

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **84/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/02/2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Avv. Fabiola Taverni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Appartamento e
Garage, 002 - Miniapparta-
mento

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Tacconi
Codice fiscale: TCCRCR70B14A262Z
Studio in: Via Vittorio Alfieri 5 - 05100 Terni
Fax: 0744-407311
Email: riccardo.tacconi@chiaromondo.191.it
Pec: riccardo.tacconi@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada della Romita n°11/f - Località La Romita - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento e Garage

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 91, particella 388, subalterno 2, indirizzo Strada della Romita 11/f - Terni, comune Terni, categoria A/2, classe 8, consistenza 6 vani, superficie 168 mq, rendita € 557,77

Corpo: Garage

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

OMISSIS, foglio 91, particella 388, subalterno 4, indirizzo Strada della Romita 11/f - Terni, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 36 mq, superficie 43 mq, rendita € 74,37

Lotto: 002 - Miniappartamento

Corpo: Miniappartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 91, particella 388, subalterno 3, indirizzo Strada della Romita 11/f - Terni, comune Terni, categoria A/2, classe 8, consistenza 3,5 vani, superficie 57 mq, rendita € 325,37

2. Stato di possesso

Bene: Strada della Romita n°11/f - Località La Romita - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento e Garage

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Garage

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Miniappartamento

Corpo: Miniappartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada della Romita n°11/f - Località La Romita - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento e Garage

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Miniappartamento

Corpo: Miniappartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada della Romita n°11/f - Località La Romita - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento e Garage

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Corpo: Garage

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Lotto: 002 - Miniappartamento

Corpo: Miniappartamento

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Strada della Romita n°11/f - Località La Romita - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento e Garage

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Garage

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Miniappartamento

Corpo: Miniappartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Strada della Romita n°11/f - Località La Romita - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento e Garage

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

Corpo: Garage

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Miniappartamento

Corpo: Miniappartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada della Romita n°11/f - Località La Romita - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento e Garage

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Garage

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Miniappartamento

Corpo: Miniappartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada della Romita n°11/f - Località La Romita - Terni (TR) - 05100

Lotto: 001 - Appartamento e Garage

Valore complessivo intero: 177.837,80

Lotto: 002 - Miniappartamento

Valore complessivo intero: 44.586,35

Beni in Terni (TR)
Località/Frazione **Località La Romita**
Strada della Romita n°11/f

Lotto: 001 - Appartamento e 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: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località La Romita, Strada della Romita n°11/f

Note: Destinazioni residenziali al piano terra, locale di sgombero, cantina, ripostiglio e WC al piano interrato e soffitta e stenditoio al piano sotto tetto.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

- Stato Civile: Separato - Re-

gime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: La comunione dei beni è con la OMISSIS C.F. OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 91, particella 388, subalterno 2, indirizzo Strada della Romita 11/f - Terni, comune Terni, categoria A/2, classe 8, consistenza 6 vani, superficie 168 mq, rendita € 557,77

Derivante da: COSTITUZIONE del 15/07/2003 protocollo n. 59972 in atti dal 15/07/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 975.1/2003)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il subalterno 1 è in bene comune non censibile a questo subalterno al 3 ed al 4 come pure la particella 388 del medesimo foglio e particella individuato al catasto terreni come ente urbano

Confini: Confinante con i subalterni 1, 3 e 4 del medesimo foglio e particella

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano seminterrato non sono correttamente indicate alcune aperture e non sono riportati alcuni locali, debbono inoltre essere corrette le aperture esterne e la distribuzione dei tramezzi interni. Al piano terra e sotto tetto debbono essere aggiornate le posizione delle aperture esterne e dei tramezzi interni.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: Aperture ed alcuni vani esterni al perimetro rappresentato del piano interrato, posizione aperture esterne e tramezzi interni dei piani terra e sotto tetto.

Regolarizzazione catastale: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Facilmente regolarizzabile

Identificativo corpo: Garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località La Romita, Strada della Romita n°11/f

Note: Garage posto al piano interrato

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 91, particella 388, subalterno 4, indirizzo Strada della Romita 11/f - Terni, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 36 mq, superficie 43 mq, rendita € 74,37

Derivante da: COSTITUZIONE del 15/07/2003 protocollo n. 59972 in atti dal 15/07/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 975.1/2003)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il subalterno 1 è in bene comune non censibile a questo subalterno al 2 ed al 3 come pure la particella 388 del medesimo foglio e particella individuato al catasto terreni come ente urbano

Confini: Confinante con il subalterno 2 del medesimo foglio e particella e con l'esterno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La parete in corrispondenza dell'ingresso del garage è più esterna rispetto a quanto risulta dalla planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: ridefinizione del perimetro del vano

Regolarizzazione catastale: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Facilmente regolarizzabile

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica senza parcheggi pubblici con traffico limitato non densamente edificata, prossima alle acciaierie di Terni. La stazione ferroviaria dista 4,4 Km e la più vicina fermata degli autobus dista 1 Km.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Acciaieria.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 4,4 Km, Fermata autobus 1 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Strada della Romita n°11/f

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Occupato dalla Sig.ra OMISSIS, moglie separata dell'esecutato OMISSIS.

Identificativo corpo: Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Strada della Romita n°11/f

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Occupato dalla OMISSIS.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 80000 ; A rogito di Notaio OMISSIS in data 27/01/2004 ai nn. 133757; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Terni in data 29/01/2004 ai nn. 1229/249

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Importo ipoteca: € 224642; Importo capitale: € 112321 ; A rogito di Notaio Festa OMISSIS in data 15/03/2012 ai nn. 3066/1285

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 80000 ; A rogito di Notaio OMISSIS in data 27/01/2004 ai nn. 133757; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Terni in data 29/01/2004 ai nn. 1229/249

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; A rogito di Notaio OMISSIS in data 15/03/2012 ai nn. 3066/1285

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Terni in data 16/05/2017 ai nn. 4881/3281;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Terni in data 16/05/2017 ai nn. 4881/3281;

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), Strada della Romita n°11/f

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non si tratta di immobile in condominio

Millesimi di proprietà: Non si tratta di immobile in condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Facilmente Adattabile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non si tratta di immobile in condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: L'indice di prestazione energetica è stimato in base ad un esame a vista dell'immobile

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non vi sono vincoli di prelazione

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Strada della Romita n°11/f

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non si tratta di immobile in con-

dominio

Millesimi di proprietà: Non si tratta di immobile in condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non si tratta di immobile in condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non necessario trattandosi di un garage

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non vi sono vincoli di prelazione

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 25/01/1999** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 11/01/1991, ai nn. 17359; registrato a Terni, in data 25/01/1991, ai nn. 595/61; trascritto a Terni, in data 15/01/1991, ai nn. 545/439.

Titolare/Proprietario: OMISSIS in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS dal 25/01/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 25/01/1999, ai nn. 110488; trascritto a Terni, in data 09/02/1999, ai nn. 1671/1196.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 25/01/1999** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 11/01/1991, ai nn. 17359; registrato a Terni, in data 25/01/1991, ai nn. 595/61; trascritto a Terni, in data 15/01/1991, ai nn. 545/439.

Titolare/Proprietario: OMISSIS in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS dal 25/01/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 25/01/1999, ai nn. 110488; trascritto a Terni, in data 09/02/1999, ai nn. 1671/1196.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località La Romita, Strada della Romita n°11/f

Numero pratica: Concessione 69718/95 (PC. 553 del 1996)

Intestazione: OMISSIS, poi volturata a OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Di realizzazione di un fabbricato a destinazione Residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località La Romita, Strada della Romita n°11/f

Numero pratica: Concessione 15391/97 (PC. 304 del 1997)

Intestazione: OMISSIS, poi volturata a OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Di realizzazione di un fabbricato a destinazione Residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località La Romita, Strada della Romita n°11/f

Numero pratica: Concessione 69718/95 (PC. 553 del 1996)
Intestazione: OMISSIS, poi volturata a OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Di realizzazione di un fabbricato a destinazione Residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località La Romita, Strada della Romita n°11/f

Numero pratica: Concessione 15391/97 (PC. 304 del 1997)
Intestazione: OMISSIS, poi volturata a OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Di realizzazione di un fabbricato a destinazione Residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra, diversa disposizione di alcune aperture e diversa disposizione dei tramezzi interni. Al piano interrato, diversa disposizione dei tramezzi interni, realizzazione di una parte delle tamponature esterne del prospetto Nord-Est in posizione più esterna con piccolo aumento di volume, realizzazione di tre vani fino a terra in sostituzione delle previste bocche di lupo con aumento di superficie calpestabile e diversa disposizione di alcune aperture. Al piano sotto tetto, diversa distribuzione dei tramezzi interni, diversa destinazione d'uso dei locali (di tipo abitativo anziché stenditoio e soffitta), utilizzo di maggiori superfici sotto tetto.

Regularizzabili mediante: Sanatoria edilizia e Valutazione della sicurezza

Descrizione delle opere da sanare: La Valutazione della sicurezza deve essere fatta per le aperture nel muro portante contro terra del piano interrato.

Pratica Strutturale comprensiva di spese: € 6.000,00

Pratica Edilizia comprensiva di spese: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 16.000,00**

Note: Per il piccolo aumento di volume potrà essere utilizzato il piano casa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di una parte delle tamponature esterne del prospetto Nord-Est in posizione più esterna con piccolo aumento di volume.

Regularizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Tamponatura prospetto Nord-Est

Pratica Edilizia comprensiva di spese: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: Per il piccolo aumento di volume potrà essere utilizzato il piano casa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona Agricola E1
Norme tecniche di attuazione:	Approvate con DCC n° 307 del 15/12/2008
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,0002 mq/mq
Rapporto di copertura:	Non definito
Altezza massima ammessa:	6,50
Volume massimo ammesso:	Non definito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Interventi subordinati ai commi 7 e 10 dell'articolo 34 della LR 1 del 2015
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Possibilità di ampliamento ai sensi del comma 1 dell'articolo 35 della LR 11 del 2005

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Tavola A - Zonizzazione Piano Regolatore Generale: [E1] Agricolo (art. 94-99-100) Tavola D - Zonizzazione acustica Zonizzazione acustica: [II] (art. 32) Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree Perimetri unità di paesaggio: [1Ca] Torre Orsina e Col-

lestatte (art. 1Ca) Gestione del Piano Monetizzazione DGC.342/2017: [4] Monetizzazione zona 4 (art. monetizz) Siti d'Interesse Nazionale (art. sin) L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona Agricola E1
Norme tecniche di attuazione:	Approvate con DCC n° 307 del 15/12/2008
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,0002 mq/mq
Rapporto di copertura:	Non definito
Altezza massima ammessa:	6,50
Volume massimo ammesso:	Non definito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Interventi subordinati ai commi 7 e 10 dell'articolo 34 della LR 1 del 2015
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Possibilità di ampliamento ai sensi del comma 1 dell'articolo 35 della LR 11 del 2005

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Tavola A - Zonizzazione Piano Regolatore Generale: [E1] Agricolo (art. 94-99-100) Tavola D - Zonizzazione acustica Zonizzazione acustica: [II] (art. 32) Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree Perimetri unità di paesaggio: [1Ca] Torre Orsina e Collestatte (art. 1Ca) Gestione del Piano Monetizzazione DGC.342/2017: [4] Monetizzazione zona 4 (art. monetizz) Siti d'Interesse Nazionale (art. sin) L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

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

Si tratta di un appartamento situato al piano terra con locali di sgombero, cantina, ripostigli e wc al piano interrato e con stenditoio, soffitta e 5 terrazzi al piano sotto tetto.

1. Quota e tipologia del diritto**100/100** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS -

- Stato Civile: Separato - Regime Patri-

moniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: La comunione dei beni è con la Sig.ra OMISSIS C.F. OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **378,96**

E' posto al piano: Terra, interrato e sotto tetto

L'edificio è stato costruito nel: 1997/1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ha avuto interventi di successiva ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11/f di Strada della Romita; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7 al piano terra, 2,8 al piano interrato e variabile da 1,9 a 2,9 al piano sotto tetto

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (di cui uno sotto tetto) e di cui interrati n. 1 (Seminterrato)

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: La parte abitativa del piano terra presenta condizioni migliori, mentre le facciate esterne hanno problemi soprattutto alle parti intonacate a causa di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Da un esame a vista ma senza aver effettuato saggi si desume che la struttura sia in cemento armato con solai in latero cemento.

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **Solai in latero cemento** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Da un esame a vista ma senza aver effettuato saggi si desume che la struttura sia in cemento armato con solai in latero cemento.

Fondazioni

tipologia: **Non accerato** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Da un esame a vista ma senza aver effettuato saggi si desume che la struttura sia in cemento armato con solai in latero cemento.

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Da un esame a vista ma senza aver effettuato saggi si desume che la struttura sia in cemento armato con solai in latero cemento.

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Da un esame a vista ma senza aver effettuato saggi si desume che la struttura sia in cemento armato con solai in latero cemento.

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
 Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Da un esame a vista ma senza aver effettuato saggi si desume che la struttura sia in cemento armato con solai in latero cemento.

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
 Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Da un esame a vista ma senza aver effettuato saggi si desume che la struttura sia in cemento armato con solai in latero cemento.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**
 Note: Non sono presenti sistemi di oscuramento

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
 Riferito limitatamente a: Su intero Corpo

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **Non accertato** condizioni: **buone**
 Riferito limitatamente a: Su intero Corpo

Pareti esterne materiale: **Tamponatura in laterizio** coibentazione: **non accertato**
 rivestimento: **Intonaco** condizioni: **da ristrutturare**
 Riferito limitatamente a: Su parti sel prospetto principale e del retro prospetto sono presenti parti rivestite in mattoni

Pavim. Esterna materiale: **Piastrelle in gress** condizioni: **sufficienti**
 Riferito limitatamente a: Su intero Corpo

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**
 Riferito limitatamente a: Su intero Corpo

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
 Riferito limitatamente a: Su intero Corpo

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**
 Riferito limitatamente a: Su intero Corpo

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**
 Riferito limitatamente a: Su intero Corpo

Scale posizione: **interna** rivestimento: **c.a.** condizioni: **buone**
 Riferito limitatamente a: Su intero Corpo

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Riferito limitatamente a: Su intero Corpo

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Per quanto è stato possibile verificare con un esame a vista.

Fognatura	tipologia: Non accertato rete di smaltimento: Non accertato recapito: Non accertato ispezionabilità: scarsa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Per quanto è stato possibile verificare con un esame a vista.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: Non accertato rete di distribuzione: Non accertato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Per quanto è stato possibile verificare con un esame a vista.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: Non accertato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Per quanto è stato possibile verificare con un esame a vista.
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Per quanto è stato possibile verificare con un esame a vista.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: Non accertato rete di distribuzione: Non accertato diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Per quanto è stato possibile verificare con un esame a vista.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1997/1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono nella disponibilità della dichiarazione di conformità ma in base ad un esame a vista l'impianto sembra essere a norma.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A radiatori

Stato impianto	Buona
Potenza nominale	Non conosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	1997/1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non sono nella disponibilità della dichiarazione di conformità ma in base ad un esame a vista l'impianto sembra essere a norma.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile e la sua prossimità alle Acciaierie di Terni, si adotta come valore di mercato l'importo di € 900,00 al mq di superficie netta dei vani.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	43,47	1,00	43,47
Cucina	sup reale netta	10,80	1,00	10,80
Letto	sup reale netta	14,40	1,00	14,40
Corridoio	sup reale netta	3,60	1,00	3,60
Disimpegno	sup reale netta	2,76	1,00	2,76
Bagno	sup reale netta	4,37	1,00	4,37
Ripostiglio	sup reale netta	5,12	1,00	5,12
Vano scale	sup reale netta	5,40	1,00	5,40
Terrazza	sup reale netta	12,96	0,35	4,54
Portico fino a 25 mq	sup reale netta	21,87	0,35	7,65
Sgombero piano interrato	sup reale netta	42,24	0,60	25,34
Cantina piano interrato	sup reale netta	85,80	0,60	51,48

Ripostiglio piano interrato	sup reale netta	11,31	0,60	6,79
wc piano interrato	sup reale netta	6,96	0,60	4,18
Corridoio piano interrato	sup reale netta	3,48	0,60	2,09
Portico piano interrato	sup reale netta	15,24	0,60	9,14
Stenditoio sotto tetto	sup reale netta	19,80	0,35	6,93
Soffitta sotto tetto	sup reale netta	42,00	0,35	14,70
Terrazza 1 sotto tetto	sup reale netta	3,60	0,35	1,26
Terrazza 2 sotto tetto	sup reale netta	3,60	0,35	1,26
Terrazza 3 sotto tetto	sup reale netta	5,00	0,35	1,75
Terrazza 4 sotto tetto	sup reale netta	7,59	0,35	2,66
Terrazza 5 sotto tetto	sup reale netta	7,59	0,35	2,66
		378,96		232,34

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: 1/2021

Zona: Terni, zona Acciaierie

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori

Appartamento

1. Terreno annesso

Valore a corpo: € 5000

Note: Rampa di ingresso e terreno circostante l'abitazione.

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

Si tratta di un garage situato al piano interrato del fabbricato

1. Quota e tipologia del diritto**100/100** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **36,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1997/1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ha avuto interventi di successiva ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11/f di Strada della Romita; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,8 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (di cui uno sotto tetto) e di cui interrati n. 1 (Seminterrato)

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: La parte abitativa del piano terra presenta condizioni migliori, mentre le facciate esterne hanno problemi soprattutto alle parti intonacate a causa di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: Non accertato materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Da un esame a vista ma senza aver effettuato saggi si desume che la struttura sia in cemento armato con solai in latero cemento.
Solai	tipologia: solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Da un esame a vista ma senza aver effettuato saggi si desume che la struttura sia in cemento armato con solai in latero cemento.
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Da un esame a vista ma senza aver effettuato saggi si desume che la struttura sia in cemento armato con solai in latero cemento.
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Da un esame a vista ma senza aver effettuato saggi si desume che la struttura sia in cemento armato con solai in latero cemento.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Serranda avvolgibile materiale: ferro protezione: inesistente materiale protezione: Inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: Tamponatura in laterizio coibentazione: non accertato rivestimento: Intonaco condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: Su parti sel prospetto principale e del retro

Pavim. Interna

prospetto sono presenti parti rivestite in mattoni

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Su intero Corpo

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Per quanto è stato possibile verificare con un esame a vista.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1997/1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono nella disponibilità della dichiarazione di conformità ma in base ad un esame a vista l'impianto sembra essere a norma.

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile e la sua prossimità alle Acciaierie di Terni, si adotta come valore di mercato l'importo di € 900,00 al mq di superficie netta dei vani.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage piano interrato	sup reale netta	36,00	0,60	21,60
		36,00		21,60

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: 1/2021

Zona: Terni, zona Acciaierie

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Coefficienti di calcolo delle superfici commerciali Immobiliare.it.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terreno annesso**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 209.115,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	43,47	€ 900,00	€ 39.123,00
Cucina	10,80	€ 900,00	€ 9.720,00
Letto	14,40	€ 900,00	€ 12.960,00
Corridoio	3,60	€ 900,00	€ 3.240,00
Disimpegno	2,76	€ 900,00	€ 2.484,00
Bagno	4,37	€ 900,00	€ 3.933,00
Ripostiglio	5,12	€ 900,00	€ 4.608,00
Vano scale	5,40	€ 900,00	€ 4.860,00
Terrazza	4,54	€ 900,00	€ 4.086,00
Portico fino a 25 mq	7,65	€ 900,00	€ 6.885,00
Sgombero piano interrato	25,34	€ 900,00	€ 22.806,00
Cantina piano interrato	51,48	€ 900,00	€ 46.332,00
Ripostiglio piano interrato	6,79	€ 900,00	€ 6.111,00
wc piano interrato	4,18	€ 900,00	€ 3.762,00
Corridoio piano interrato	2,09	€ 900,00	€ 1.881,00
Portico piano interrato	9,14	€ 900,00	€ 8.226,00
Stenditoio sotto tetto	6,93	€ 900,00	€ 6.237,00
Soffitta sotto tetto	14,70	€ 900,00	€ 13.230,00
Terrazza 1 sotto tetto	1,26	€ 900,00	€ 1.134,00
Terrazza 2 sotto tetto	1,26	€ 900,00	€ 1.134,00
Terrazza 3 sotto tetto	1,75	€ 900,00	€ 1.575,00
Terrazza 4 sotto tetto	2,66	€ 900,00	€ 2.394,00
Terrazza 5 sotto tetto	2,66	€ 900,00	€ 2.394,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 209.115,00
Valore corpo			€ 209.115,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 214.115,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 214.115,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.440,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage piano interrato	21,60	€ 900,00	€ 19.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.440,00
Valore corpo			€ 19.440,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.440,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.440,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terreno annesso	232,34	€ 214.115,00	€ 214.115,00
Garage	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	21,60	€ 19.440,00	€ 19.440,00

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%)	€ 35.033,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 22.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 956,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il presente lotto (unità abitativa e garage) è comodamente divisibile dal lotto 002 trattandosi di una unità abitativa. I due lotti hanno in comune solo l'area esterna ed il subalterno 1 che è un bene comune non censibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 177.837,80
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Lotto: 002 - Miniappartamento

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: Miniappartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località La Romita, Strada della Romita n°11/f

Note: Destinazione residenziale al piano terra

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

- Stato Civile: Separato - Re-

gime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: La comunione dei beni è con la Sig.ra OMISSIS C.F. OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 91, particella 388, subalterno 3, indirizzo Strada della Romita 11/f

- Terni, comune Terni, categoria A/2, classe 8, consistenza 3,5 vani, superficie 57 mq, rendita € 325,37

Derivante da: COSTITUZIONE del 15/07/2003 protocollo n. 59972 in atti dal 15/07/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 975.1/2003)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il subalterno 1 è un bene comune non censibile a questo subalterno al e ed al 4 come pure la particella 388 del medesimo foglio e particella individuato al catasto terreni come ente urbano

Confini: Confinante con i subalterni 1 e 3 del medesimo foglio e particella.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risultano correttamente indicate alcune aperture

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: Aperture esterne

Regolarizzazione catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Facilmente regolarizzabile

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica senza parcheggi pubblici con traffico limitato non densamente edificata, prossima alle acciaierie di Terni. La stazione ferroviaria dista 4,4 Km e la più vicina fermata degli autobus dista 1 Km.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Acciaieria.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 4,4 Km, Fermata autobus 1 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Occupato dal Sig. OMISSIS

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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 1 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 80000 ; A rogito di Notaio OMISSIS data 27/01/2004 ai nn. 133757 in data 29/01/2004 ai nn. 1229/249

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Importo ipoteca: € 224642; Importo capitale: € 112321 ; A rogito di Notaio OMISSIS in data 15/03/2012 ai nn. 3066/1285

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Terni in data 16/05/2017 ai nn. 4881/3281;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non si tratta di immobile in condominio

Millesimi di proprietà: Non si tratta di immobile in condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Facilmente adattabile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non si tratta di immobile in condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: L'indice di prestazione energetica è stimato in base ad un esame a vista dell'immobile

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non vi sono vincoli di prelazione

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 25/01/1999** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 11/01/1991, ai nn. 17359; registrato a Terni, in data 25/01/1991, ai nn. 595/61; trascritto a Terni, in data 15/01/1991, ai nn. 545/439.

Titolare/Proprietario: OMISSIS in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS dal 25/01/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 25/01/1999, ai nn. 110488; trascritto a Terni, in data 09/02/1999, ai nn. 1671/1196.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione 69718/95 (PC. 553 del 1996)

Intestazione: OMISSIS, poi volturata a OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Di realizzazione di un fabbricato a destinazione Residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: Concessione 15391/97 (PC. 304 del 1997)

Intestazione: OMISSIS, poi volturata a OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Di realizzazione di un fabbricato a destinazione Residenziale

Oggetto: nuova costruzione

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa posizione delle finestre

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Diversa posizione di alcune finestre

Pratica edilizia comprensiva di spese: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Zona Agricola E1
Norme tecniche di attuazione:	Approvate con DCC n° 307 del 12/12/2008
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,0002 mq/mq
Rapporto di copertura:	Non definito
Altezza massima ammessa:	6,50
Volume massimo ammesso:	Non definito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Interventi subordinati ai commi 7 e 10 dell'articolo 34 della LR 1 del 2015
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Possibilità di ampliamento ai sensi del comma 1 dell'articolo 35 della LR 11 del 2005

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Tavola A - Zonizzazione Piano Regolatore Generale: [E1] Agricolo (art. 94-99-100) Tavola D - Zonizzazione acustica Zonizzazione acustica: [II] (art. 32) Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree Perimetri unità di paesaggio: [1Ca] Torre Orsina e Collestatte (art. 1Ca) Gestione del Piano Monetizzazione DGC.342/2017: [4] Monetizzazione zona 4 (art. monetizz) Siti d'Interesse Nazionale (art. sin) L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)

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

Si tratta di un appartamento situato al piano terra

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS -

- Stato Civile: Separato - Regime Patri-

moniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: La comunione dei beni è con la Sig.ra OMISSIS C.F. OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **82,63**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1997/1998

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ha avuto interventi successivi di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11/f di Strada della Romita; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (di cui uno sotto tetto) e di cui interrati n. 1 (Seminterrato)

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: La parte abitativa presenta condizioni migliori, mentre le facciate esterne hanno problemi soprattutto alle parti intonacate a causa di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Da un esame a vista ma senza aver effettuato saggi si desume che la struttura sia in cemento armato con solai in latero cemento.

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **Solai in latero cemento** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Da un esame a vista ma senza aver effettuato saggi si desume che la struttura sia in cemento armato con solai in latero cemento.

Fondazioni

tipologia: **Non accerato** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Da un esame a vista ma senza aver effettuato saggi si desume che la struttura sia in cemento armato con solai in latero cemento.

Solai

tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Da un esame a vista ma senza aver effettuato saggi si desume che la struttura sia in cemento armato con solai in latero cemento.

Strutture verticali	<p>materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Da un esame a vista ma senza aver effettuato saggi si desume che la struttura sia in cemento armato con solai in latero cemento.</p>
Travi	<p>materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Da un esame a vista ma senza aver effettuato saggi si desume che la struttura sia in cemento armato con solai in latero cemento.</p>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti Note: Non sono presenti sistemi di ascuramento</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: Su intero Corpo</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole in cotto coibentazione: Non accertato condizioni: buone Riferito limitatamente a: Su intero Corpo</p>
Pareti esterne	<p>materiale: Tamponatura in laterizio coibentazione: non accertato rivestimento: Intonaco condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: Su parti del prospetto principale e del retro prospetto sono presenti parti rivestite in mattoni</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: Piastrelle in gress condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Su intero Corpo</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone Riferito limitatamente a: Su intero Corpo</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Riferito limitatamente a: Su intero Corpo</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Su intero Corpo</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Su intero Corpo</p>
Impianti:	
Antenna collettiva	<p>tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Su intero Corpo</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Per quanto è stato possibile verificare con un esame a vista.</p>
Fognatura	<p>tipologia: Non accertato rete di smaltimento: Non accertato recapito: Non accertato ispezionabilità: scarsa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Per quanto è stato possibile accertare con un esame a vista.</p>

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: Non accertato rete di distribuzione: Non accertato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Per quanto è stato possibile verificare con un esame a vista.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: Non accertato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Per quanto è stato possibile accertare con un esame a vista.
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Per quanto è stato possibile accertare con un esame a vista.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: Non accertato rete di distribuzione: Non accertato diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Su intero Corpo Note: Per quanto è stato possibile accertare con un esame a vista.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1997/1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono nella disponibilità della dichiarazione di conformità ma in base ad un esame a vista l'impianto sembra essere a norma.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A radiatori
Stato impianto	Buona
Potenza nominale	Non conosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	1997/1998
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non sono nella disponibilità della dichiarazione di conformità ma in base ad un esame a vista l'impianto sembra essere a norma.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile e la sua prossimità alle Acciaierie di Terni, si adotta come valore di mercato l'importo di € 900,00 al mq di superficie netta dei vani.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno-Pranzo	sup reale netta	17,92	1,00	17,92
Angolo cottura	sup reale netta	5,12	1,00	5,12
Letto	sup reale netta	15,05	1,00	15,05
Bagno	sup reale netta	5,51	1,00	5,51
Ripostiglio	sup reale netta	2,40	1,00	2,40
Distribuzione zona notte	sup reale netta	1,80	1,00	1,80
Terrazza	sup reale netta	12,96	0,35	4,54
Portico fino a 25 mq	sup reale netta	21,87	0,35	7,65
		82,63		59,99

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: 1/2021

Zona: Terni, zona Acciaierie

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori

Miniappartamento

1. Terreno annesso

Valore a corpo: € 5000

Note: Rampa di ingresso e terreno circostante l'abitazione

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Coefficienti di calcolo delle superfici commerciali Immobiliare.it.

8.3 Valutazione corpi:**Miniappartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terreno annesso**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.991,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno-Pranzo	17,92	€ 900,00	€ 16.128,00
Angolo cottura	5,12	€ 900,00	€ 4.608,00
Letto	15,05	€ 900,00	€ 13.545,00
Bagno	5,51	€ 900,00	€ 4.959,00
Ripostiglio	2,40	€ 900,00	€ 2.160,00
Distribuzione zona notte	1,80	€ 900,00	€ 1.620,00
Terrazza	4,54	€ 900,00	€ 4.086,00
Portico fino a 25 mq	7,65	€ 900,00	€ 6.885,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.991,00
Valore corpo			€ 53.991,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 58.991,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.991,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Miniappartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Terreno annesso	59,99	€ 58.991,00	€ 58.991,00

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%) € 8.848,65

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 956,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il presente lotto (unità abitativa e garage) è comodamente divisibile dal lotto 001 trattandosi di una unità abitativa. I due lotti hanno in comune solo l'area esterna ed il subalterno 1 che è un bene comune non censibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 44.586,35

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro

Allegati

- Elenco Subalterni;
- Vax;
- Visure catastali;
- Elaborato Planimetrico;
- Planimetrie Catastali;
- PC 553/96;
- PC 304/97.

Data generazione:
16-01-2022

L'Esperto alla stima
Ing. Riccardo Tacconi



Foto 1

Esterno



Foto 2

Esterno



Foto 3

Esterno



Foto 4

Esterno



Foto 5

Esterno

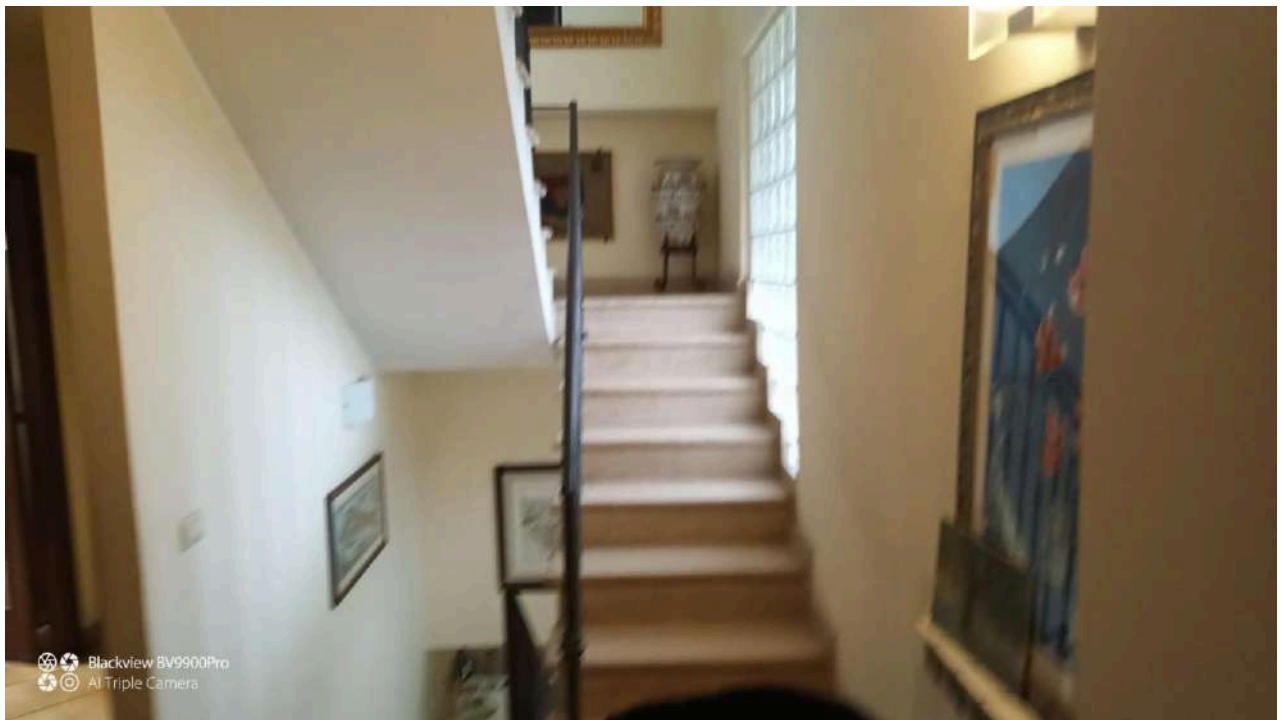


Foto 6

Lotto 1 – Piano terra

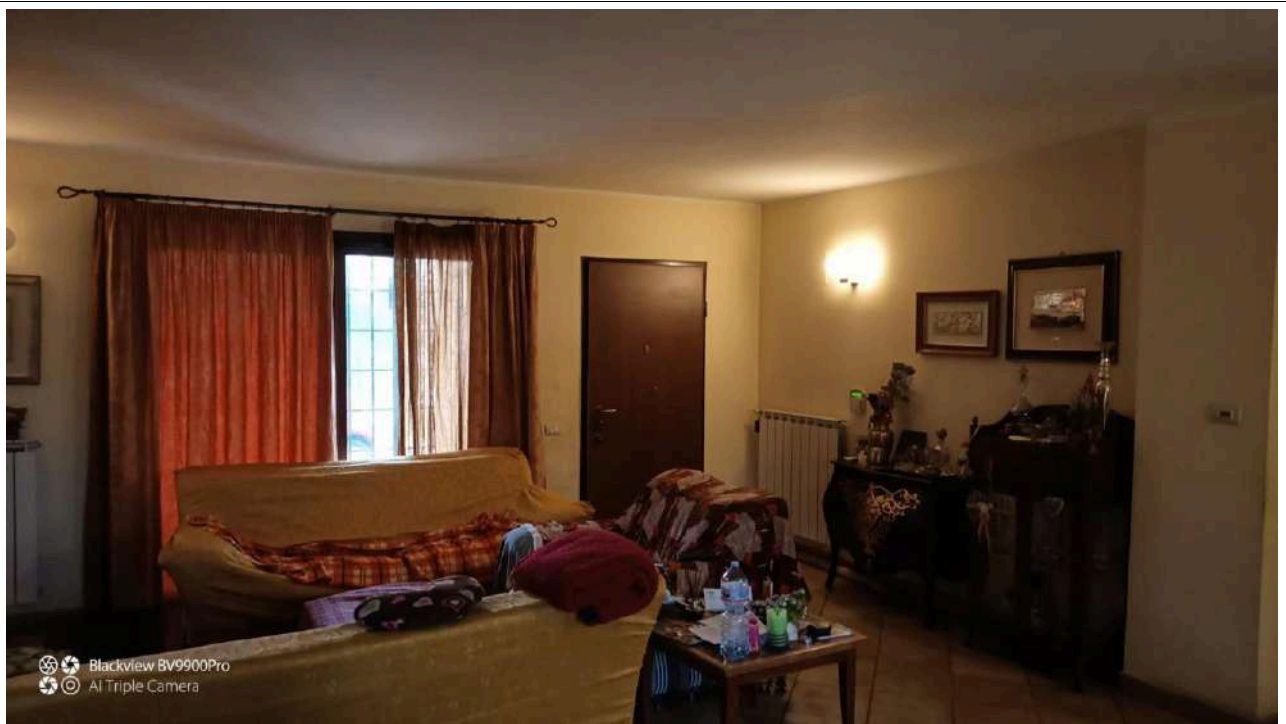


Foto 7

Lotto 1 – Piano terra

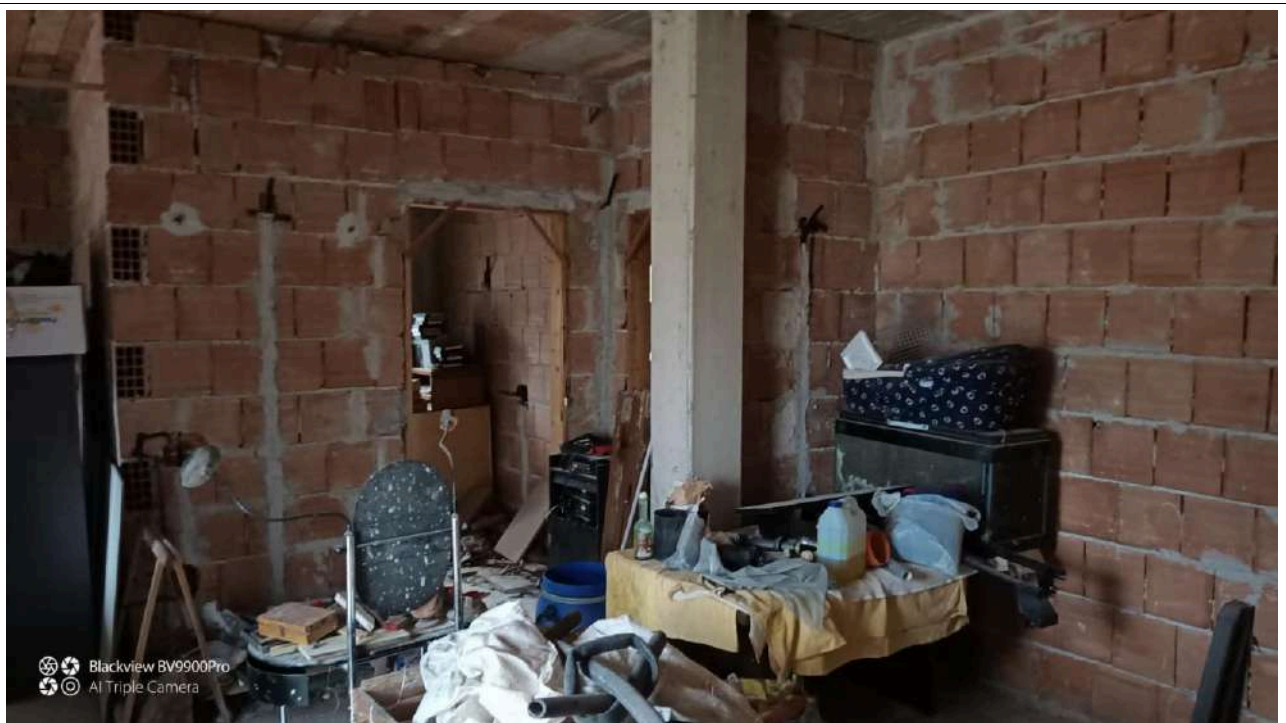


Foto 8

Lotto 1 – Piano seminterrato



Foto 9

Lotto 1 – Piano sotto tetto

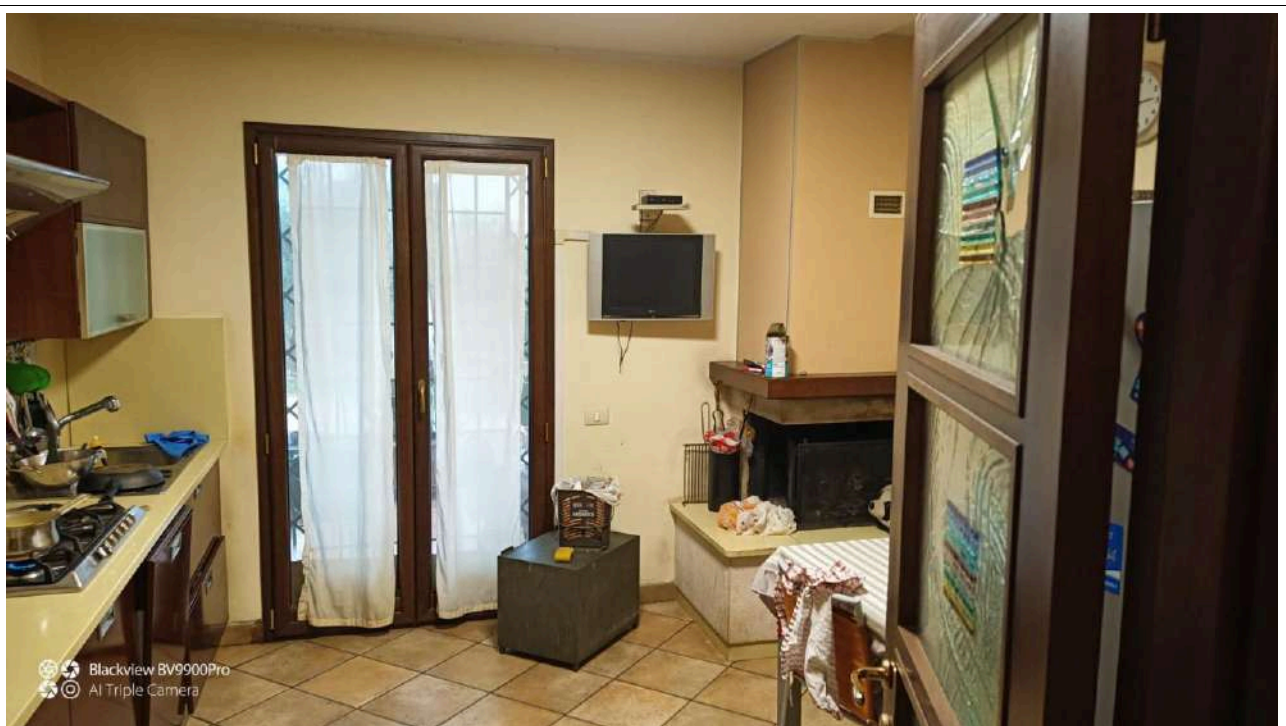


Foto 10

Lotto 1 – Piano terra

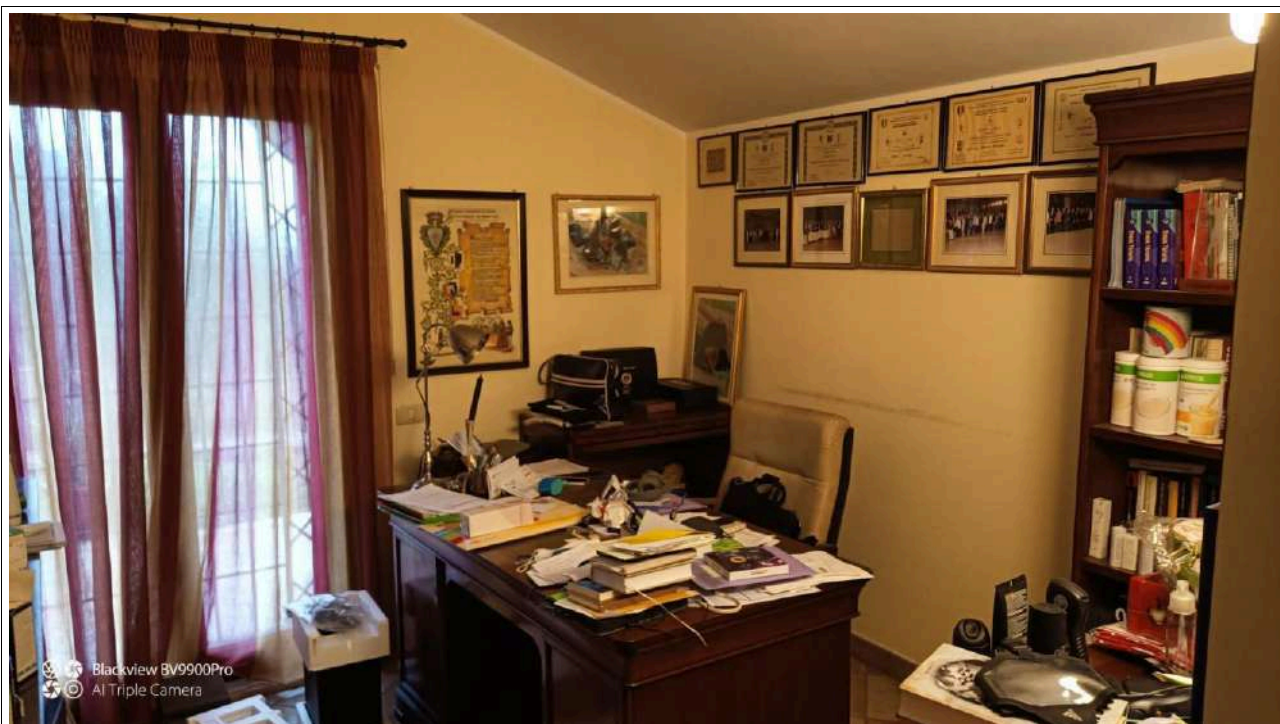


Foto 11 Lotto 1 – Piano terra

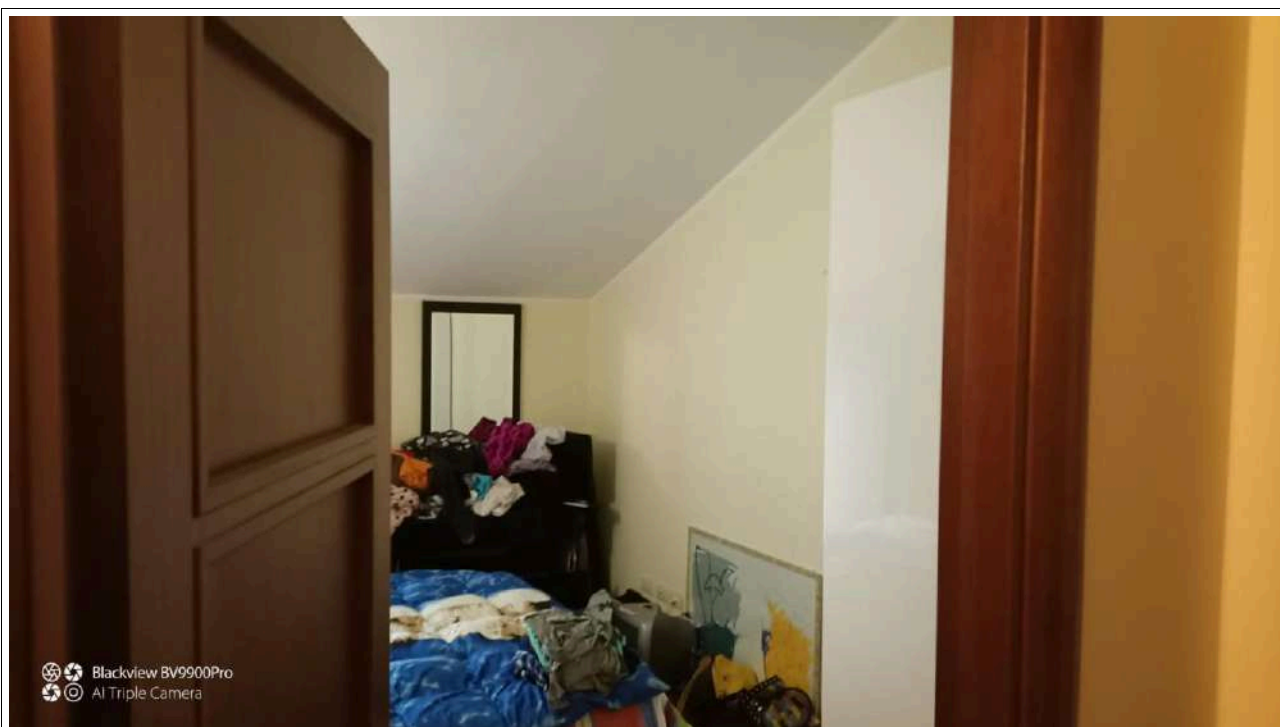


Foto 12 Lotto 1 – Piano sotto tetto



Foto 13 Lotto 1 – Piano sotto tetto

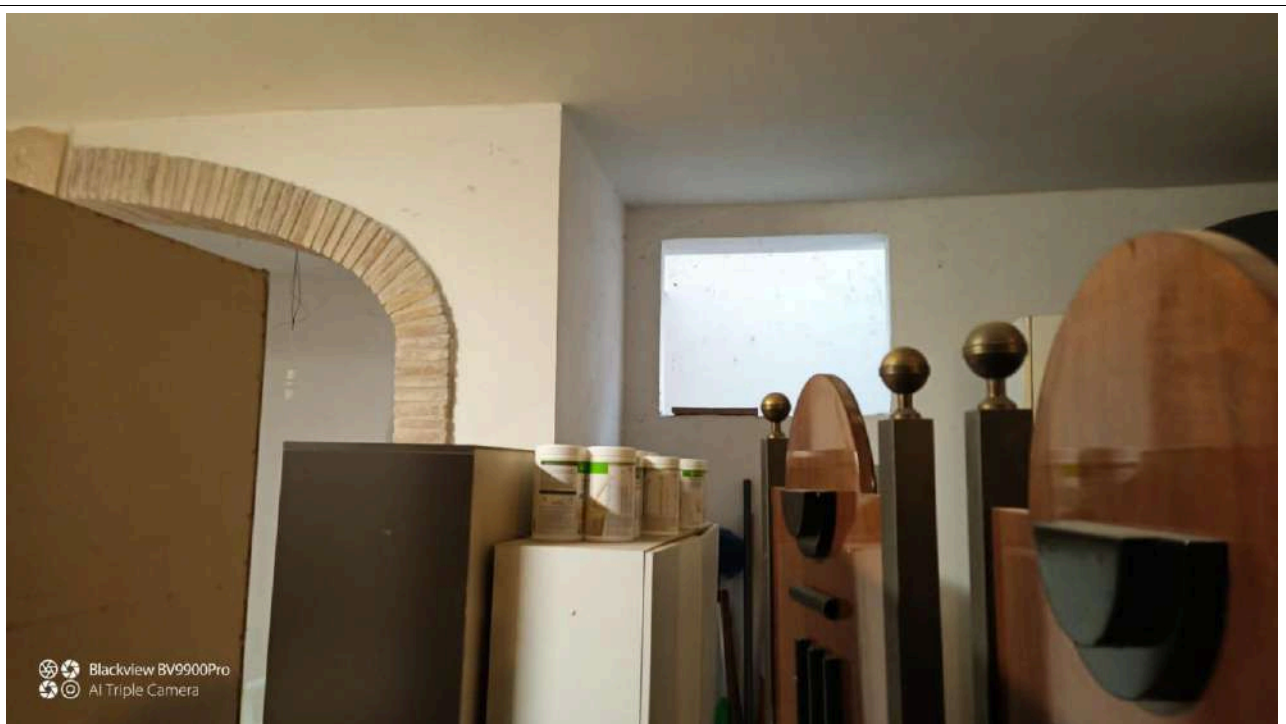


Foto 14 Lotto 1 – Piano seminterrato, Garage

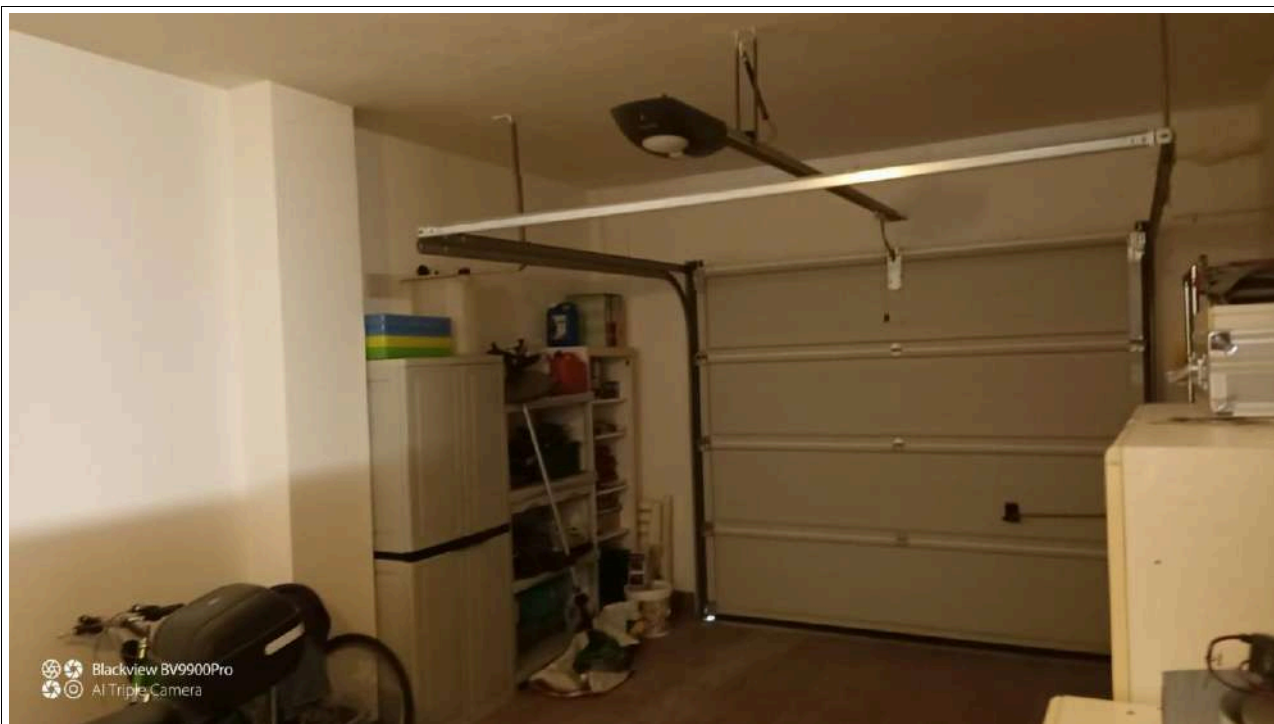


Foto 15 Lotto 1 – Piano seminterrato, Garage

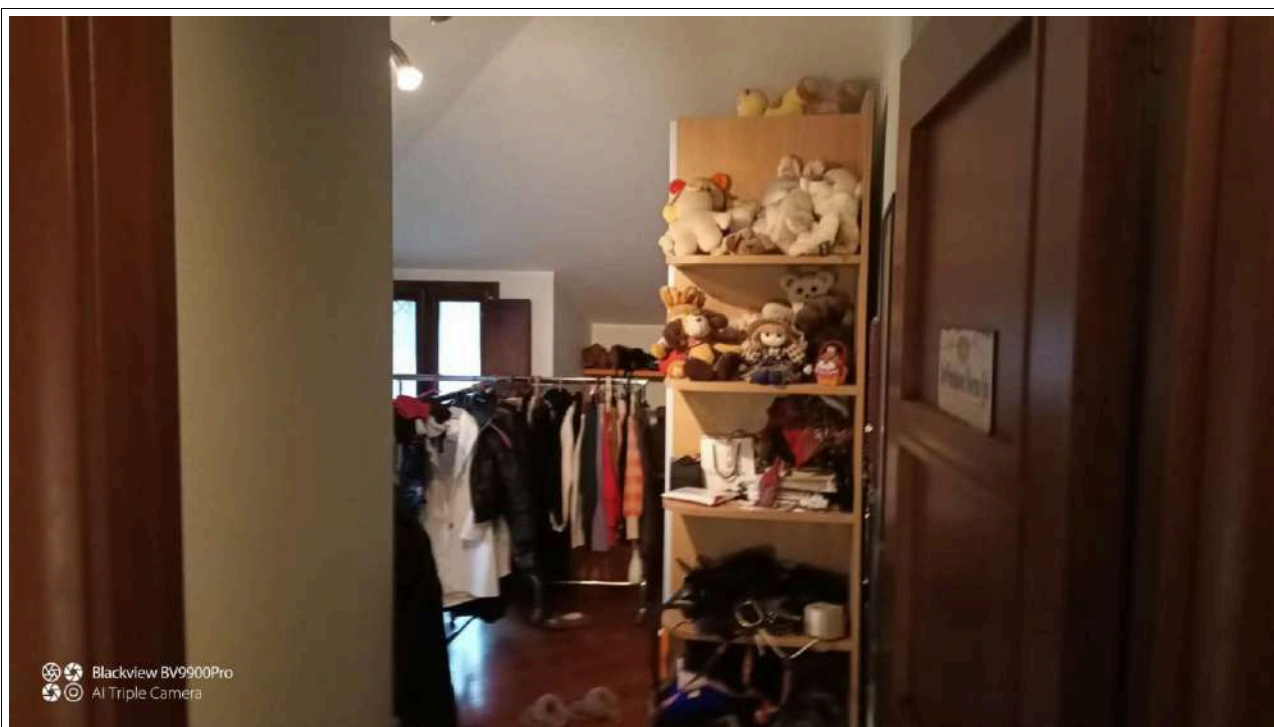


Foto 16 Lotto 1 – Piano sotto tetto

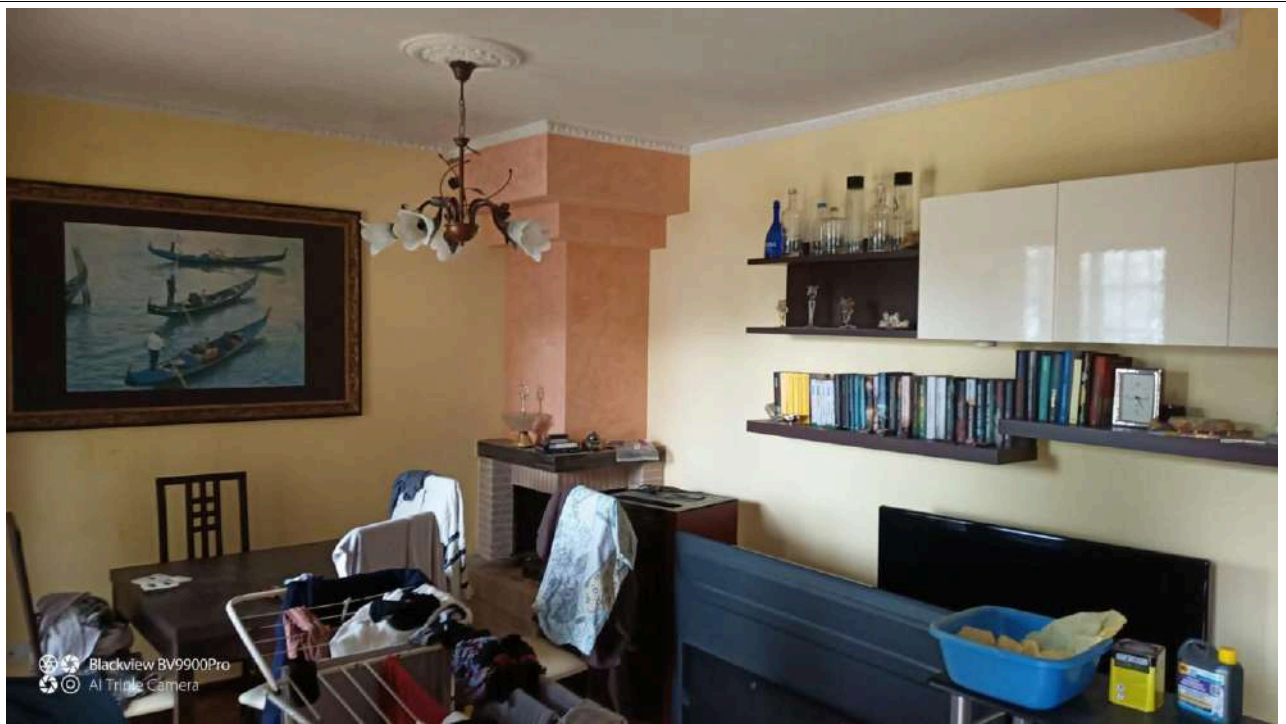


Foto 17 Lotto 2 – Piano terra

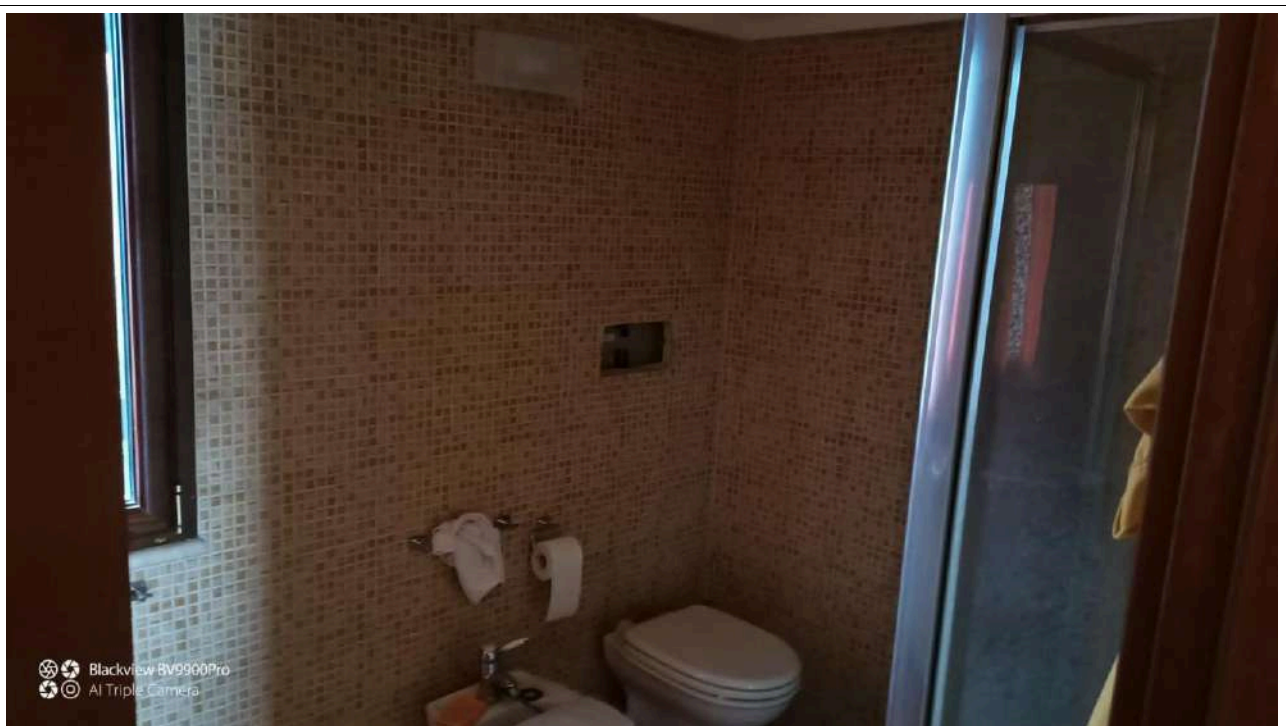


Foto 18 Lotto 2 – Piano terra



Foto 19

Lotto 2 – Piano terra



4-Ott-2021 11:44:42
Prot. n. T150431/2021

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: **TERNI**
Foglio: 91

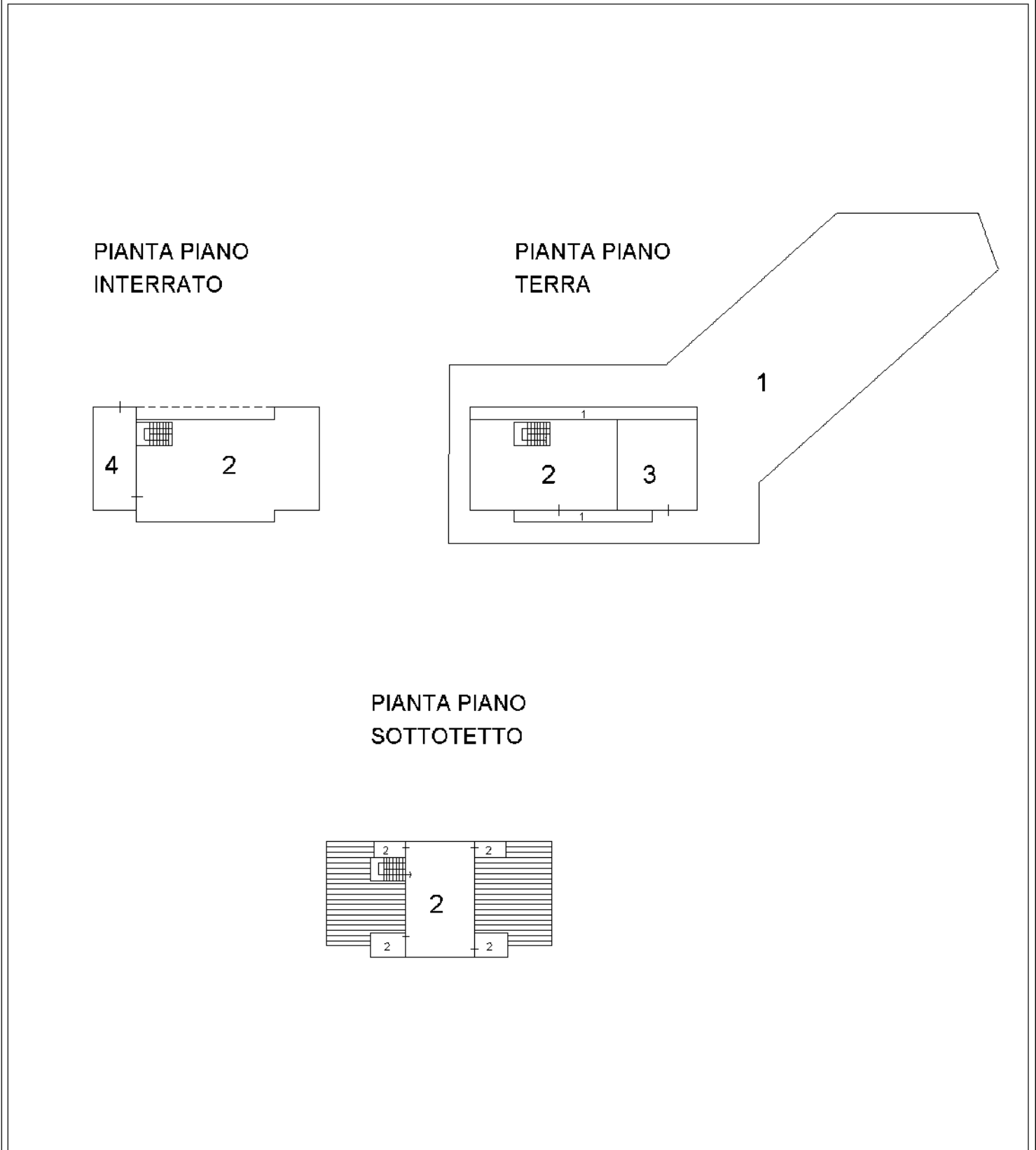
E=19200

1 Particella: 388

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Sernicola Massimo	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Terni	N. 140

Comune di Terni	Protocollo n. 000059972 del 15/07/2003
Sezione: Foglio: 91 Particella: 388	Tipo Mappale n. 1209 del 08/07/2003
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2021 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 91 - Particella: 388 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000059972 del 15/07/2003

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

Voc. La Romita

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 91
Particella: 388
Subalterno: 2

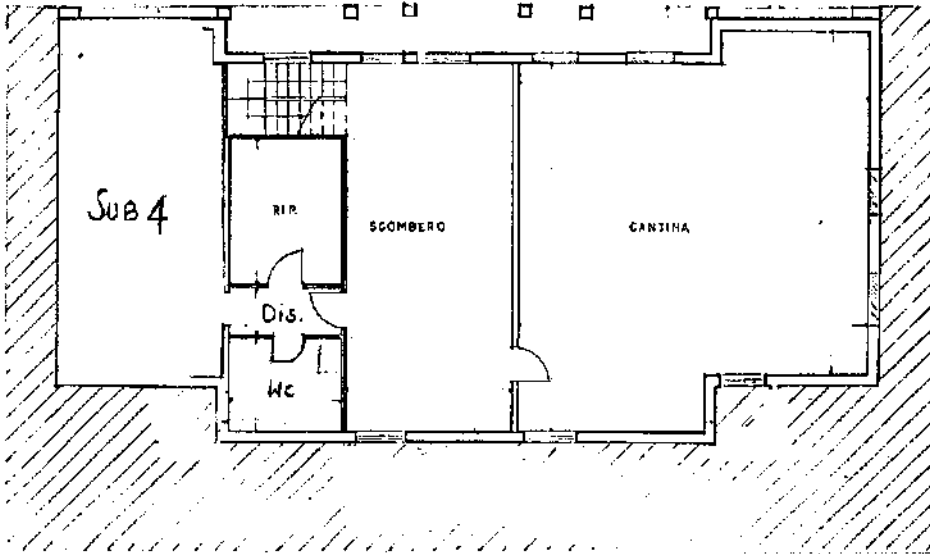
Compilata da:
Sernicola Massimo
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Terni

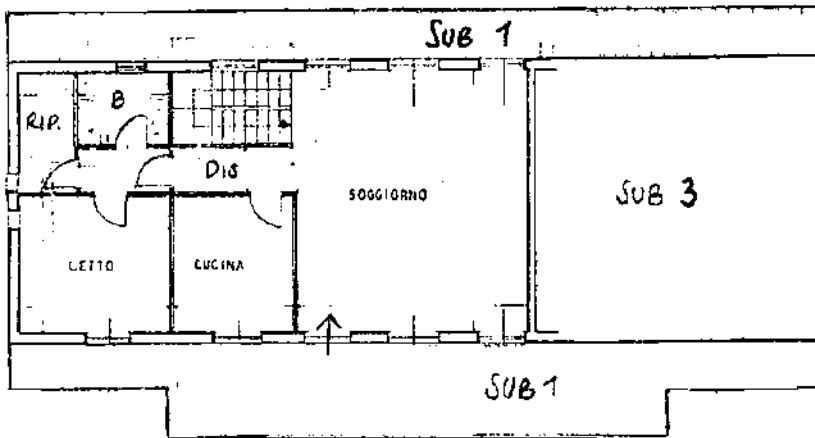
N. 140

Scheda n. 1

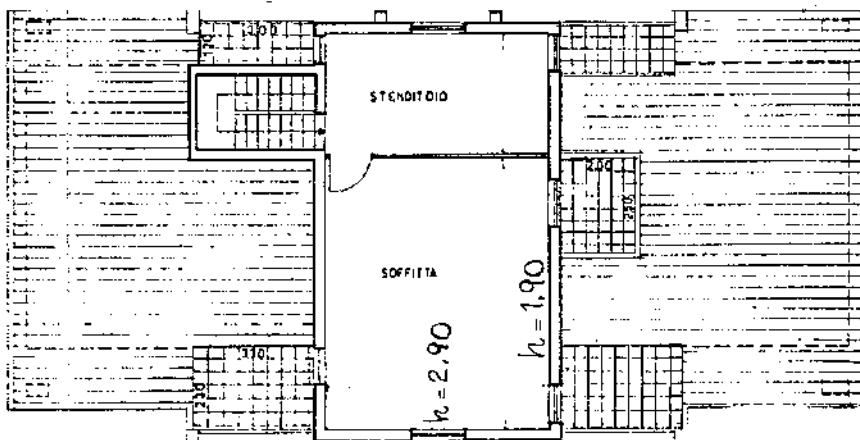
Scala 1:200



PIANTA PIANO
INTERRATO
h = 2,80



PIANTA PIANO TERRA
h = 2,70



PIANTA PIANO
SOTTOTETTO



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000059972 del 15/07/2003

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

Voc. La Romita

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 91

Particella: 388

Subalterno: 3

Compilata da:

Sernicola Massimo

Iscritto all'albo:

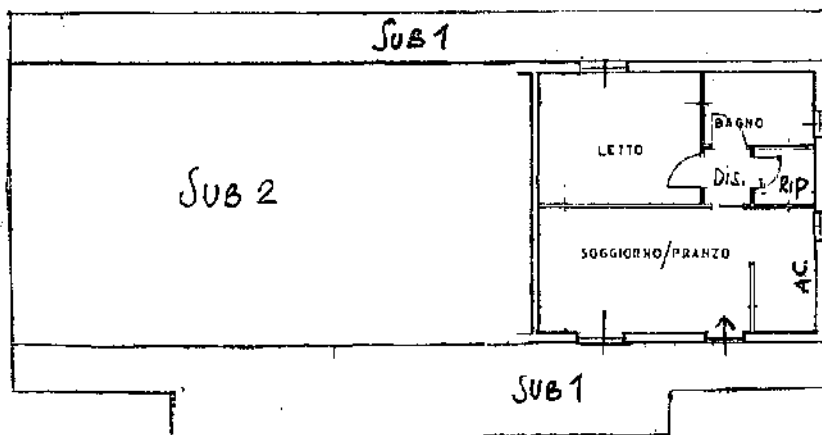
Architetti

Prov. Terni

N. 140

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

h = 2,70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2021 - Comune di TERNI (L117) - < Foglio: 91 - Particella: 388 - Subalterno: 3 >
STRADA DELLA ROMITA n. 11/F piano: T;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000059972 del 15/07/2003

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

Voc. La Romita

civ.

Identificativi Catastali:

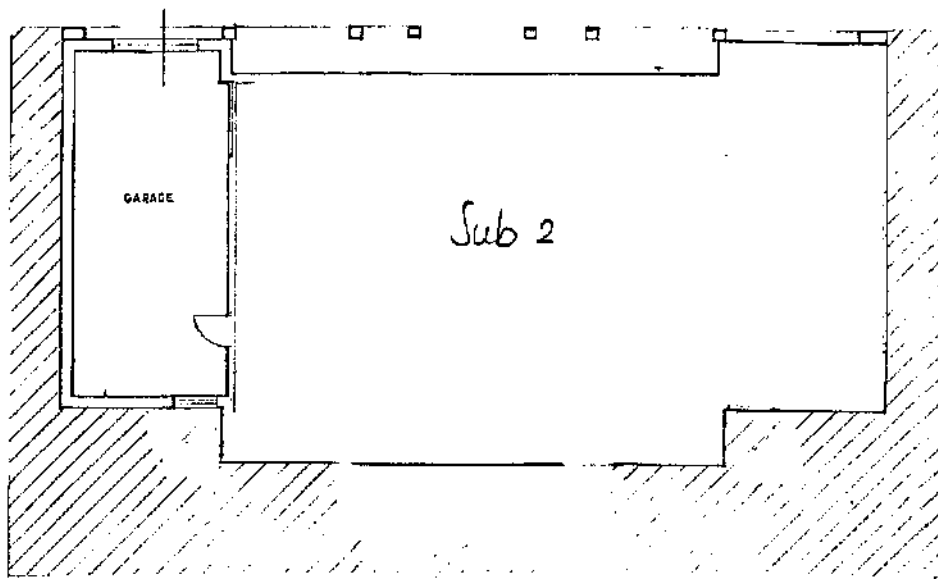
Sezione:
Foglio: 91
Particella: 388
Subalterno: 4

Compilata da:
Sernicola Massimo
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Terni

N. 140

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO
INTERRATO
h=2,80



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2021 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 91 - Particella: 388 - Subalterno: 4 >
STRADA DELLA ROMITA n. 11/F piano: S1;

Ultima planimetria in atti