

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SPV S.R.L. LEVITICUS**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **113/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
residenziale con cantina e
due garage

Esperto alla stima: Geom. Roberto Bassetti
Codice fiscale: BSSRRT69H19L117K
Studio in: P.zza Enrico Fermi 5 - 05100 Terni
Telefono: 0744/432877
Email: studiobassettiroberto@gmail.com
Pec: roberto.bassetti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Omissis - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con cantina e due garage

Corpo: A

foglio 73, particella 1268, subalterno 9, indirizzo VIA TREVÌ n. 11, piano S1 - 2, comune TERNI, categoria A/2, classe 8, consistenza 7, superficie 129, rendita € 650,74

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Omissis(CF OMISSIS) nata a TERNI (TR) il Omissis

Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni

Omissis(CF OMISSIS) nato a TERNI (TR) il Omissis

Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni

Omissis (CF OMISSIS) nata a TERNI (TR) il Omissis

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1

Corpo: B

foglio 73, particella 1268, subalterno 10, indirizzo VIA TREVÌ n. 11, piano S1, comune TERNI, categoria c/6, classe 8, consistenza 14, superficie 14, rendita € 28,92

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Omissis(CF OMISSIS) nata a TERNI (TR) il Omissis

Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni

Omissis(CF OMISSIS) nato a TERNI (TR) il Omissis

Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni

Omissis (CF OMISSIS) nata a TERNI (TR) il Omissis

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1,

Corpo: C

foglio 73, particella 1268, subalterno 11, indirizzo VIA TREVÌ n. 11, piano S1, comune TERNI, categoria C/6, classe 8, consistenza 14, superficie 14, rendita € 28,92

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Omissis(CF OMISSIS) nata a TERNI (TR) il omissis

Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni

Omissis(CF OMISSIS) nato a TERNI (TR) il Omissis

Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni

Omissis (CF OMISSIS) nata a TERNI (TR) il Omissis

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1,

2. Stato di possesso

Bene: Omissis - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con cantina e due garage

Corpo: A - Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B- Garage

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C- Garage

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

6. Misure Penali

Beni: Omissis - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con cantina e due garage

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Omissis - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con cantina e due garage

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: Omissis - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con cantina e due garage

Valore complessivo intero

(al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova): **€ 121.000,00 (centoventuno-mila/00)**

Beni in **Terni (TR)**
Località/Frazione -
Via Trevi, 11

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con cantina e due garage

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile e cantina [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100 Via Trevi, 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 omissis- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 73, particella 1268, subalterno 9, indirizzo VIA TREVÌ n. 11, piano S1 - 2, comune TERNI, categoria A/2, classe 8, consistenza 7, superficie 129, rendita € 650,74

Intestazione: Omissis (OMISSIS) nata a TERNI (TR) il omissis Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni Omissis (OMISSIS) nato a TERNI (TR) Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni Omissis (OMISSIS) nata a TERNI (TR) il Diritto di: Nuda proprietà per 1/1,

Derivate da: Atto del 26/05/1997 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede TERNI (TR) Repertorio n. 98731 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2697.1/1997 in atti dal 10/11/1998. Atto del 20/06/2013 Pubblico ufficiale omissis Sede TERNI (TR) Repertorio n. 50287 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4551.1/2013 Reparto PI di TERNI in atti dal 21/06/2013.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 217

Confini: Parti comuni

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di locale tecnico C.T. .

Regolarizzabili mediante: variazione catastale -DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di locale tecnico C.T..

DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR) CAP: 05100 Via Trevi, 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 omissis- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Omissis- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Omissis- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 73, particella 1268, subalterno 10, indirizzo VIA TREVI n. 11, piano S1, comune TERNI, categoria c/6, classe 8, consistenza 14, superficie 14, rendita € 28,92

Intestazione: 1. Omissis (OMISSIS) nata a TERNI (TR) il omissis Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni 2. Omissis (OMISSIS) nato a TERNI (TR) il Omissis Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni 3. Omissis (OMISSIS) nata a TERNI (TR) il Diritto di: Nuda proprietà per 1/1,

Derivante da: Atto del 20/06/2013 Pubblico ufficiale omissis Sede TERNI (TR) Repertorio n. 50287 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4551.1/2013 Reparto PI di TERNI in atti dal 21/06/2013.

Confini: Parti comuni, stessa ditta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione di muro divisorio con sub 11, formazione di unico accesso, di fatto è diventato un unico garage

Regolarizzabili mediante: variazione catastale -DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Fusione con altro garage di proprietà distinto con il sub 11. variazione catastale -DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: -, Omissis

Quota e tipologia del diritto

1/1 omissis- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Omissis- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Omissis- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 73, particella 1268, subalterno 11, indirizzo VIA TREVI n. 11, piano S1, comune TERNI, categoria C/6, classe 8, consistenza 14, superficie 14, rendita € 28,92

Intestazione: 1. Omissis(CF OMISSIS) nata a TERNI (TR) il omissisDiritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni 2. Omissis(CF OMISSIS) nato a TERNI (TR) il Omissis Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni 3. Omissis (CF OMISSIS) nata a TERNI (TR) il Omissis Diritto di: Nuda proprietà per 1/1,

Derivante da: Atto del 20/06/2013 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede TERNI (TR) Repertorio n. 50287 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4551.1/2013 Reparto PI di TERNI in atti dal 21/06/2013.

Confini: Parti comuni, stessa ditta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione di muro divisorio con sub 11, formazione di unico accesso, di fatto è diventato un unico garage

Regolarizzabili mediante: variazione catastale -DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Fusione con altro garage di proprietà distinto con il sub 11.

Spese: Vedi corpo B.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo (mansarda) con cantina al piano seminterrato, due garage e diritto sulle parti comuni (sub1) il tutto facente parte di un edificio residenziale di tipo condominiale che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato e composto da 6 appartamenti e 7 garage con disponibilità di ascensore condominiale. L'edificio è ubicato nella Zona est della città tra Borgo Bovio e Vocabolo Trevi in una zona residenziale con prevalenza di edifici residenziali di tipo condominiale di recente costruzione (anni '90/2000).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: strutture amministrative e uffici pubblici (Buono), strutture commerciali (Buono), Ospedali e strutture sanitarie (Buono), banche e uffici postali (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Spoleto, Narni, Amelia.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Piediluco, Cascata delle Marmore, Paesaggi della campagna Umbra.

Attrazioni storiche: Centro storico di Terni, Rocca di Narni e centro storico di Narni, centro storico di Amelia e mura poligonalari, Centro storico di Spoleto.

Principali collegamenti pubblici: autobus 200 mt, Treno, stazione ferroviaria 2,5 km, collegamenti stradali S.S. N. 3a 400 mt per Terni Centro, Spoleto, A1

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Via Trevi, 11

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Via Trevi, 11

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Via Trevi, 11

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di **FINANZIARIA POPOLARE DEL SOGGETTO BANCA**, contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: € 110000; Importo capitale: € 55000 ; A rogito di Notaio Omissis in data 20/06/2013 ai nn. 50288/20617; Iscritto/trascritto a TERNI in data 21/06/2013 ai nn. 6654/674
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di **BANCA POPOLARE SUBITO CREDITO**, contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 75000; Importo capitale: € 57255,17 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 03/01/2017 ai nn. 3; Iscritto/trascritto a TERNI in data 27/01/2017 ai nn. 888/85
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di **FINANZIARIA POPOLARE DEL SOGGETTO BANCA**, contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € omissis; Importo capitale: € 10457,28 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2016 ai nn. 852; Iscritto/trascritto a TERNI in data 13/01/2021 ai nn. 273/33
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di **BANCA POPOLARE SUBITO CREDITO**, contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 75000; Importo capitale: € 57255,17 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 03/01/2017 ai nn. 3; Iscritto/trascritto a TERNI in data 27/01/2017 ai nn. 888/85
Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di **FINANZIARIA POPOLARE DEL SOGGETTO BANCA**, contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € omissis; Importo capitale: € 10457,28 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2016 ai nn. 852; Iscritto/trascritto a TERNI in data 13/01/2021 ai nn. 273/33
Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria annotata a favore di **EDICOM IMMOBILIARE S.P.A.** contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: € 110000; Importo capitale: € 55000 ; A rogito di Notaio Omissis in data 20/06/2013 ai nn. 50288/20617; Iscritto/trascritto a TERNI in data 21/06/2013 ai nn. 6654/674
Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di **EDICOM IMMOBILIARE S.P.A.** contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 75000; Importo capitale: € 57255,17 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 03/01/2017 ai nn. 3; Iscritto/trascritto a TERNI in data 27/01/2017 ai nn. 888/85
Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di **EDICOM IMMOBILIARE S.P.A.** contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € omissis; Importo capitale: € 10457,28 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 08/09/2016 ai nn. 852; Iscritto/trascritto a TERNI in data 13/01/2021 ai nn. 273/33
Dati precedenti relativi ai corpi: C

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **EDICOM IMMOBILIARE S.P.A.** contro Omissis; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare ; A rogito di Tribunale di Terni in data 09/11/2021 ai nn. 1453 iscritto/trascritto a TERNI in data 01/12/2021 ai nn. 13144/10009;
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di **EDICOM IMMOBILIARE S.P.A.** contro Omissis; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare ; A rogito di Tribunale di Terni in data 09/11/2021 ai nn. 1453 iscritto/trascritto a TERNI in data 01/12/2021 ai nn. 13144/10009;
Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di **EDICOM IMMOBILIARE S.P.A.** contro Omissis; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare ; A rogito di Tribunale di Terni in data 09/11/2021 ai nn. 1453 iscritto/trascritto a TERNI in data 01/12/2021 ai nn. 13144/10009;
Dati precedenti relativi ai corpi: C

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile e cantina [A2] sito in Via Trevi, 11

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1081,48.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 11553,83 salvo conguaglio al 31/12/2022.

Millesimi di proprietà: 217,86

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Parti comuni del condominio (f. 73 n. 1268 sub 1 - E.U.)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica presunta : "G"

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito Via Trevi, 11

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: v. corpo A.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: V. corpo A

Millesimi di proprietà: v. corpo A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: parti comuni del condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Trevi, 11

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: v. corpo A.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: v. corpo A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: parti comuni del condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis(CF OMISSIS) nata a TERNI (TR) il omissisDiritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni Omissis(CF OMISSIS) nato a TERNI (TR) il OmissisDiritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni Omissis (CF OMISSIS) nata a TERNI (TR) OmissisDiritto di: Nuda proprietà per 1/2 Omissis nata a TERNI (TR) OmissisDiritto di: Nuda proprietà per 1/2 dal 26/05/1997 al 20/06/2013 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Omissis, in data 26/05/1997, ai nn. 98731; trascritto a TERNI, in data 23/06/1997, ai nn. 5759/4286.

Titolare/Proprietario: Omissis(CF OMISSIS) nata a TERNI (TR) il omissisDiritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni Omissis(CF OMISSIS) nato a TERNI (TR) il Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni Omissis (CF OMISSIS) nata a TERNI (TR) Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 dal 20/06/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Omissis, in data 20/06/2013, ai nn. 50287/20616; trascritto a TERNI, in data 21/06/2013, ai nn. 6653/4551.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: Omissis(CF OMISSIS) nata a TERNI (TR) il omissisDiritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni Omissis(CF OMISSIS) nato a TERNI (TR) il Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni Omissis (CF OMISSIS) nata a TERNI (TR) il Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2 Omissis nata a TERNI (TR) il OmissisDiritto di: Nuda proprieta' per 1/2 dal 30/09/1998 al 20/06/2013 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Omissis, in data 30/09/1998, ai nn. 108291; trascritto a TERNI, in data 20/10/1998, ai nn. 9118/6682.

Titolare/Proprietario: Omissis(CF OMISSIS) nata a TERNI (TR) il omissisDiritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni Omissis(CF OMISSIS) nato a TERNI (TR) il Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni Omissis (CF OMISSIS) nata a TERNI (TR) il Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 dal 20/06/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Omissis, in data 20/06/2013, ai nn. 50287/20616; trascritto a TERNI, in data 21/06/2013, ai nn. 6653/4551.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: Omissis(CF OMISSIS) nata a TERNI (TR) il omissisDiritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni Omissis(CF OMISSIS) nato a TERNI (TR) il Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni Omissis (CF OMISSIS) nata a TERNI (TR) il Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2 Omissis nata a TERNI (TR) il Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2 dal 26/05/1997 al 20/06/2013 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Omissis, in data 26/05/1997, ai nn. 98731; trascritto a TERNI, in data 23/06/1997, ai nn. 5759/4286.

Titolare/Proprietario: Omissis(CF OMISSIS) nata a TERNI (TR) il omissisDiritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni Omissis(CF OMISSIS) nato a TERNI (TR) il Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni Omissis (CF OMISSIS) nata a TERNI (TR) il Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 dal 20/06/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Omissis, in data 20/06/2013, ai nn. 50287/20616; trascritto a TERNI, in data 21/06/2013, ai nn. 6653/4551.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100 Via Trevi, 11

Numero pratica: 66/1996

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato plurifamiliare di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/02/1996 al n. di prot. 57866/95

Abitabilità/agibilità in data 06/11/2001 al n. di prot. 29276/97

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100 Via Trevi, 11

Numero pratica: 220/1997

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: variante a concessione edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato plurifamiliare di civile abitazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/06/1997 al n. di prot. 10289

Abitabilità/agibilità in data 06/11/2001 al n. di prot. 29276/97

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Trevi, 11

Numero pratica: 66/1996

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato plurifamiliare di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/02/1996 al n. di prot. 57866/95

Abitabilità/agibilità in data 06/11/2001 al n. di prot. 29276/97

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Trevi, 11

Numero pratica: 220/1997

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: variante a concessione edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato plurifamiliare di civile abitazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/06/1997 al n. di prot. 10289

Abitabilità/agibilità in data 06/11/2001 al n. di prot. 29276/97

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR) CAP: 05100 Via Trevi, 11

Numero pratica: 66/1996

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato plurifamiliare di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/02/1996 al n. di prot. 57866/95

Abitabilità/agibilità in data 06/11/2001 al n. di prot. 29276/97

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR) CAP: 05100 Via Trevi, 11

Numero pratica: 220/1997

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: variante a concessione edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato plurifamiliare di civile abitazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 30/06/1997 al n. di prot. 10289

Abitabilità/agibilità in data 06/11/2001 al n. di prot. 29276/97

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

A fronte dei sopralluoghi effettuati, dei rilievi e delle verifiche eseguite si è riscontrato che l' u.i. in oggetto risulta avere un sedime differente rispetto a quanto riportato nei titoli edilizi, le altezze interne sono diminuite in seguito alla realizzazione di controsoffitto, sono state apportate modifiche alla distribuzione interna dei locali, il ripostiglio è stato trasformato in W.C., a fianco della terrazza lato est è stato ricavato un locale tecnico ove è ubicata la C.T. con altezza media di circa 1,30 mt. Si è appurato che l'impostazione della pendenza delle falde di copertura non sono contenute nel 33% circa come desunto graficamente dalle tavole progettuali ma bensì sono pari a circa un 38% effettivamente realizzate durante l'esecuzione dei lavori. Tale situazione, che ha comportato modifiche alle altezze del sottotetto con conseguente spostamento delle murature perimetrali ovest ed est con modifica del sedime, è da annoverare, rispettivamente ai combinati disposti c. 2° dell'art.34 bis, dpr 380/01 e al comma 2° dell'art. 147bis, LR1/15, tra le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, eseguiti durante i lavori per l'attuazione dei suddetti titoli edilizi. Inoltre le prescrizioni dettate dall'art. 6, c. 7 e 9 delle NTA dell'epoca prevedevano sia il calcolo delle cubature con le altezze in gronda sia il fatto che : "sono calcolate nel volume le parti dell'edificio eccedenti la pendenza del tetto del 35%". Ai tempi rimaneva una volumetria residua di MC 52.64, come meglio si evince nella Tav1 allegata alla 1° concessione, pertanto la porzione di volume eccedente il 35%, rientrava negli standard volumetrici dell'epoca, senza pertanto incidere su parametri edilizi ed urbanistici. Il sottotetto non costituiva cubatura per effetto del suddetto articolo 6 comma 7°, secondo il quale le altezze per il calcolo della cubatura erano riferite alle linee di gronda, come riportato nella tavola progettuale e pari ad una H reale di ml 6.50 e Virtuale a ml 7.00 (con cui si verificavano i parametri urbanistici che nella fattispecie era il rispetto della cubatura).

Per quanto sopra quindi risultano le seguenti irregolarità: le opere di realizzazione del controsoffitto che hanno generato un'altezza media inferiore a ml 2.70, inficiando l'agibilità dei locali abitabili, poiché secondo quanto previsto dal DM sanità del 1975 l'altezza minima deve essere di ml 2.70; le modifiche interne e la trasformazione del ripostiglio in W.C. Gli immobili suddetti rientrano nelle condizioni previste dall'art.46 c.5 del DPR 380/2001; ma non rientrano nelle condizioni previste dall'art. 40 c. 6 della L.47/85. Descrizione delle opere da sanare: Demolizione del controsoffitto per ripristino altezze dei locali abitabili (camere e soggiorno) e sanatoria per trasformazione del ripostiglio in W.C.

Sanatoria edilizia WC - oneri e spese amministrative: € 2.500,00

Demolizione e smaltimento controsoffitto per ripristino altezze - Spese : € 2.500,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione di muro divisorio con il sub 11 con conseguente formazione di unica u.i..

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia o ripristino dello stato concessionato

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di muro divisorio con il sub 11 con conseguente formazione di unica u.i..

sanatoria edilizia- oneri e spese amministrative: € 1.000,00

sanatoria edilizia - spese tecniche: da collegare a quella dell'abitazione.

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione di muro divisorio con il sub 11 con conseguente formazione di unica u.i. .

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia o ripristino dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione di muro divisorio con il sub 11 con conseguente formazione di unica u.i. .

sanatoria edilizia- oneri e spese amministrative: v. corpo B

Oneri Totali: v. corpo B

Dati precedenti relativi ai corpi: C**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.C.C. N. 307 DEL 15/12/2008 - variante D.C.C. N. 279 DEL 07/10/2019 |
| Zona omogenea: | Zone di piano regolatore: [Bc6] Completamento i.f. 1.8 mc/mq (art. 59) |
| Norme tecniche di attuazione: | (art. 28),(art. 32),(art. 39),(art. 59),(art. s123-125-A2),(art. s123-124),[2CT5] S.Zenone (art. 2CT5). |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI, art. 39 N.T.A. . |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | vedi N.T.A. |
| Rapporto di copertura: | vedi N.T.A. |
| Altezza massima ammessa: | vedi N.T.A. |

| | |
|---|---|
| Volume massimo ammesso: | vedi N.T.A. |
| Residua potenzialità edificatoria: | SI |
| Se si, quanto: | Mc 52,64 (dedotto dai documenti di cui alla C.E. n.66 del 1996) |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali: vincolo di carattere urbanistico: Vulnerabilità elevata acque sotterranee - PRG . TAV. C (art. 39)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.C.C. N. 307 DEL 15/12/2008 - variante D.C.C. N. 279 DEL 07/10/2019 |
| Zona omogenea: | Zone di piano regolatore: [Bc6] Completamento i.f. 1.8 mc/mq (art. 59 |
| Norme tecniche di attuazione: | (art. 28),(art. 32),(art. 39),(art. 59),(art. s123-125-A2),(art. s123-124),[2CT5] S.Zenone (art. 2CT5). |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI, art. 39 N.T.A. . |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | vedi N.T.A. |
| Rapporto di copertura: | vedi N.T.A. |
| Altezza massima ammessa: | vedi N.T.A. |
| Volume massimo ammesso: | vedi N.T.A. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali: vincolo di carattere urbanistico: Vulnerabilità elevata acque sotterranee - PRG . TAV. C (art. 39)

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | D.C.C. N. 307 DEL 15/12/2008 - variante D.C.C. N. 279 DEL 07/10/2019 |
| Zona omogenea: | Zone di piano regolatore: [Bc6] Completamento i.f. 1.8 mc/mq (art. 59 |
| Norme tecniche di attuazione: | (art. 28),(art. 32),(art. 39),(art. 59),(art. s123-125-A2),(art. s123-124),[2CT5] S.Zenone (art. 2CT5). |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI, art. 39 N.T.A. . |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | vedi N.T.A. |
| Rapporto di copertura: | vedi N.T.A. |
| Altezza massima ammessa: | vedi N.T.A. |
| Volume massimo ammesso: | vedi N.T.A. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali: vincolo di carattere urbanistico: Vulnerabilità elevata acque sotterranee - PRG . TAV. C (art. 39)

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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

Appartamento ad uso residenziale sito al piano secondo (mansarda) con cantina al piano seminterrato facente parte di un edificio di tipo condominiale che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato per complessivi 6 appartamenti e 7 garage. L' u.i. immobiliare è composta da soggiorno, cucina, tre camere da letto un bagno, un wc, un disimpegno, un balcone e due terrazzi ("a tasca").L' u.i. inoltre ha il diritto sulle parti comuni dell'edificio condominiale (f.73 n. 1268 sub 1 E.U.) pari alla propria quota di millesimi generali della proprietà.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Omissis- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Omissis- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie commerciale di circa mq **133,95**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1997

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. Hmax:2.75, Hmin2.15

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L' unità immobiliare, costruito nel 1997, sia dal punto di vista edilizio che impiantistico si presenta in condizioni apparentemente buone, attualmente l'impianto ascensore non è in funzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Balconi | materiale: c.a. |
| Copertura | tipologia: a falde materiale: latero-cemento |
| Fondazioni | materiale: c.a. condizioni: n.d. |
| Solai | tipologia: solaio misto con travetti in c.a. e laterizio |
| Strutture verticali | materiale: c.a. |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: infissi in legno e doppio vetro-camera materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: coppi condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: muratura rivestimento: intonaco e tinteggiatura condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: Gres porcellanato condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: parquet (camere) condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno blindata condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: mattonelle gres condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: mattonelle gres condizioni: buone |
| Scale | posizione: esterne a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: |

buone**Impianti:**

| | |
|--------------------|--|
| Antenna collettiva | tipologia: parabola condizioni: buone conformità: n.d. |
| Antenna collettiva | tipologia: terrestre condizioni: buone conformità: n.d. |
| Ascensore | tipologia: n.d condizioni: non in funzione conformità: n.d. |
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: buone conformità: non disponibile |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: n.d. |
| Fognatura | tipologia: allacciato alla rete fognante comunale. rete di smaltimento: non disponibile recapito: collettore o rete comunale conformità: n.d. |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: n.d. condizioni: buone conformità: n.d. |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non disponibile condizioni: buone conformità: n.d. |
| Telefonico | tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: n.d. |

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:
termosifoni in alluminio condizioni: **buone** conformità:
n.d.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

| | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 1997 |
| Note | Documentazione non disponibile. |

Riscaldamento:

| | |
|------------------------------------|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | autonomo a metano con sistema di emissione a radiatori in acciaio |
| Stato impianto | sufficiente |
| Potenza nominale | 28Kw |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 2011 |
| Note | documentazione non disponibile |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori o montacarichi:

| | |
|---------------------------------|---|
| L'immobile dispone di ascensori | SI, ascensore condominiale attualmente non in funzione. |
| Denuncia ISPESL in data | n.d. |
| Collaudo ISPEL | N.D. |
| Autocertificazione | N.D. |
| Contratto manutenzione | N.D. |
| | |

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale del locale principale in misura del 100% mentre tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni verranno considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie reale lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| ABITAZIONE | superf. esterna lorda | 121,00 | 1,00 | 121,00 |
| cantina | superf. esterna lorda | 3,40 | 0,25 | 0,85 |
| Terrazzi "a tasca" | superf. esterna lorda | 32,00 | 0,30 | 9,60 |
| balcone | superf. esterna lorda | 10,00 | 0,25 | 2,50 |
| | | | | <u>133,95</u> |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: TERNI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Unità immobiliare con destinazione autorimessa posta al piano seminterrato di un edificio di tipo condominiale composta da 3 piani fuori terra ed uno seminterrato con 6 appartamenti e 7 garage.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1997

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L' unità immobiliare, costruito nel 1997, sia dal punto di vista edilizio che impiantistico si presenta in condizioni apparentemente buone, attualmente l'impianto ascensore non è in funzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|---|
| Pavim. Esterna | materiale: calcestruzzo condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: Gres porcellanato condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: basculante materiale: alluminio condizioni: buone |

Impianti:

| | |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: Sottotraccia ed a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: n.d. |
| Fognatura | tipologia: allacciato alla rete fognante comunale. recapito: collettore o rete comunale conformità: n.d. |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: n.d. |

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

| | |
|---|--------------------------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1997 |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | documentazione non disponibile |

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori o montacarichi:

| | |
|---------------------------------|---|
| L'immobile dispone di ascensori | SI, ascensore condominiale attualmente non in funzione. |
| Collaudo ISPEL | N.D. |
| Autocertificazione | N.D. |
| Contratto manutenzione | N.D. |
| Ascensori | Impianto condominiale |
| Esistenza carri ponte | NO |

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale del locale principale in misura del 100% mentre tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni verranno considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie reale lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Autorimessa | superf. esterna lorda | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| | | 13,00 | | 13,00 |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: TERNI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimesse

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto C

Unità immobiliare con destinazione autorimessa posta al piano seminterrato di un edificio di tipo condominiale composta da 3 piani fuori terra ed uno seminterrato con 6 appartamenti e 7 garage.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Omissis- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Omissis- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1997

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare, costruito nel 1997, sia dal punto di vista edilizio che impiantistico si presenta in condizioni apparentemente buone, L'ascensore attualmente non è in funzione

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1997 |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | Dichiarazione di conformità non disponibile |

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori o montacarichi:

| | |
|---------------------------------|---|
| L'immobile dispone di ascensori | SI, ascensore condominiale attualmente non in funzione. |
| Collaudo ISPEL | N.D. |
| Autocertificazione | N.D. |
| Contratto manutenzione | N.D. |
| Ascensori | Impianto condominiale |
| Esistenza carri ponte | NO |

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale del locale principale in misura del 100% mentre tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni verranno considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie reale lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Autorimessa | superf. esterna lorda | 13,00 | 1,00 | 13,00 |
| | | 13,00 | | 13,00 |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: TERNI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimesse

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 1000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premesso che l'operazione estimativa ha lo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato ai beni in oggetto alla data della presente, il sottoscritto esperto ha provveduto a ricercare i parametri, le caratteristiche nonché i dati immobiliari necessari allo scopo di individuare il metodo di stima. Il presente lotto è così costituito: corpo A) unità immobiliare ad uso civile abitazione e cantina; corpo B) unità immobiliare ad uso autorimessa; corpo C) unità immobiliare ad uso autorimessa. Le unità immobiliari in oggetto hanno inoltre il diritto sulle parti comuni (sub1), infatti, fanno parte, di un fabbricato di tipo condominiale composto da 6 appartamenti e 7 garage che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato con ascensore. L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è ubicata al terzo livello (mansarda) dell'edificio principale, mentre le due autorimesse sono al piano seminterrato accessibile da rampa esterna carrabile. Ai fini dell'attribuzione del valore alle suddette unità immobiliari si utilizzerà il procedimento sintetico comparativo tenendo conto del regime di libero mercato e considerando beni simili offerti in vendita sul mercato di zona. Per l'individuazione dei dati necessari ad eseguire la stima con procedimento sintetico-comparativo, sono state effettuate indagini conoscitive del mercato immobiliare di zona che hanno permesso di individuare il segmento in cui inserire i beni oggetto di stima in funzione della localizzazione, della tipologia immobiliare ed edilizia, della destinazione. Si è inoltre tenuto conto dell'andamento attuale del mercato e dei parametri da esso forniti per la comparazione tra i beni che nella totalità delle informazioni prese è rappresentato dal costo unitario per mq di superficie commerciale lorda (€/mq). La superficie commerciale lorda, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie esterna lorda) con le superfici secondarie (balconi, terrazze, cantine, soffitte, corte esterna esclusiva) ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. Dopo l'analisi di quanto esposto il sottoscritto esperto ritiene di avere a disposizione tutti i dati necessari per applicare il criterio di stima per comparazione. A tale proposito è bene specificare che la superficie dei beni oggetto di stima è

frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. Le informazioni reperite provengono oltre che da fonti esterne anche dalla conoscenza del mercato e dall'esperienza personale dell'esperto. Le indagini effettuate si sono basate sulle caratteristiche dei beni oggetto di stima. Il segmento di mercato dal quale si è attinto è quello residenziale delle unità immobiliari inserite in fabbricati di tipo "condominiale" di piccole /medie dimensioni. Tale mercato offre disponibilità di comparabili dall'esame dei quali è emerso che i prezzi di mercato attuali (anche se non ufficiali e relativi ad offerte di fabbricati messi in vendita e per questo quindi scontati del 10% per riduzioni dovute alle trattative) nel comune di Terni zona est, oscilla tra € 600 ed € 1200 per mq di superficie lorda. I dati reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate (periodo 1 semestre 2022) evidenziano che nella zona (codice c19- microzona 100 - fascia Semicentrale/SANT` AGNESE, BORGO BOVIO, ACCIAIERIE, TUILLO, TOANO, TREVII), i prezzi delle ABITAZIONI DI TIPO CIVILE (normale stato manutentivo) variano tra un minimo di €/mq 800 ed un massimo di €/mq 1100 per mq di superficie lorda commerciale e da un min di € mq 600 ad un max di €/mq 1000 per box in condizioni Normali . Si è provveduto ad analizzare anche i dati disponibili presso la Borsa immobiliare dell'Umbria (C.C.I.A.A. di Perugia e Terni) riferiti al periodo III trimestre 2022: Comune di TERNI – semiperiferia – ristrutturato/abitabile- €/mq 700-€/mq 1200; e quelli presso il sito borsinoimmobiliare.it; dove si è riscontrato che i prezzi relativi ai beni comparabili siti nel comune di Terni – Santa Agnese, Borgo Bovio, Acciaierie, Rocca S. Zenone, Tuillo, Toano, San Carlo, variano da un minimo di €/mq 601 ad un max €/mq 879 per abitazioni civili in un normale stato e €/mq 529 min - €/mq 776 max per box. Si è proceduto poi nella analisi dell'andamento del mercato attuale di zona sulla base di studi e pubblicazioni di siti specializzati dai quali si è potuto constatare che il mercato del residenziale ha un andamento dei prezzi stazionario tendente a lieve rialzo con un aumento sensibile dei volumi di vendita rispetto all'anno precedente. In conclusione, dopo un'approfondita analisi dei dati suddetti, dello stato dei beni in oggetto, considerando il regime di libero mercato e la situazione attuale dello stesso, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori unitari: superficie dell'edificio adibita ad abitazione (compresa cantina) €/mq 1.000/00 di superficie lorda. Superficie dell'edificio adibita a garage €/mq 700/00 di superficie lorda. Il valore complessivo così ottenuto è riferito all'immobile ultimato, agibile e libero. La valutazione finale si è ottenuta considerando la superficie commerciale lorda adibita ad abitazione in misura del 100% mentre tutte le superfici degli altri locali con diverse destinazioni sono state considerate in ragione dei rapporti mercantili superficiali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it; casa.it; borsinoimmobiliare.it ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Banca dati delle quotazioni immobiliari - O.M.I. : Anno 2022 - Semestre 1- Comune: TERNI - Fascia/zona: Semicentrale - Codice zona: C19 - Abitazioni civili - Normale - min. €/mq 800 - max €/mq 1100 BOX : min di € mq 600 ad un max di €/mq 1000 in condizioni Normali.;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare; Borsa immobiliare dell'Umbria (listino edito dalla CCIAA di Perugia); siti internet di agenzie immobiliari ; conoscenza dell'esperto.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile e cantina [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.950,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| ABITAZIONE | 121,00 | € 1.000,00 | € 121.000,00 |
| cantina | 0,85 | € 1.000,00 | € 850,00 |
| Terrazzi "a tasca" | 9,60 | € 1.000,00 | € 9.600,00 |
| balcone | 2,50 | € 1.000,00 | € 2.500,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 133.950,00 |
| Valore corpo | | | € 133.950,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 133.950,00 |

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.100,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Autorimessa | 13,00 | € 700,00 | € 9.100,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 9.100,00 |
| Valore corpo | | | € 9.100,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 9.100,00 |

C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.100,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Autorimessa | 13,00 | € 700,00 | € 9.100,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 9.100,00 |
| Valore corpo | | | € 9.100,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 9.100,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore</i> | |
|-----------|---|-------------------------|---------------|--------------|
| A | Abitazione di tipo civile [A2] | 133,95 | € 133.950,00 | € 133.950,00 |
| B | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 13,00 | € 9.100,00 | € 9.100,00 |
| C | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 13,00 | € 9.100,00 | € 9.100,00 |

totale € 152.150,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 22.822,50 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 8.000,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 121.000,00 |
|---|--------------|

Terni, 19/12/2022

L'Esperto della stima
Geom. Roberto Bassetti

Allegati

- elenco sintetico delle formalità
- certificazione notarile
- pignoramento
- atto di provenienza
- documentazione comune
- Estratto del P.R.G.
- documentazione fotografica
- visure catastali storiche
- estratto di mappa catastale
- planimetria catastale
- planimetria dello stato attuale e di quello autorizzato

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Capotosti Mirko

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 999

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

Comune di Terni

Sezione: Foglio: 73

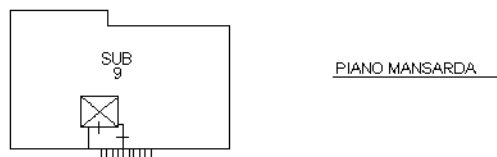
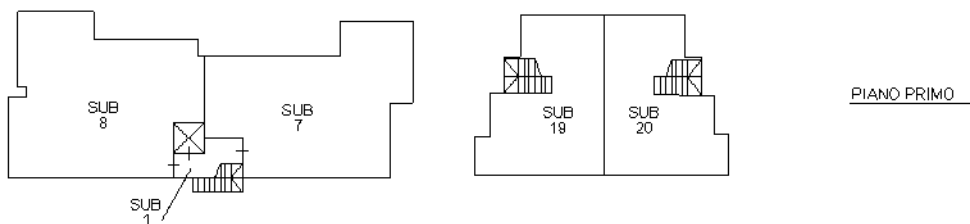
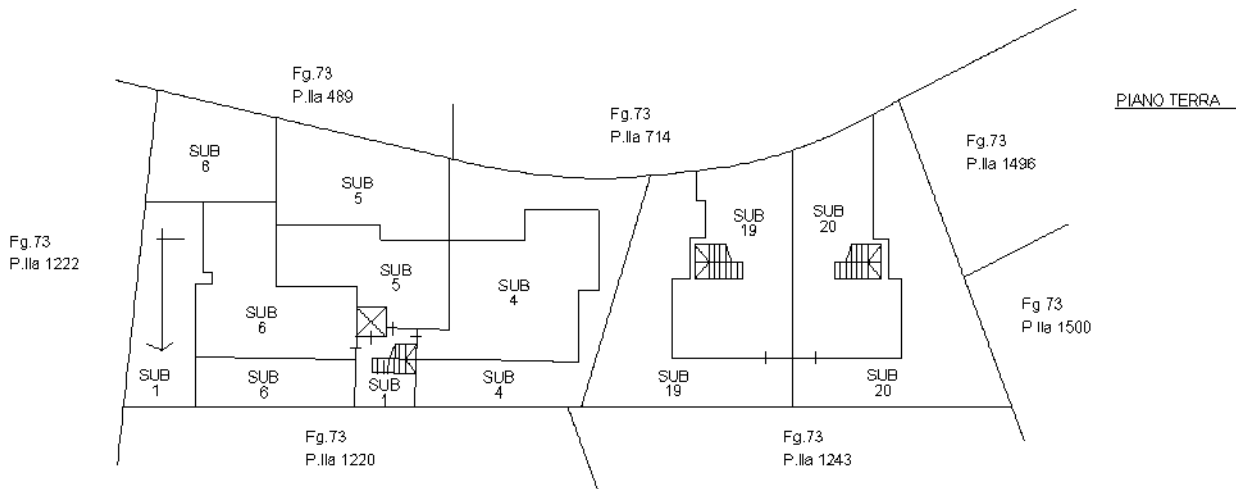
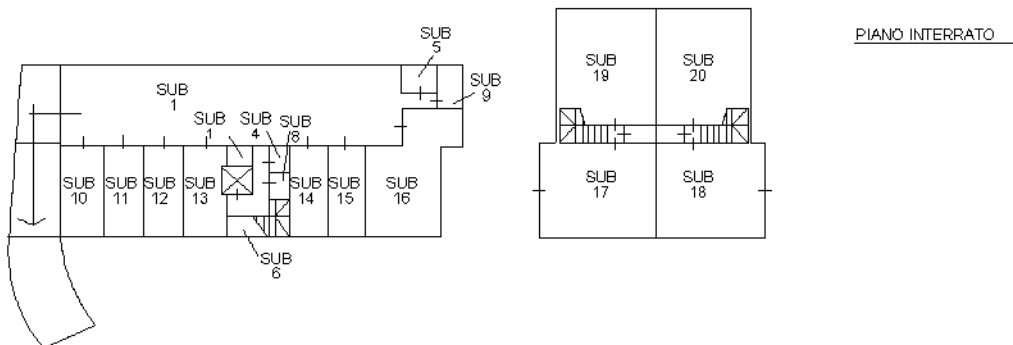
Particella: 1268

Protocollo n. TR0061229 del 29/04/2011

Tipo Mappale n. 59260 del 27/04/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti



MODULARIO
F. rig. rend. 497



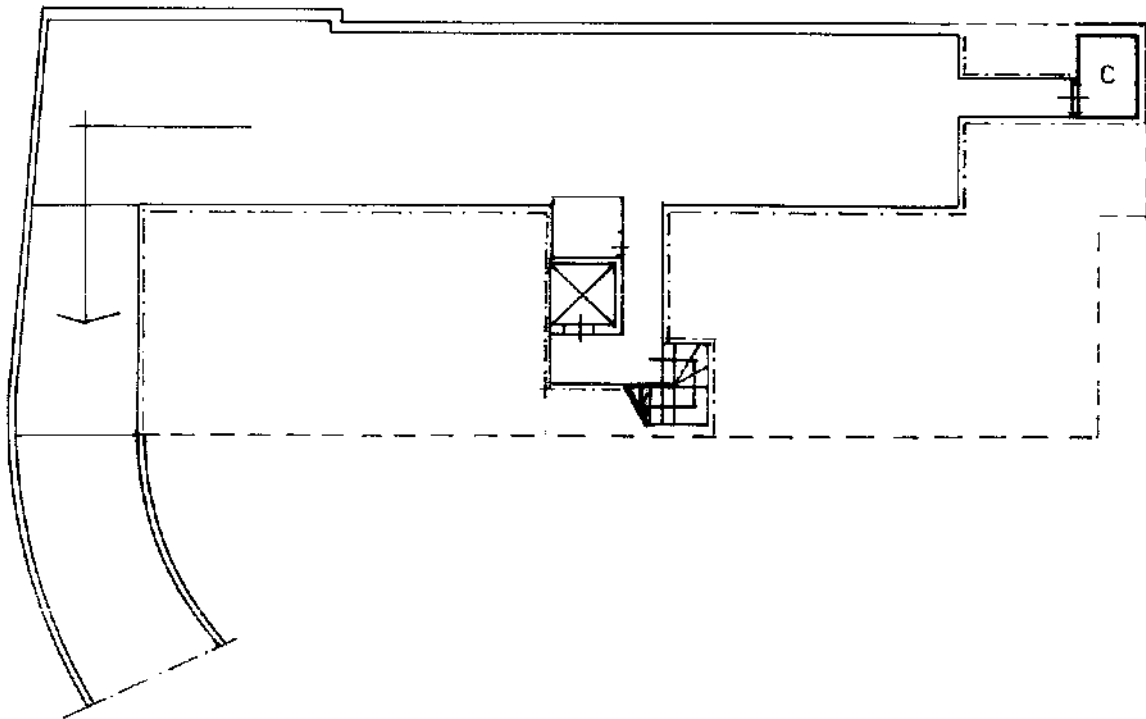
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEL)

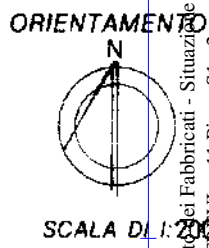
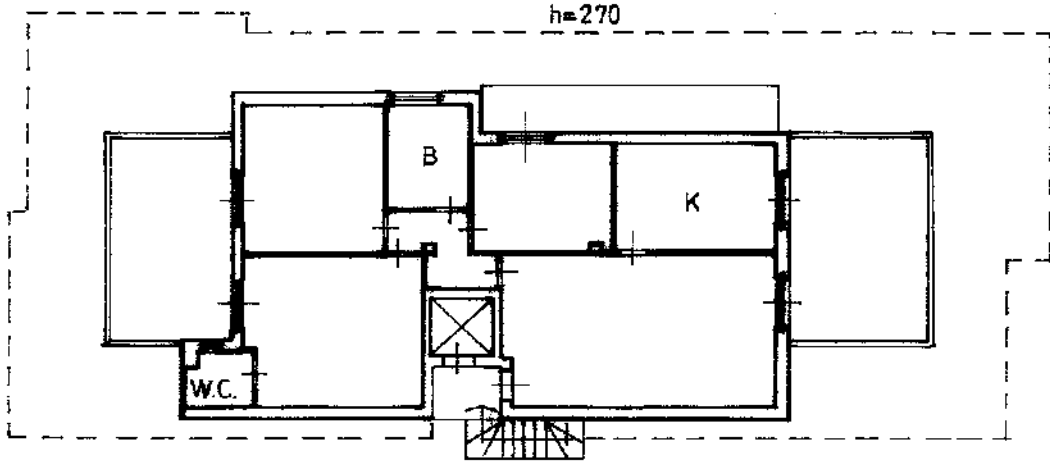
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TERNI** via **TREVI** civ.

PIANO INTERRATO
h=250



PIANO SECONDO (MANSARDA)
h=270



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

mapa 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2022 - Comune di TERNI(L.117) - < Foglio 73 - Particella 1268 - Subalterno 9 >
VIA TREVI n. 11 Piano S1 - 2

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione

Compilata dal **geom. BARCAROLI**
(Titolo, cognome e nome)
GIORGIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 01/04/1997 - Data: 12/10/2022 - n. T213032 - Richiedente: BSSRRT69H19L117K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativi catastali
n. **1268** sub. **9**

iscritto all'albo de **geometri**
della provincia di **TERNI** n. **697**

data Firma

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

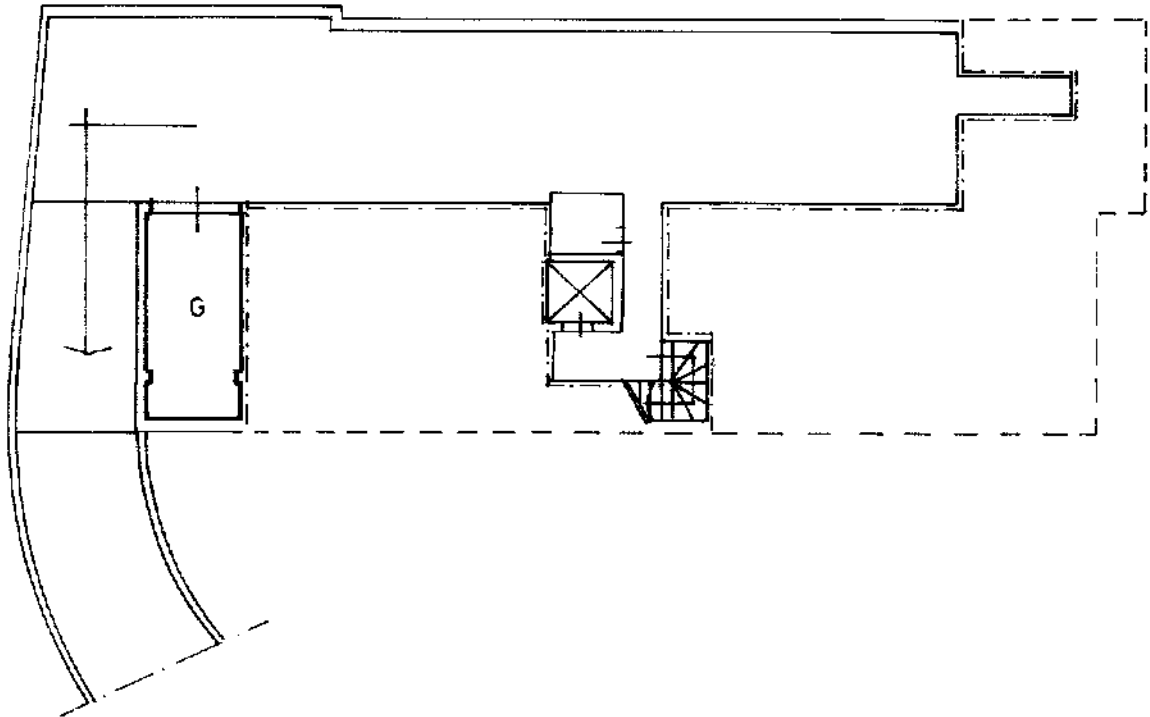
MOD. **BN** (CEU)

LIRE
500

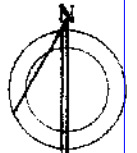
Planimetria di u.i.u. in Comune di **TERNI** via **TREVI** civ.....

PIANO INTERRATO

h=250



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

mapa 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2022 - Comune di TERNI(L.117) - < Foglio 73 - Particella 1268 - Subalterno 10 >
VIA TREVI n. 11 Piano S1

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **geom. BARCAROLI**
(Titolo, cognome e nome)
GIORGIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 01/04/1997 - Data: 12/10/2022 - n. T212918 - Richiedente: BSSRRT69H19L117K
Totale schede: **73** Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Iscritto all'albo de **geometri**
della provincia di **TERNI** n. **657**

n. **1268** sub. **10**

data Firma

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

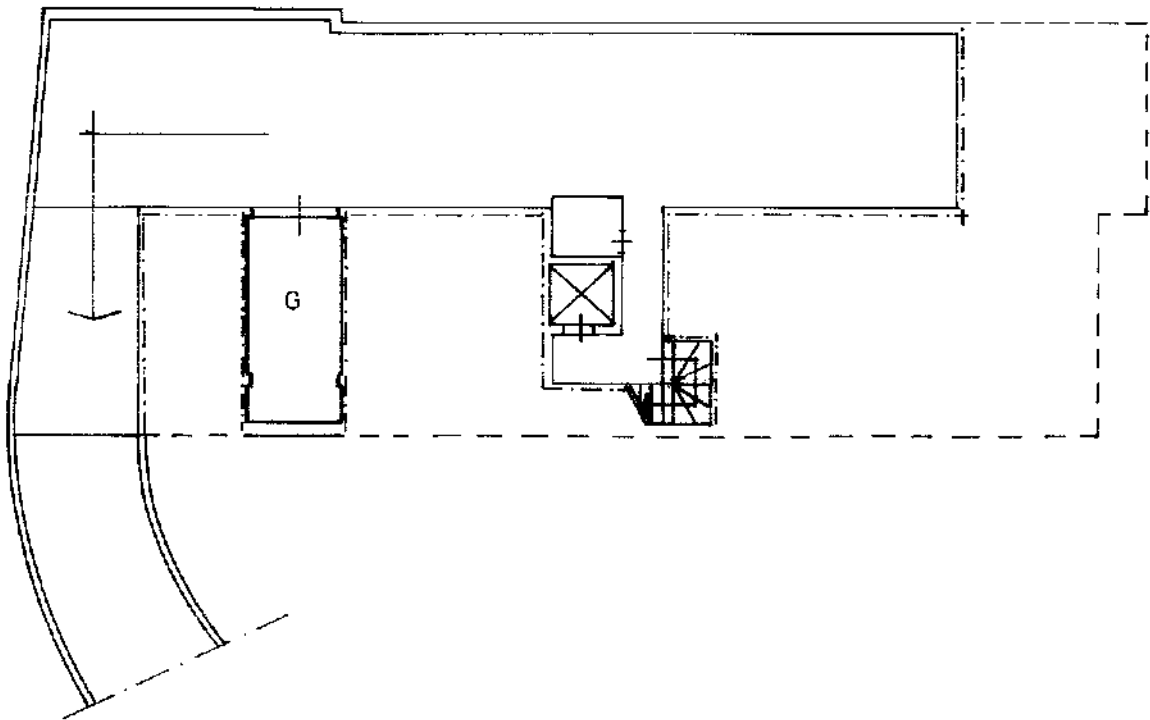
MOD. **BN** (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TERNI** via **TREVI** civ.

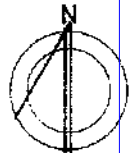
PIANO INTERRATO

h=250



01794643

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2022 - Comune di TERNI(L.117) - < Foglio 73 - Particella 1268 - Subalterno 11 >
VIA TREVI n. 11 Piano S1

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione

Compilata dal **geom. BARCAROLI**
(Titolo, cognome e nome)
GIORGIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

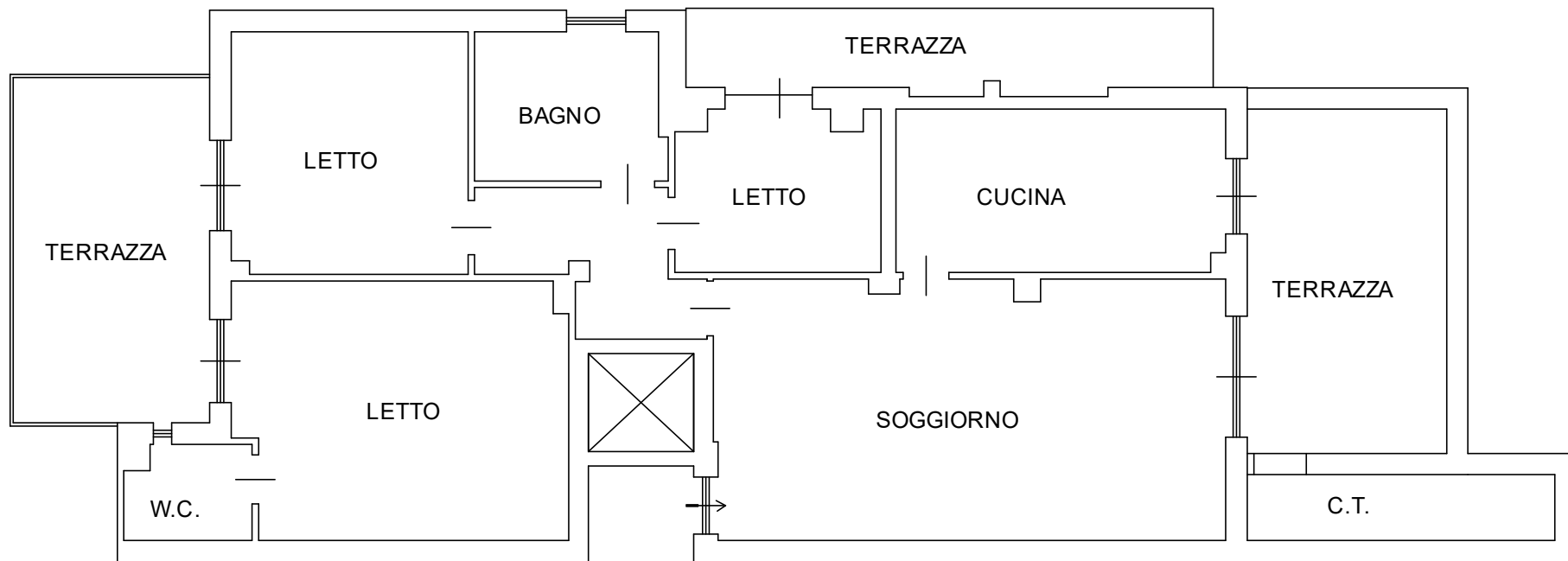
Data presentazione: 01/04/1997 - Data: 12/10/2022 - n. T212810 - Richiedente: BSSRRT69H19L117K

Totale schede: 175 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

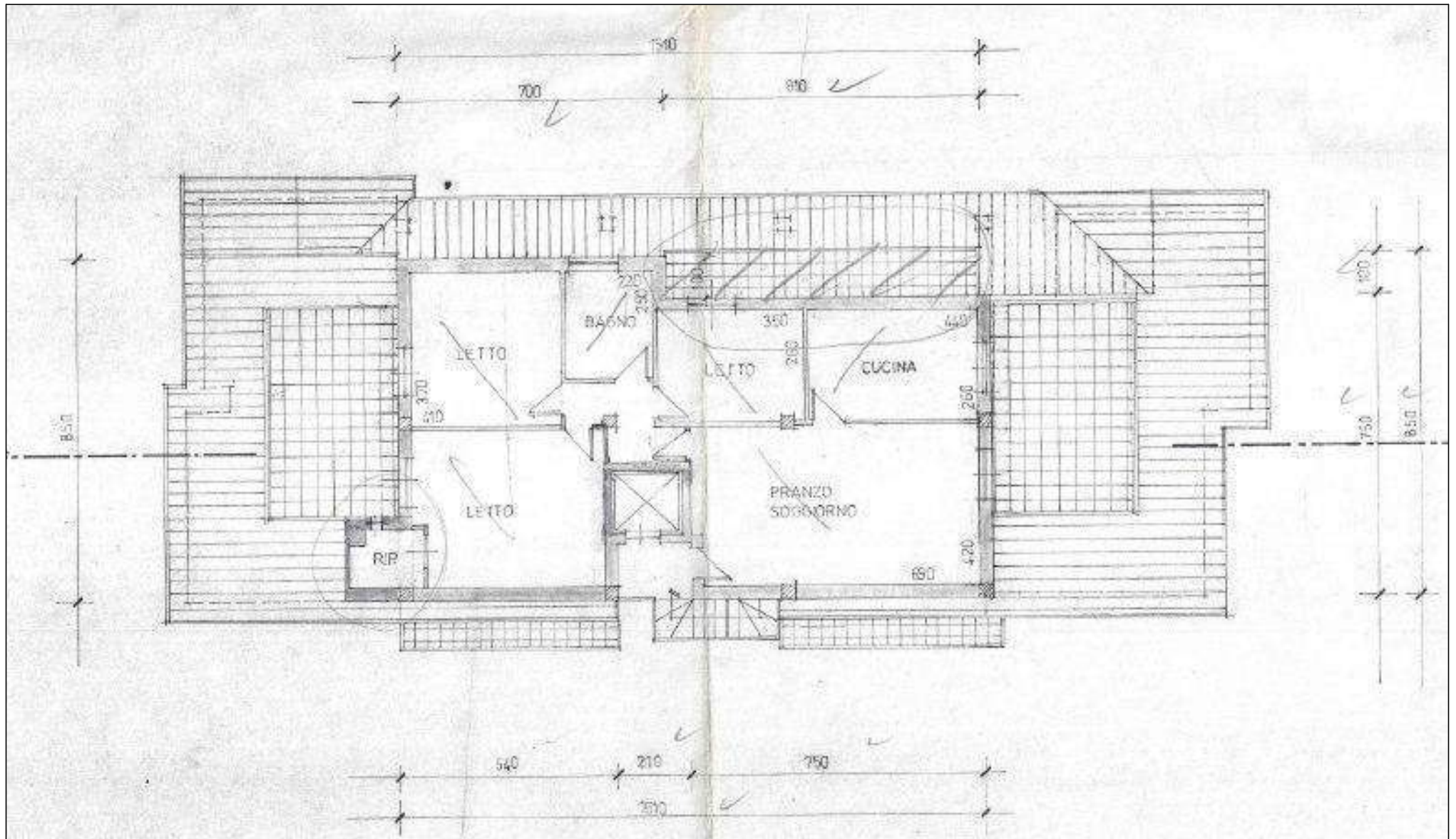
n. **1268** sub. **11**
della provincia di **TERNI** n. **697**

data Firma

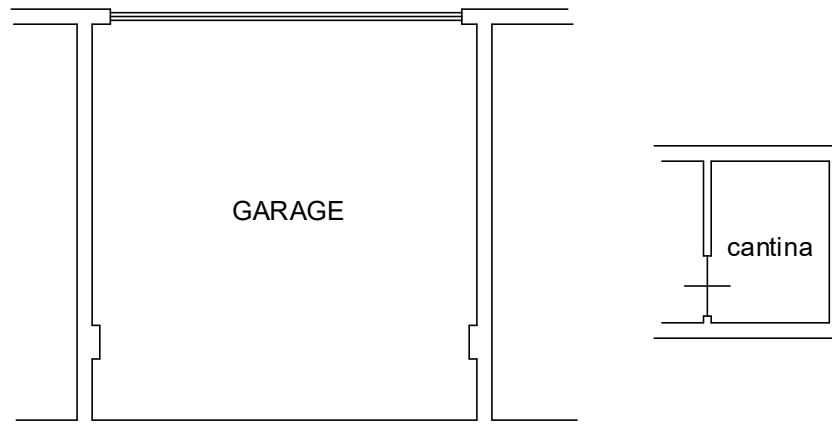
PIANTA PIANO MANSARDA STATO ATTUALE



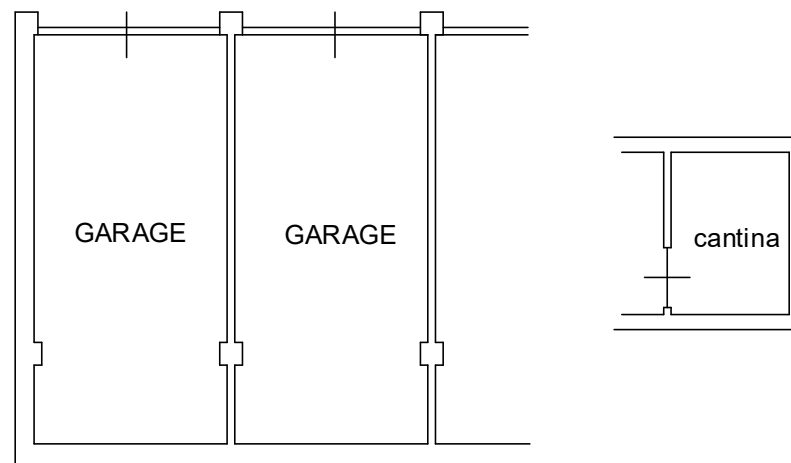
SITUAZIONE DI CUI ALLA C. E. n. 10289/97



PIANTA PIANO GARAGE STATO ATTUALE



SITUAZIONE DI CUI ALLA C. E. n. 10289/97

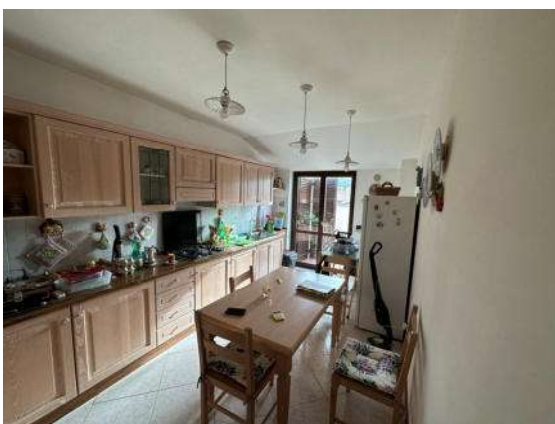


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**Unità immobiliare ad uso abitazione e unità immobiliare ad uso garage.
VIA TREVI n. 11 Piano S1 – 2, 05100 TERNI (TR)
fog. 73 particella n. 1268 sub 9-10-11**



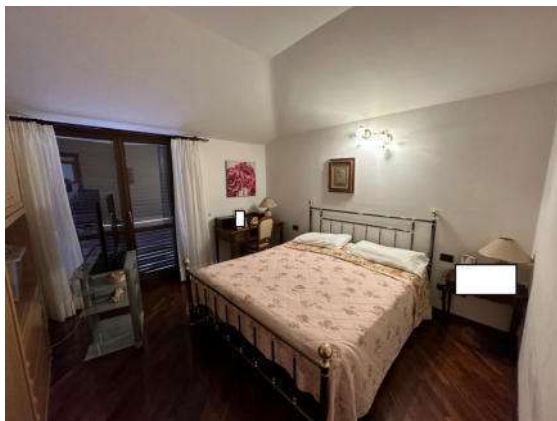
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

GARAGE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

CANTINA

