico €/mq. 700,00 - 1000,00 Stato normale di conservazione

Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017- Zona Periferia

- Abitazioni €/mq. 1300,00 - 1500,00 (Nuovo)
- €/mq. 900,00 - 1000,00 (Ristrutturato)
- €/mq. 700,00 - 900,00 (Abitabile)
- €/mq. 500,00 - 600,00 (Da ristrutturare)

Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017- Zona Semiperiferia

- Abitazioni €/mq. 1400,00 - 1600,00 (Nuovo)
- €/mq. 1000,00 - 1300,00 (Ristrutturato)
- €/mq. 800,00 - 1000,00 (Abitabile)
- €/mq. 600,00 - 700,00 (Da ristrutturare)

Per quanto riguarda il terreno di pertinenza del fabbricato, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro la superficie catastale dello stesso.

Sulla base dei dati rilevati, tenendo conto dell'ubicazione degli immobili e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, il sottoscritto reputa di assumere come parametro unitario di stima l'importo di **€/mq. 950,00** riferito alla superficie commerciale dell'abitazione e di **€/mq. 6,00** riferito alla superficie catastale delle aree di corte.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio - I Semestre 2017

Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017.

8.3. Valutazione corpi

A. garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
garage	11,60	€ 950,00	€ 11.020,00
- Valore corpo:			€ 11.020,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 11.020,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 11.020,00

B. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione al piano primo	82,00	€ 950,00	€ 77.900,00
cantina con ripostiglio al piano seminterrato	21,15	€ 950,00	€ 20.092,50
corte esclusiva al p.T	42,00	€ 6,00	€ 252,00
diritti su corte comune	22,11	€ 6,00	€ 132,66
terrazza al p.1°	4,75	€ 950,00	€ 4.512,50
			€ 102.889,66
- Valore corpo:			€ 102.889,66
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 102.889,66
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 102.889,66

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	garage		€ 11.020,00	€ 11.020,00
B	appartamento		€ 102.889,66	€ 102.889,66
			€ 113.909,66	€ 113.909,66

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:

€ 17.086,45

- Riduzione monetaria: Attestazione di Agibilità completa di tutti gli elaborati previsti dall'Art.138 della L.R.1/2015 (comprensiva di Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti)

€ 5.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.200,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

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:

€ 91.823,21

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:

€ 90.623,21

Relazione lotto 003 creata in data 01/12/2017
Codice documento: E141-16-000026-003

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

**Beni in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22.

Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione da ultimare sito nel Comune di Terni Via Giacomo Puccini n°22 p.T-1°-2 °. distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 157 Particelle fra loro graffate 46 Sub 11 e 1065 Sub 12 Cat. A/2 Cl.7 di vani 8.

L'unità immobiliare è composta al piano primo da un vano d'ingresso, un angolo cottura, un soggiorno, un disimpegno, una camera, un bagno ed una loggia a livello, al piano secondo da ampio vano mansardato, un vano soffitta, un ripostiglio, un bagno ed una terrazza a livello e al piano terra dalla sola scala di accesso alla descritta unità abitativa (scala esterna a rampe parallele).

I vani del piano primo sono collegati quelli del piano secondo sottotetto mediante scala interna in muratura ad unica rampa.

L'unità immobiliare non risulta allacciata alle utenze ed è sprovvista:

- di caldaia murale per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- di n°3 finestre in alluminio e precisamente una sul soggiorno, una sull'angolo cottura ed una sul vano letto del piano 1°;
- di tutti i sanitari dei bagni;
- degli elementi radianti per il fabbisogno termico;
- di tutti gli interruttori e placche relativi all'impianto elettrico.

N.B.:

- L'area di accesso alle scale del piano primo, area pavimentata e delimitata da un muretto alto circa m.1,50 (Cfr. allegata planimetria di rilievo), è esclusa dalla vendita in quanto insistente sul terreno identificato in catasto con la Particella 1843 del Foglio 157 di Terni, di altra proprietà (dalle ricerche ipotecarie non si evincono costituzioni di servitù d'uso o atti di cessione di diritti o di comproprietà aventi ad oggetto la particella 1843).

L'accesso alle scale di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare oggetto della presente, non risulta legittimato da alcun titolo in quanto per raggiungere dette scale si deve prima attraversare un piazzale brecciato identificato in catasto con la Particella 1843 del Foglio 157 di Terni, di altra proprietà (dalle ricerche ipotecarie non si evincono costituzioni di servitù di passaggio o atti di cessione di diritti o di comproprietà aventi ad oggetto la particella 1843).

Anche nell'atto di provenienza dell'esecutato non si fa menzione e quindi non sono stati formalmente trasferiti a proprio favore i diritti di comproprietà spettanti all'unità immobiliare oggetto di compravendita (Particella 46 Sub 6 già 46 Sub 1) sulla corte attualmente distinta nel Catasto Terreni Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1843 di mq.623 (già Particella 1515 di mq.655; già Particella 45 di mq.660 - catastalmente censita come corte comune alle Particelle 46 Sub 1, 46 Sub 2 e 46 Sub 3 del Foglio 157).

Ai fini della normativa nazionale e regionale di attuazione al rendimento energetico nell'edilizia, si dichiara che per le future alienazioni dell'immobile, dovrà essere redatto idoneo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

Identificato al catasto fabbricati:
intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
foglio 157 particelle 46 subalterno 11 e 1065 Sub 12 fra loro graffate,
categoria A/2, classe 7, composto da vani 8, posto al piano T-1-2, - rendita: 619,75.
Coerenze: confina a sud con la Particella 1843, ad est con la Particella 1065 Sub 9 e a
nord con le Particelle 46 Sub 10 e 1065 Sub 11.

Derivano dalla Particella 46 Sub 6 graffata con la Particella 1065 Sub 7 giusta denuncia di
variazione 24.11.2017 Prot.llo n.TR0070447 in atti dal 27.11.2017 per frazionamento per
trasferimento di diritti, ampliamento, ristrutturazione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari urbane oggetto della presente relazione, sono site in una zona
semicentrale della città di Terni.

Terni è una città di circa 112.000 abitanti dell'Umbria, capoluogo della provincia omonima e
41° comune italiano per popolazione.

La città di Terni dista circa Km.90,00 dalla città di Roma e circa Km.80,00 da Perugia.

Fra le attrazioni paesaggistiche la Valnerina, Valle del Fiume Nera con l'imponente Cascata
delle Marmore (una delle cascate più alte d'Europa), l'Anfiteatro Romano e Carsulae e, in tutta
la Provincia, numerosi paesi medievali.

Terni è capolinea di una linea regionale (la Ferrovia Centrale Umbra), di una linea
interregionale (Ferrovia Terni-Sulmona) e del servizio TAF con l'aeroporto Leonardo da Vinci.
Inoltre Terni è servita dalla linea ferroviaria Orte - Falconara, sulla direttrice Roma - Ancona
La SS 675 Umbro-Laziale collega Terni all'autostrada del Sole A1 attraverso il casello di Orte;
la collega, inoltre, alla città di Viterbo.

La SS 675 fa parte dell'itinerario europeo E45, che proseguendo attraverso la SS 3bis Tiberina,
la collega con Perugia, Cesena e la A14 Adriatica.

Verso il resto dell'Umbria si utilizza la SS 209 Valnerina verso Cascia e Norcia; oppure la
vecchia Statale n. 3 Flaminia, verso Spoleto, Foligno e le Marche.

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (buono), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), palestra (sufficiente), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali / commerciali i principali centri limitrofi sono: La città di Terni dista circa Km.90,00 dalla città di Roma e circa Km.80,00 da Perugia., Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Fra le attrazioni paesaggistiche la Valnerina, Valle del Fiume Nera con l'imponente Cascata delle Marmore (una delle cascate più alte d'Europa),. Le attrazioni storiche presenti sono: Anfiteatro Romano e Carsulae - in tutta la Provincia numerosi paesi medievali..
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0.1), ferrovia (5), superstrada (6), autostrada (33).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Atto di citazione derivante da domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Terni in data 14/12/2012 ai nn. 13901 di Rep. **trascritto a Terni in data 11/02/2013 ai nn. 1112 di Reg. Part.** - Si chiede la definizione del contratto preliminare sottoscritto in data 23.01.2010 e quindi di adempiere a tutti i patti in esso contenuti, avente ad oggetto due appartamenti posti al piano primo e al piano sottotetto..

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede Verona contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 05/03/2016 ai nn. 641 di Rep. **trascritto a Terni in data 29/03/2016 ai nn. 2175 di Reg. Part.**

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. SEDE LUCCA DOMICILIO ELETTO IN LUCCA PIAZZA SAN GIUSTO N°10, contro [REDACTED], a firma di Not. Fulvio Sbrolli di Terni in data 23/12/2009 ai nn. 174044 **iscritto a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 3250 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.650.000,00

importo capitale: €.1.300.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. SEDE LUCCA DOMICILIO ELETTO IN LUCCA PIAZZA SAN GIUSTO N°10, contro [REDACTED], a firma di Not. Fulvio Sbrolli di Terni in data 23/12/2011 ai nn. 183931 **iscritto a Terni in data 27/12/2011 ai nn. 2219 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.120.000,00

importo capitale: €.240.000,00

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e successive modifiche, a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. SEDE FIRENZE DOMICILIO ELETTO IN VIA BRAMANTE N°99, TERNI, contro [REDACTED], a firma di Equitalia Centro Spa in data 20/02/2015 ai nn. Rep.529. **iscritto a Terni in data 26/02/2015 ai nn. 251 di Reg. Part.**

importo ipoteca: €.31.561,62

importo capitale: €.63.123,24

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede Verona contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Terni in data 05/03/2016 ai nn. 641 di Rep. **trascritto a Terni in data 29/03/2016 ai nn. 2175 di Reg. Part.**

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere conforme all'ultimo titolo edilizio abilitativo rilasciato.

4.3.2. *Conformità catastale:*

La planimetria catastale risulta essere conforme allo stato di fatto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobiliare, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_____ intera piena proprietà
proprietario dal 23/12/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Not. Fulvio Sbroli di Terni in data 23/12/2009 ai nn. 174043 di Rep. registrato a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 576 trascritto a Terni in data 30/12/2009 ai nn. 10067 di Reg. Part. Nell'atto di acquisto sopra citato (Cfr. allegato titolo di provenienza) si precisa che il Sig. _____ coniugato in regime di separazione dei beni, acquistava nell'esercizio

Visure Ipotecarie Aggiornate a tutto il 28.11.2017.

N.B.: -Nell'atto non si fa menzione e quindi non sono stati formalmente trasferiti i diritti di comproprietà spettanti all'unità immobiliare oggetto di compravendita (Particella 46 Sub 6 già 46 Sub 1) sulla corte attualmente distinta nel Catasto Terreni Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1843 di mq.623 (già Particella 1515 di mq.655; già Particella 45 di mq.660 - catastalmente censita come corte comune alle Particelle 46 Sub 1, 46 Sub 2 e 46 Sub 3 del Foglio 157).

6.2 Precedenti proprietari:

_____ intera piena proprietà
proprietario da data antecedente il ventennio al 30/12/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Not. Luciano Clericò di Terni in data 13/10/1986 ai nn. 29941 di Rep. registrato a Terni in data 03/11/1986 ai nn. 3971 vol.561 trascritto a Terni in data 11/11/1986 ai nn. 6050 di Reg. Part. Acquista come bene personale stante la dichiarazione resa in atto dal coniuge in comunione legale _____

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. in parte edificato in data anteriore al 01.09.1967 parte del fabbricato risulta essere di remota costruzione (edificato in data antecedente alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150)

P.E. n. C.E. Prot.24631 del 03.09.1982 e successive varianti per lavori di Ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a _____

_____ Concessione Edilizia presentata in data 05/07/1982 rilasciata in data 03/09/1982- n. prot. 24631

P.E. n. Variante Prot.35849 del 07.02.1983 e successive varianti per lavori di Ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a _____

_____. Concessione Edilizia presentata in data 25/09/1982 rilasciata in data 07/02/1983- n. prot. 35849 Variante alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

P.E. n. Variante Prot.7067 del 27.10.1983 per lavori di Ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a _____

_____ Concessione Edilizia presentata in data 21/02/1983 rilasciata in data 27/10/1983- n. prot. 7067 Variante alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

P.E. n. C.E. Prot.44400 del 13.06.1986 per lavori di Completamento opere relative ad ampliamento fabbricato Voc. Valenza intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia presentata in data 02/11/1985 rilasciata in data 13/06/1986- n. prot. 44400 Completamento opere relative alla C.E. 24631 del 03.09.1982.

P.E. n. C.E. in sanatoria Prot.25086/86 del 07.11.1989 per lavori di Cambio destinazione d'uso da garage ad abitazione dei locali siti al piano terra, ristrutturazione al p.1°, l'ampliamento del sottotetto in parte ad uso residenziale ed in parte ad uso non residenziale e modifiche interne al piano interrato. intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) rilasciata in data 07/11/1989- n. prot. 25086 Variata l'intestazione del titolo abilitativo mediante Presa d'Atto Prot. n.30841/88 del 07.11.1989.

P.E. n. Autorizzazione Prot.37885 del 18.11.1991 per lavori di per eseguire la chiusura di parte del portico al piano terra del fabbricato sito in Via Puccini n.22 con vetrate mobili tipo Sun Room intestata a [REDACTED]. Autorizzazione edilizia presentata in data 30/09/1991 rilasciata in data 18/11/1991- n. prot. 37885

P.E. n. C.E. in sanatoria Prot.107/94 per lavori di Ampliamento fabbricato residenziale per chiusura portico(anno abuso 1985-1993 superficie condonata mq.53,50) intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 39 L.724/23.12.1994) presentata in data 25/02/1995- n. prot. 9508 rilasciata in data 23/02/2010- n. prot. 38592

P.E. n. DIA Prot. n°210156 del 21.11.2009 per lavori di Ristrutturazione Edilizia - Frazionamento Fabbricato Residenziale intestata a [REDACTED]. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 21/11/2009- n. prot. 210156

P.E. n. Permesso di Costruire n°283 del 31.01.2011 e successive varianti per lavori di frazionamento di un'unità abitativa in n°4 appartamenti con ampliamento per realizzazione di portico coperto a terrazza praticabile e scala aperta esterna. intestata a [REDACTED]. Permesso di Costruire presentata in data 14/07/2010 rilasciata in data 31/01/2011 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. Variante in sanatoria n°386 del 30.11.2012 per lavori di frazionamento di un'unità abitativa in n°4 appartamenti con ampliamento per realizzazione di portico coperto a terrazza praticabile e scala aperta esterna. intestata a [REDACTED]. Permesso di Costruire in sanatoria rilasciata in data 30/11/2012- n. prot. 386 l'agibilità non è ancora stata rilasciata Variante in sanatoria al Permesso di Costruire n°283/2010.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni) Via Giacomo Puccini n.22.

Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione da ultimare sito nel Comune di Terni Via Giacomo Puccini n°22 p.T-1°-2 °, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune con il Foglio 157 Particelle fra loro graffate 46 Sub 11 e 1065 Sub 12 Cat. A/2 Cl.7 di vani 8.

L'unità immobiliare è composta al primo da un vano d'ingresso, un angolo cottura, un soggiorno, un disimpegno, una camera, un bagno ed una loggia a livello, al piano secondo da ampio vano mansardato, un vano soffitta, un ripostiglio, un bagno ed una terrazza a livello e al piano terra dalla sola scala di accesso alla descritta unità abitativa (scala esterna a rampe parallele).

I vani del piano primo sono collegati a quelli del piani secondo sottotetto mediante scala interna in muratura ad unica rampa.

L'unità immobiliare non risulta allacciata alle utenze ed è sprovvista:

- di caldaia murale per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- di n°3 finestre in alluminio e precisamente una sul soggiorno, una sull'angolo cottura ed una sul vano letto del piano 1°;
- di tutti i sanitari dei bagni;
- degli elementi radianti per il fabbisogno termico;
- di tutti gli interruttori e placche relativi all'impianto elettrico.

N.B.:

- L'area di accesso alle scale del piano primo, area pavimentata e delimitata da un muretto alto circa m.1.50 (Cfr. allegata planimetria di rilievo), è esclusa dalla vendita in quanto insistente sul terreno identificato in catasto con la Particella 1843 del Foglio 157 di Terni, di altra proprietà (dalle ricerche ipotecarie non si evincono costituzioni di servitù d'uso o atti di cessione di diritti o di comproprietà aventi ad oggetto la particella 1843).

L'accesso alle scale di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare oggetto della presente, non risulta legittimato da alcun titolo in quanto per raggiungere dette scale si deve prima attraversare un piazzale brecciato identificato in catasto con la Particella 1843 del Foglio 157 di Terni, di altra proprietà (dalle ricerche ipotecarie non si evincono costituzioni di servitù di passaggio o atti di cessione di diritti o di comproprietà aventi ad oggetto la particella 1843).

Anche nell'atto di provenienza dell'esecutato non si fa menzione e quindi non sono stati formalmente trasferiti a proprio favore i diritti di comproprietà spettanti all'unità immobiliare oggetto di compravendita (Particella 46 Sub 6 già 46 Sub 1) sulla corte attualmente distinta nel Catasto Terreni Comune di Terni con il Foglio 157 Particella 1843 di mq.623 (già Particella 1515 di mq.655; già Particella 45 di mq.660 - catastalmente censita come corte comune alle Particelle 46 Sub 1, 46 Sub 2 e 46 Sub 3 del Foglio 157).

Ai fini della normativa nazionale e regionale di attuazione al rendimento energetico nell'edilizia, si dichiara che per le future alienazioni dell'immobile, dovrà essere redatto idoneo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

foglio 157 particelle 46 subalterno 11 e 1065 Sub 12 fra loro graffate, categoria A/2, classe 7, composto da vani 8, posto al piano T-1-2, - rendita: 619,75.

Coerenze: confina a sud con la Particella 1843, ad est con la Particella 1065 Sub 9 e a nord con le Particelle 46 Sub 10 e 1065 Sub 11.

Derivano dalla Particella 46 Sub 6 graffata con la Particella 1065 Sub 7 giusta denuncia di variazione 24.11.2017 Prot.llo n.TR0070447 in atti dal 27.11.2017 per frazionamento per trasferimento di diritti, ampliamento, ristrutturazione

L'edificio è stato costruito nel anteriore al 01.09.1967, ristrutturato nel 2010

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n°307 del 15.12.2008 Approvazione l'immobile è identificato nella zona Bc6

Norme tecniche ed indici:

OP-Art.59 *Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)*

1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc:

IF 0.2 mc/mq: Bc1

IF 0.4 mc/mq: Bc2

IF 0.9 mc/mq: Bc3

IF 1.0 mc/mq: Bc4

IF 1.2 mc/mq: Bc5

IF 1.8 mc/mq: Bc6

IF 3.0 mc/mq: Bc7

2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).

5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.

6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti ineditificati.

6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55.

6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500.

6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale.

6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda.

6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni:

il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona Aa (Casa Lina);

altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50;

l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	65,54	1,00	65,54
vani mansardati al piano secondo sottotetto	Sup. reale lorda	77,00	0,33	25,41
terrazza al p.2°	Sup. reale lorda	13,00	0,25	3,25
loggia al p.1°	Sup. reale lorda	7,30	0,35	2,56
	Sup. reale lorda	162,84		96,76

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: fra p.1° e p.2°.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: fra p.T. e p.1°.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: pietra, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: fra p.1° e p.2°.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: fra p.T. e p.1°.

Impianti:

<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da definire, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: da installare, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Considerate le caratteristiche costruttive, intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro il mq. Commerciale.

Per mq. commerciale si intende quello definito dal listino ufficiale dei prezzi edito dalla Borsa Immobiliare Umbria (Norme UNI 10750/2005) e si ricava, apportando alle diverse tipologie di superfici, delle percentuali di riduzione od aumento ottenendo una superficie omogenea virtuale al quale applicare il valore unitario rilevato e attribuito.

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

Il valore unitario di stima deriva da indagini di mercato, nel caso della fonte OMI è riferito ad uno stato di conservazione considerato medio della zona in esame, fornendo una forbice tra un minimo ed un massimo. In questa forbice dovrebbero essere compresi i vari gradi di finitura e lo stato di manutenzione. Partendo dal dato rilevato per beni simili e apportando i dovuti apprezzamenti o deprezzamenti in funzione della vetustà, particolarità di posizione, grado di finitura, tipologia di superficie, particolarità intrinseche ed estrinseche ecc. si riesce a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, simili per tipologia alla indagine effettuata ma in condizioni nettamente diverse.

Si osservi che è indifferente se l'apprezzamento oggettivo e soggettivo è espresso con il variare del parametro applicato per determinare la superficie commerciale oppure variando il valore unitario attribuito. Rimane comunque fondamentale partire dal dato medio indicato dalle rilevazioni del mercato.

L'indagine effettuata ha fornito i seguenti risultati:

Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio - I Semestre 2017

- Zona Semicentrale Cesure

- Abitazioni Civili €/mq. 550,00 - 850,00 Stato scadente di conservazione
- Abitazioni Civili €/mq. 900,00 - 1200,00 Stato normale di conservazione
- Abitazioni Civili €/mq. 1250,00 - 1900,00 Stato ottimo di conservazione
- Abitazioni di tipo economico €/mq. 550,00 - 850,00 Stato scadente di conservazione
- Abitazioni di tipo economico €/mq. 700,00 - 1000,00 Stato normale di conservazione

Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017- Zona Periferia

- Abitazioni €/mq. 1300,00 - 1500,00 (Nuovo)
- €/mq. 900,00 - 1000,00 (Ristrutturato)
- €/mq. 700,00 - 900,00 (Abitabile)
- €/mq. 500,00 - 600,00 (Da ristrutturare)

Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017- Zona Semiperiferia

- Abitazioni €/mq. 1400,00 - 1600,00 (Nuovo)
- €/mq. 1000,00 - 1300,00 (Ristrutturato)
- €/mq. 800,00 - 1000,00 (Abitabile)
- €/mq. 600,00 - 700,00 (Da ristrutturare)

Per quanto riguarda il terreno di pertinenza del fabbricato, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato si adotta il sistema per comparazione con beni analoghi venduti in zona in tempi recenti, adottando come parametro la superficie catastale dello stesso.

Sulla base dei dati rilevati, tenendo conto dell'ubicazione degli immobili e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, il sottoscritto reputa di assumere come parametro unitario di stima l'importo di **€/mq. 950,00** riferito alla superficie commerciale dell'abitazione e di **€/mq. 6,00** riferito alla superficie catastale delle aree di corte.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
 Fonte OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio - I Semestre 2017
 Listino Borsa Immobiliare Umbria - III Trimestre 2017.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione al piano primo	65,54	€ 950,00	€ 62.263,00
vani mansardati al piano secondo sottotetto	25,41	€ 950,00	€ 24.139,50
terrazza al p.2°	3,25	€ 950,00	€ 3.087,50
loggia al p.1°	2,56	€ 950,00	€ 2.427,25
	96,76		€ 91.917,25

- Valore corpo:	€ 91.917,25
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 91.917,25
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 91.917,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento		€ 91.917,25	€ 91.917,25

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: **€ 13.787,59**

- Riduzione monetaria: Attestazione di Agibilità completa di tutti gli elaborati previsti dall'Art.138 della L.R.1/2015 (comprensiva di Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti) **€ 5.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 73.129,66**

Relazione lotto 004 creata in data 01/12/2017
 Codice documento: E141-16-000026-004

Giudice Dr. Natalia Giubilei
 Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

il perito
Geom. Alessandro PROIETTI

Giudice Dr. Natalia Giubilei
Perito: Geom. Alessandro PROIETTI

44 di 44