

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PATRIZIA POLLETTA + altri 18**

contro: **--OMISSIS--**

N° Gen. Rep. **131/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/06/2017

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

Custode Giudiziario: **Dott. Paolo Fratini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Abitazione e Garage
in Terni - Str. di Collescipoli**

**Lotto 002 - Abitazione e Garage
in Terni - Loc. San Liberatore**

Esperto alla stima: Ing. Stefano Mancinelli
Codice fiscale: MNCSFN71R24A944V
Studio in: Viale Borsi 10 - 05100 Terni
Email: stefano.mancinelli71@gmail.com
Pec: stefano.mancinelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione e Garage in Terni - Str. di Collescipoli

Corpo: A - ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: --OMISSIS-- con sede in Collestatte, P.IVA --OMISSIS--, proprietà per 1/1, foglio 104, particella 904, subalterno 21, scheda catastale TR0030168, indirizzo Strada di Collescipoli, 83, piano 1-S1, Comune Terni, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 94 mq - Totale escluse aree scoperte 87 mq, rendita € 426,08

Corpo: B - GARAGE

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

Dati Catastali: --OMISSIS-- con sede in Collestatte, P.IVA --OMISSIS--, proprietà per 1/1, foglio 104, particella 904, subalterno 4, scheda catastale TR0030167, indirizzo Strada di Collescipoli s.c., piano S1, Comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 40 mq, superficie Totale: 46 mq, rendita € 82,63

Lotto: 002 - Abitazione e Garage in Terni - Loc. San Liberatore

Corpo: A - ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: --OMISSIS-- con sede in Terni, P.IVA --OMISSIS--, proprietà per 1000/1000, foglio 93, particella 591, subalterno 8, scheda catastale TR0030170, indirizzo Loc. San Liberatore - Via Piscine di Crapiano, 21, piano 1, Comune Terni, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 88 mq - Totale escluse aree scoperte 84 mq, rendita € 426,08

Corpo: B - GARAGE

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

Dati Catastali: --OMISSIS-- con sede in Terni, P.IVA --OMISSIS--, proprietà per 1000/1000, foglio 93, particella 591, subalterno 18, scheda catastale TR0030172, indirizzo Loc. San Liberatore - Via Piscine di Crapiano s.c., piano S1, Comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie Totale: 21 mq, rendita € 37,18

2. Stato di possesso

Bene: - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione e Garage in Terni - Str. di Collescipoli

Corpo: A - ABITAZIONE

Possesso: Occupato dal socio amministratore rappresentante della Società eseguita e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento)

Corpo: B - GARAGE

Possesso: Occupato dal socio amministratore rappresentante della Società eseguita e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento)

Lotto: 002 - Abitazione e Garage in Terni - Loc. San Liberatore

Corpo: A - ABITAZIONE

Possesso: Libero

Corpo: B - GARAGE

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione e Garage in Terni - Str. di Collescipoli

Corpo: A - ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - GARAGE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Abitazione e Garage in Terni - Loc. San Liberatore

Corpo: A - ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - GARAGE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione e Garage in Terni - Str. di Collescipoli

Corpo: A - ABITAZIONE

Creditori Iscritti: POLLETTA PATRIZIA + altri 18

Corpo: B - GARAGE

Creditori Iscritti: POLLETTA PATRIZIA + altri 18

Lotto: 002 - Abitazione e Garage in Terni - Loc. San Liberatore

Corpo: A - ABITAZIONE

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A., POLLETTA PATRIZIA + altri 18

Corpo: B - GARAGE

Creditori Iscritti: POLLETTA PATRIZIA + altri 18

5. Comproprietari

Beni: - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione e Garage in Terni - Str. di Collescipoli

Corpo: A - ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - GARAGE

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Abitazione e Garage in Terni - Loc. San Liberatore

Corpo: A - ABITAZIONE
Comproprietari: Nessuno
Corpo: B - GARAGE
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione e Garage in Terni - Str. di Collescipoli

Corpo: A - ABITAZIONE
Misure Penali: NO

Corpo: B - GARAGE
Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Abitazione e Garage in Terni - Loc. San Liberatore

Corpo: A - ABITAZIONE
Misure Penali: NO

Corpo: B - GARAGE
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione e Garage in Terni - Str. di Collescipoli

Corpo: A - ABITAZIONE
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - GARAGE
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Abitazione e Garage in Terni - Loc. San Liberatore

Corpo: A - ABITAZIONE
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - GARAGE
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - TERNI - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001 - Abitazione e Garage in Terni - Str. di Collescipoli

Prezzo da libero: € 142.675,00

Prezzo da occupato: ---

Lotto: 002 - Abitazione e Garage in Terni - Loc. San Liberatore

Prezzo da libero: € 99.260,00

Prezzo da occupato: ---

Beni in Terni (Terni)
Località/Frazione **TERNI**

Lotto: 001 - Abitazione e Garage in Terni - Str. di Collescipoli

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: TERNI, Strada di Collescipoli n. 83

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --OMISSIS-- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --OMISSIS--

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --OMISSIS-- con sede in Collestatte, P.IVA --OMISSIS--, proprietà per 1/1, foglio 104, particella 904, subalterno 21, scheda catastale TR0030168, indirizzo Strada di Collescipoli, 83, piano 1-S1, comune Terni, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 94 mq - Totale escluse aree scoperte 87 mq, rendita € 426,08.

Derivante da: Costituzione del 01-12-2004 protocollo n. TR0082841 in atti dal 01-12-2004.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà Generale: 74,69/1000; Scale e Ascensore: 144,38/2000.

Confini: De Angelis Amanda, Gironi Paolo e Paolocci Francesca, Fausti Andrea, spazi condominiali su più lati, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: all'interno dell'abitazione è stato rilevato un fondello divisorio in cartongesso che divide il vano soggiorno rappresentato nella planimetria catastale in due ambienti, (vedasi elaborato grafico dello stato di fatto ALL. 1), lo stesso è da rimuovere, ripristinando la situazione riportata negli atti catastali, in quanto l'attuale soggiorno, ricavato con la modifica di che trattasi, avendo una unica apertura esterna costituita dal portone di ingresso all'alloggio, non fruisce di illuminazione naturale (min. 1/8 della superficie del vano) come prescritto dall'art. 89 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Regolarizzabili mediante: rimozione del fondello in cartongesso ripristinando la situazione rappresentata nella planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: rimozione del fondello in cartongesso.

Spese per rimozione fondello in cartongesso.: € 600,00.

Oneri Totali: **€ 600,00**

Note: Gli oneri di regolarizzazione consistono nelle spese da sostenere per la rimozione del fondello in cartongesso al fine di ripristinare la situazione rappresentata nella planimetria catastale in atti al Catasto Fabbricati.

Informazioni in merito alla conformità catastale: La regolarità catastale è subordinata alla rimozione del fondello in cartongesso come sopra descritto.

Identificativo corpo: B - GARAGE.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: TERNI, Strada di Collescipoli s.c..

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --OMISSIS-- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --OMISSIS--

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --OMISSIS-- con sede in Collestatte, P.IVA --OMISSIS--, proprietà per 1/1, foglio 104, particella 904, subalterno 4, scheda catastale TR0030167, indirizzo Strada di Collescipoli s.c., piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 40 mq, superficie Totale: 46 mq, rendita € 82,63.

Derivante da: Costituzione del 01-12-2004 protocollo n. TR0082841 in atti dal 01-12-2004.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà Generale: 13,41/1000; Scale e Ascensore: 96,76/2000; Corsia e Corridoio: 112,95/1000.

Confini: Manjit Singh, spazi condominiali su più lati, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto a quanto rappresentato nella planimetria in atti al Catasto Fabbricati è stato eliminato un fondello divisorio all'interno del piccolo vano accessorio del garage, utilizzato come ripostiglio, inoltre risulta essere stata provvisoriamente tamponata una porta interna.

Regolarizzabili mediante: presentazione dichiarazione di variazione DOCFA al Catasto Fabbricati.

Descrizione delle opere da sanare: eliminazione fondello divisorio e tamponatura porta interna.

Presentazione dichiarazione di variazione DOCFA al Catasto fabbricati: € 350,00.

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono ubicati in una zona prevalentemente residenziale, distante dal centro della Città di Terni circa 3 Km, ad una quota di circa 115 metri sul livello del mare. Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato plurifamiliare in linea, completato intorno all'anno 2004, edificato tramite intervento diretto all'interno di un lotto destinato nello strumento urbanistico a zona di completamento e trasformazione edilizia. Il quartiere è dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole, mercato di quartiere, negozi e centri commerciali.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

Importanti centri limitrofi: ---

Attrazioni paesaggistiche: cascata delle Marmore, lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: centro storico di Narni, parco archeologico di Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea a circa 200 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Strada di Collescipoli n. 83

Occupato dal socio amministratore, rappresentante della Società esecutata e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento).

Identificativo corpo: B - GARAGE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni), Strada di Collescipoli n. 83

Occupato dal socio amministratore, rappresentante della Società esecutata e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento).

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:

- A favore del fondo identificato al foglio 104 mappale 872 superficie mq 2013. A rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 06/11/2002 ai nn. 127273/21432 registrato a Terni in data 14/11/2002 ai nn. 3081/1V iscritto/trascritto a Terni in data 08/11/2002 ai nn. 7750 ; Trattasi di servitù perpetua di distanza costituita con il rogito notarile sopra riportato, a carico della ex part. 872 di mq. 2013 (attualmente ricompresa nella part. 904), a favore del terreno adiacente fg. 104, part. 872 (attuali particelle 967-966-943). La servitù è stata costituita al fine di consentire alle proprietarie del fondo servito, (signore Froschianti Laura, Teresa e Giuseppini Olga), di realizzare e mantenere nuove costruzioni e/o ampliamenti di costruzioni esistenti ad una distanza inferiore a quella minima consentita dai regolamenti edilizi vigenti, dal confine che separa le rispettive proprietà. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE; B - GARAGE.

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:

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di POLLETTA PATRIZIA + altri 18 contro --OMISSIS--;
derivante da: Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
a rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 14/05/2015 ai nn. 1619 iscrit-
to/trascritto a Terni in data 29/05/2015 ai nn. 4665/3470;
Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE; B – 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: circa € 660,00/anno (riferite ad abitazione + garage).

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Strada di Collescipoli n. 83

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.964,54 (spese condominiali arretrate da versare alla data del 23/11/2016) come da comunicazione dell'Amministratore del Condominio.

Millesimi di proprietà: Millesimi proprietà generale abitazione: 74,69/1000; Millesimi scale e ascensore abitazione: 144,38/2000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il fabbricato essendo di recente costruzione, è stato realizzato in conformità della Legge n. 13 del 09.01.89 e D.M. n. 236 del 14.06.89 come si evince dalla relazione redatta dal tecnico progettista dell'intervento e dall'auto-certificazione prodotta dal tecnico incaricato per il rilascio del certificato di agibilità (rispetto dei requisiti di accessibilità per le parti comuni e di visitabilità ed adattabilità per le singole unità immobiliari).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: presente.

Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA G - 125,97 kWh/mq anno.

Note Indice di prestazione energetica: l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato redatto a cura del sottoscritto CTU e trasmesso alla Regione Umbria in data 04-02-2017, Prot. 26030 (validità fino al 04-02-2027).

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: B - GARAGE**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni), Strada di Collescipoli n. 83****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 4.964,54 (spese condominiali arretrate da versare alla data del 23/11/2016 riferite all'abitazione sub. 21 ed al garage sub. 4) come da comunicazione dell'Amministratore del Condominio.**Millesimi di proprietà:** Millesimi proprietà generale garage: 13,41/1000; Millesimi scale e ascensore garage: 96,76/2000; Millesimi corsia e corridoio garage: 112,95/1000.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Il fabbricato essendo di recente costruzione, è stato realizzato in conformità della Legge n. 13 del 09.01.89 e D.M. n. 236 del 14.06.89 come si evince dalla relazione redatta dal tecnico progettista dell'intervento e dall'auto-certificazione prodotta dal tecnico incaricato per il rilascio del certificato di agibilità (rispetto dei requisiti di accessibilità per le parti comuni e di visitabilità ed adattabilità per le singole unità immobiliari).**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente.**Indice di prestazione energetica:** ---**Note Indice di prestazione energetica:** l'A.P.E. non necessita per la tipologia di immobile.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ---**Avvertenze ulteriori:** ---**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** Froschianti Fioravante nato a Collescipoli (TR) il 21-01-1906 **proprietario/i ante ventennio al 28/12/1996**. In forza di: intestatario dall'impianto del Nuovo Catasto.

Note: Froschianti Fioravante risulta essere catastalmente intestatario sin dall'impianto del Nuovo Catasto come riportato nella certificazione ipocatastale in atti, prodotta dal Notaio Pasqualini.

Titolare/Proprietario: Froschianti Laura nata a Terni il 15-11-1934 proprietà per 1/3; Froschianti Teresa nata a Terni il 27-09-1933 proprietaria per 1/3; Giuseppini Olga nata a Terni il 28-10-1914 proprietaria per 1/3; **dal 28/12/1996 al 06/11/2002**. In forza di denuncia di successione – registrato a Terni, in data 17/09/1997, ai nn. 79/817; trascritto a Terni, in data 23/03/1998, al n. 2170 di R.P..

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Prima della vendita il creditore procedente deve provvedere alla trascrizione dell'atto del Notaio Fulvio Sbroli rep. 127273 del 06-11-2002, trascritto il 08-11-2002 al n. 7750 di R.P., ai fini dell'accettazione tacita dell'eredità di Froschianti Fioravante da parte di Froschianti Laura, Froschianti Teresa e Giuseppini Olga.;

Titolare/Proprietario: --OMISSIS-- **dal 06/11/2002 ad oggi** (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fulvio Sbroli, in data 06/11/2002, ai nn. 127273/21432; registrato a Terni, in data 14/11/2002, ai nn. 3081/1V; trascritto a Terni, in data 08/11/2002, al n. 7750 di R.P..

Note: La compravendita ha riguardato le aree di terreno di cui al foglio 104 particelle nn. 208-873 (ex 168/b) e 874 (ex 168/c) della superficie complessiva di mq. 1.637 (attuale particella 904).

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE; B – GARAGE.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Strada di Collescipoli n. 83

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Strada di Collescipoli s.c.

Numero pratica: C.E. 70061/01 e successive varianti.

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/10/2001 al n. di prot. 70061

Rilascio in data 22/08/2002 al n. di prot. 70061/01

Abitabilità/agibilità in data 27/12/2013 al n. di prot. 186556

NOTE: Il certificato di agibilità è stato rilasciato per parte funzionale dell'edificio comprendente le unità immobiliari oggetto della presente perizia (Foglio 104 - Particella 904 sub. 21 e sub. 4).

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE; B - GARAGE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Strada di Collescipoli n. 83

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Strada di Collescipoli s.c.

Numero pratica: D.I.A. 147560/04

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/12/2004 al n. di prot. 147560

Rilascio in data 07/03/2005 al n. di prot. 38784

Abitabilità/agibilità in data 27/12/2013 al n. di prot. 186556

NOTE: Il certificato di agibilità è stato rilasciato per parte funzionale dell'edificio comprendente le unità immobiliari oggetto della presente perizia (Foglio 104 - Particella 904 sub. 21 e sub. 4).

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE; B - GARAGE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Strada di Collescipoli n. 83

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Strada di Collescipoli s.c.

Numero pratica: P. di C. 271/09

Intestazione: FROSCIANTI LAURA

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE QUATTRO TETTOIE E CANNE FUMARIE NELLE TERRAZZE DEGLI APPARTAMENTI SUB. 24 - 26

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/05/2009 al n. di prot. 103421

Rilascio in data 07/09/2009 al n. di prot. 159032

NOTE: **L'intervento di cui al Permesso di Costruire di cui sopra non riguarda le unità immobiliari oggetto della presente perizia in quanto trattasi di installazione di tettoie in legno e canne fumarie nelle terrazze di pertinenza esclusiva di due appartamenti ubicati al piano secondo del fabbricato (sottotetto).**

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE; B - GARAGE.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - GARAGE

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2] - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Parte in Zona B - insediamenti residenziali di completamento (Bc6 i.f. 1,8 mc/mq) e parte in comparto perequativo (C2 Espansione i.f. 1,4 mc/mq)
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.59 Zona B - insediamenti residenziali di completamento (Bc) 1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF 0.2 mc/mq; Bc1 IF 0.4 mc/mq; Bc2 IF 0.9 mc/mq; Bc3 IF 1.0 mc/mq; Bc4 IF 1.2 mc/mq; Bc5 IF 1.8 mc/mq; Bc6 IF 3.0 mc/mq; Bc7 2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. 4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamen-</p>

to ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20. 6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni: 6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti ineditati. 6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55. 6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500. 6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale. 6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda. 6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni: a) il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona "Aa" (Casa Lina); b) altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50; c) l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale. Art.24 Perequazione 1. Nelle aree oggetto di perequazione urbanistica, individuate negli elaborati A e B del PRG parte operativa, allo scopo di evitare disparità di trattamento tra i proprietari e di assicurare la disponibilità delle aree necessarie a realizzare gli interventi pubblici, sono garantiti agli stessi proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale. 2. Sono individuati due distinti ambiti di perequazione: 2.1. Quello riferito agli insediamenti prevalentemente produttivi, limitato ai singoli comparti anche quando formati da aree non contigue, all'interno dei quali viene ridistribuita la potenzialità edificatoria individuata, proporzionalmente alle quote proprietarie; 2.2. Quello riferito agli insediamenti prevalentemente residenziali nel quale a ciascun proprietario interessato è riconosciuto un diritto edificatorio pari all'applicazione, alla superficie di

suolo di proprietà, di un indice territoriale (IT) di 0,5 mc/mq. Tale indice applicato alla superficie territoriale di zona da perequare (Sz) contribuisce alla formazione delle potenzialità edificatorie massime individuate per ogni superficie edificabile privata (Se) dal PRG operativo. I comparti individuati dal piano sono l'unità minima di attuazione del criterio perequativo, in quanto è condizione necessaria il coinvolgimento di una quantità di superficie di zona da perequare pari a quella necessaria alla realizzazione della cubatura massima prevista dal piano, anche coinvolgendo aree esterne al comparto, così come precisato di seguito. Nelle tavole di piano le aree esterne unitamente ai comparti coinvolti nel processo perequativo sono suddivise nelle seguenti categorie: a) aree collegate specificatamente ai singoli comparti; b) insiemi di aree collegate agli insiemi di comparti; c) aree per le quali il piano non definisce specifici vincoli di collegamento ai singoli comparti o agli insiemi degli stessi. Nei casi b) e c) i promotori dei comparti individuano liberamente le aree esterne coinvolte nelle trasformazioni individuate dal piano, entro i limiti fissati dal piano stesso di cui al punto b). 3. La perequazione si attua attraverso un Piano attuativo che, tra l'altro determina: - le condizioni e modalità di stralcio, qualora richiesto, delle volumetrie legali esistenti, dei loro lotti di pertinenza urbanistica ed il loro eventuale ampliamento in relazione all'area di proprietà coinvolta nel processo perequativo; - i contenuti delle trasformazioni contestuali relative sia alle aree destinate alla edificazione privata che ai servizi ed alle infrastrutture pubbliche incluse in ogni comparto; - le eventuali trasformazioni delle aree destinate ai servizi ed infrastrutture esterne al comparto, che devono essere comunque cedute gratuitamente al Comune. 3.1. In caso di inerzia da parte dei proprietari privati o di parte degli stessi il Comune ha la facoltà di procedere alla formazione del consorzio dei proprietari di cui all'art.22 c.4 della LR n.11/2005. Qualora il Comune intenda avvalersi di tale facoltà per gli ambiti di perequazione di cui al comma 2.2, lettere b) e c) dovranno essere preventivamente individuate, con deliberazione della Giunta comunale, le aree esterne ai comparti coinvolte nel piano di trasformazione. 3.2. Fermo restando quanto sopra scritto, ai sensi dell'art.22 c.3 della LR n.11/2005, i proprietari di almeno il 51% del valore catastale degli immobili, della superficie territoriale del comparto e comunque della volumetria realizzabile possono presentare una proposta di Piano Attuativo riferita all'intero comparto che sia attu-

abile mediante stralci funzionali. 3.3. Al fine di agevolare l'attuazione del piano, nel caso non sia raggiunto almeno il 51% della volumetria di comparto, è inoltre possibile acquistare il differenziale di volumetria determinato dalle aree esterne, ricorrendo alla monetizzazione mediante corresponsione all'AC del controvalore dei diritti edificatori occorrenti per il raggiungimento della quota percentuale sopra detta. 3.4. Il piano attuativo deve contenere l'individuazione delle aree esterne al comparto necessarie per la formazione del 51% della cubatura massima realizzabile; le aree necessarie per formare la residua quota di cubatura devono essere comunque individuate e cedute e/o monetizzate prima del rilascio dei relativi permessi di costruire. 3.5. Nei casi di cui ai commi 3.2 e 3.3, per i quali le proprietà interessate non garantiscono uno stralcio funzionale del comparto, l'AC rende disponibili per l'acquisto aree esterne allo stesso fino al raggiungimento del 75% del valore catastale degli immobili e della superficie territoriale necessarie per la realizzazione del comparto al fine di procedere alla formazione del consorzio dei proprietari con le modalità di cui all'art.22 c.4 della LR n.11/2005; il conseguente PA è quindi esteso all'intero comparto e relative aree esterne. 4. Tutte le aree esterne ai comparti edificatori ed interne agli stessi ma destinate a servizi ed infrastrutture, incluse negli ambiti di perequazione, potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità o cedute gratuitamente (mediante convenzione con il Comune) dai privati che intendono rimanere titolari dei relativi diritti edificatori assegnati dalla presente disciplina di PRG ed utilizzare successivamente tali diritti. Ove non siano cedute gratuitamente e l'Amministrazione comunale l'acquisisca al valore corrispondente alla potenzialità edificatoria attribuita dal piano, il Comune disporrà di tali aree per la formazione dei comparti inclusi negli ambiti di perequazione, potendo cedere, attraverso forme di partecipazione pubblica, le potenzialità edificatorie ai soggetti aventi titolo. 5. Ai fini dell'attuazione di quanto previsto al c.3.3, l'AC predispone annualmente il programma delle aree esterne ai comparti da acquisire per l'attuazione dei servizi o delle infrastrutture in esse previsti, stabilisce il valore delle stesse sulla base dell'analisi del valore di mercato delle aree edificabili e provvede alla loro acquisizione sulla base delle richieste pervenute. Il programma, che è approvato dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta Comunale, può essere aggiornato in relazione al suo stato di attuazione ed alle richieste

	pervenute. 6. Per quanto riguarda le categorie a), b) e c) del comma 2.2 del presente articolo, nelle schede degli interventi perequativi allegate alle presenti norme sono indicati i dati quantitativi e l'appartenenza ai vari gruppi; i dati delle quantità volumetriche dei nuclei di espansione contenuti nelle schede prevalgono sulle indicazioni grafiche delle tavole.
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:	Zona Bc6 i.f. 1,8 mc/mq - Zona C2 Espansione in comparto perequativo i.f. 1,4 mc/mq
Rapporto di copertura:	vedasi NTA di PRG sopra riportate
Altezza massima ammessa:	vedasi NTA di PRG sopra riportate
Volume massimo ammesso:	vedasi NTA di PRG sopra riportate
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	porzione della particella 904 ricadente in comparto perequativo, assoggettata quindi a piano attuativo preventivo
Altro:	La residua potenzialità edificatoria riguarda la porzione di particella 904 per una superficie di circa mq. 595 (attualmente destinata a parcheggio condominiale) nel vigente PRG ricadente all'interno di un comparto perequativo, attuabile mediante piano attuativo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE; B – GARAGE.

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

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annesso piccolo vano cantina al piano interrato, ubicato in un fabbricato plurifamiliare di recente costruzione, dotato di ascensori, complessivamente costituito da undici abitazioni e dodici locali garages, oltre a beni comuni non censibili, il tutto come rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti al Catasto Fabbricati, allegato in copia al presente rapporto di valutazione.

L'unità immobiliare, dotata di caminetto a legna posto nel vano soggiorno, in dettaglio è composta come di seguito descritto:

-vani principali ed accessori diretti al piano primo aventi una superficie utile complessiva di circa mq. 72,29;
-due terrazzi coperti, direttamente comunicanti con i vani sopra descritti, aventi una superficie utile complessiva di circa mq. 27,05;

-un vano accessorio indiretto al piano interrato (cantina) avente una superficie netta calpestabile di circa mq. 8,02;

il tutto come si evince dalle planimetrie riportate nell'elaborato grafico dello stato di fatto rilevato (ALL. 1).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di --OMISSIS-- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --OMISSIS--

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: 1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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'immobile nel suo insieme, per quanto potuto accertare a vista in occasione del sopralluogo effettuato, si presenta in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: per quanto potuto accertare a vista buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli isolanti (polistirene) e guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera con interposto isolante coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: parti con mattoni a faccia-vista e parti con intonaco condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: viale esterno con piastrelle, altri spazi con calcestruzzo spazzolato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in monocottura condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio rivestito con laminato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: pareti e soffitti vani principali ed accessori diretti materiale: intonaco civile e tinteggiatura condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: parti pareti bagno e cucina materiale: piastrelle, intonaco civile e tinteggiatura condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: al momento del sopralluogo non è risultato disponibile il libretto di impianto, pertanto occorre provvedere ad espletare i controlli necessari per emettere un nuovo libretto, ai sensi del D.M. 10/02/2014, in applicazione del DPR 74/2013 (o in alternativa aggiornare il libretto di impianto esistente qualora sarà reso disponibile).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto con caldaia standard modulante per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Elementi diffusori radianti in alluminio.
Stato impianto	Si presume sufficiente.
Potenza nominale	25,8 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

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	SI
Note ascensori montacarichi	In occasione del sopralluogo l'impianto ascensore è risultato essere in funzione.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Note generali impianti: per l'immobile è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 27-12-2013 prot. 186556.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato, secondo le specifiche della norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), considerando i muri perimetrali esterni calcolati al lordo e per 1/2 quelli di separazione con le altre U.I. del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE P.1	sup reale lorda	82,33	1,00	82,33
TERRAZZO COPERTO P.1	sup reale netta	11,60	0,30	3,48
TERRAZZO COPERTO P.1	sup reale netta	15,45	0,30	4,64
CANTINA P.S1	sup reale lorda	9,18	0,40	3,67
PORZIONE PARTICELLA 904 NEL PRG IN COMPARTO PEREQUATIVO (VEDASI PARAGRAFO CONFORMITA' URBANISTICA): valore quota millesimale spettante alla U.I.U.	sup reale netta	595,00	0,07469	44,44
		713,56		138,56

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

Garage/rimessa con annesso piccolo locale accessorio utilizzato come ripostiglio, ubicato al piano seminterrato del fabbricato avente altezza di m. 2.70, ed una superficie netta calpestabile complessiva di circa mq. 39,93.

L'unità immobiliare, con accesso carrabile dalla corsia condominiale al servizio delle autorimesse e pedonale dal vano scale condominiale, è costituita da un ampio locale principale con annesso piccolo vano accessorio, utilizzato come ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di --OMISSIS-- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --OMISSIS--

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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'immobile nel suo insieme, per quanto potuto accertare a vista in occasione del sopralluogo effettuato, si presenta in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: per quanto potuto accertare a vista buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: porta basculante materiale: metallo condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: parte in c.a. e parte con blocchi in cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: tinteggiatura usuale condizioni: buone

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo spazzolato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **pareti e soffitti vani principali ed accessori diretti** materiale: **al rustico con tinteggiatura usuale** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **con canalette in pvc a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	14-11-2013
Scadenza	14-11-2018
Note	Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio ai sensi art. 4 del D.P.R. 01-08-2011 n. 151, Prot. n. 0013006 del 14-11-2013 per l'attività di Autorimessa.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	In occasione del sopralluogo l'impianto ascensore è risultato essere in funzione.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Note generali impianti: per l'immobile è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 27-12-2013 prot. 186556.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato, secondo le specifiche della norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), considerando i muri perimetrali esterni calcolati al lordo e per 1/2 quelli di separazione con le altre U.I. del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE/RIMESSA	sup reale lorda	32,16	1,00	32,16
RIPOSTIGLIO	sup reale lorda	10,56	0,40	4,22
PORZIONE PARTICEL- LA 904 NEL PRG IN COMPARTO PERE- QUATIVO (VEDASI PA- RAGRAFO CONFOR- MITA' URBANISTICA): valore quota millesi- male spettante alla U.I.U.	sup reale netta	595,00	0,01341	7,98
		637,72		44,36

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che, risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata una adeguata indagine conoscitiva finalizzata alla formazione di un'idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato coerenti, in particolar modo in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili nella stessa zona. Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione, oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra, di tutti quei fattori che possono incidere sia positivamente che negativamente sulla valutazione stessa quali, caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, opere di urbanizzazione) e caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, vetustà, stato di manutenzione/conservazione, ecc.).

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: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio. Listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia.

8.3 Valutazione corpi:**A - ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE P.1	82,33	€ 1.500,00	€ 123.495,00
TERRAZZO COPERTO P.1	3,48	€ 1.500,00	€ 5.220,00
TERRAZZO COPERTO P.1	4,64	€ 1.500,00	€ 6.952,50
CANTINA P.S1	3,67	€ 1.500,00	€ 5.508,00
PORZIONE PARTICELLA 904 NEL PRG IN COMPARTO PEREQUATIVO (VEDASI PARAGRAFO CONFORMITA' URBANISTICA): valore quota millesimale spettante alla U.I.U.	44,44	€ 30,00	€ 1.333,22
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 142.508,72
Valore corpo			€ 142.508,72
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 142.508,72

Valore complessivo diritto e quota

€ 142.508,72

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GARAGE/RIMESSA	32,16	€ 800,00	€ 25.728,00
RIPOSTIGLIO	4,22	€ 1.500,00	€ 6.336,00
PORZIONE PARTICELLA 904 NEL PRG IN COM- PARTO PEREQUATIVO (VEDASI PARAGRAFO CONFORMITA' URBA- NISTICA): valore quota millesimale spettante alla U.I.U.	7,98	€ 30,00	€ 239,37

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 32.303,37
Valore corpo	€ 32.303,37
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 32.303,37
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.303,37

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2]	138,56	€ 142.508,72	€ 142.508,72
B - GARAGE	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	44,36	€ 32.303,37	€ 32.303,37

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%)	€ 26.221,81
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien- nio anteriore alla vendita:	€ 4.964,54
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 950,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 142.675,74
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 142.675,00

8.6 Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta ai tributi di registro, ipotecari e catastali, con eventuali agevolazioni.

Lotto: 002 - Abitazione e Garage in Terni - Loc. San Liberatore

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Loc. San Liberatore, Via Piscine di Crapiano n. 21.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --OMISSIS-- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --OMISSIS--

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --OMISSIS-- con sede in Terni, P.IVA --OMISSIS--, proprietà per 1000/1000, foglio 93, particella 591, subalterno 8, scheda catastale TR0030170, indirizzo Loc. San Liberatore - Via Piscine di Crapiano , piano 1, comune Terni, categoria A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 88 mq - Totale escluse aree scoperte 84 mq, rendita € 426,08

Derivante da: costituzione del 10-03-2010 protocollo n. TR0035195 in atti dal 10-03-2010

Confini: Costanzi Gioia, Botondi Pierluigi e Morichetti Anna Rita, spazi condominiali, salvo altri.

Identificativo corpo: B - GARAGE.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Loc. San Liberatore, Via Piscine di Crapiano s.c..

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --OMISSIS-- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --OMISSIS--

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --OMISSIS-- con sede in Terni, P.IVA --OMISSIS--, proprietà per 1000/1000, foglio 93, particella 591, subalterno 18, scheda catastale TR0030172, indirizzo Loc. San Liberatore - Via Piscine di Crapiano , piano S1, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie Totale: 21 mq , rendita € 37.18

Derivante da: costituzione del 10-03-2010 protocollo n. TR0035195 in atti dal 10-03-2010

Confini: Spina Simone e Tognarini Raffaella, Palombi Annamaria e Pasculli Maurizio, Botondi Pierluigi e Morichetti Anna Maria, spazi condominiali, salvo altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono ubicati in una zona prevalentemente residenziale, distante dal centro della Città di Terni circa 7 Km, ad una quota di circa 400 metri sul livello del mare. Le unità immobiliari fanno parte di una palazzina plurifamiliare, edificata previa approvazione di piano attuativo convenzionato, all'interno di un'area destinata nello strumento urbanistico a zona di espansione. Le varie palazzine edificate nella lottizzazione sono poste in posizione panoramica, a cavallo di una collina che domina la sottostante Romita e la Valnerina, nelle vicinanze di Collestatte. Le nuove palazzine risultano per gran parte abitate ed il nuovo quartiere realizzato è dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: ---

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente agricole.

Importanti centri limitrofi: Terni.

Attrazioni paesaggistiche: paesaggio rurale.

Attrazioni storiche: ---

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea a circa 200 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Via Piscine di Crapiano n. 21

Libero

Identificativo corpo: B - GARAGE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni), Via Piscine di Crapiano s.c.

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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 UNICREDIT S.P.A. contro --OMISSIS--; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 3.800.000,00; Importo capitale: € 1.900.000,00 ; A rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 15/12/2006 ai nn. 159504; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/12/2006 al n. 3658 di R.P..

Note: Oggetto di iscrizione: C.T. Terni fg. 93, p.lla 513 (riguarda immobili di cui alla presente perizia fg. 93 part. 591 sub. 8 e sub. 18).

Con atto a rogito Notaio Fulvio Sbrolli del 08-07-2010 rep. 176442, annotato il 21-02-2011 al n. 418 di R.P., alla particella 591 sub. 8 del foglio 93, unitamente alla particella 591 sub. 23, è stata attribuita una quota di euro 72.000,00, pari ad una iscrizione ipotecaria di euro 144.000,00; mentre la p.lla 591 sub. 18 del foglio 93 è stata liberata da detta ipoteca, secondo le modalità della legge 40/2007 in data 01-03-2012.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di POLLETTA PATRIZIA + altri 18 contro --OMISSIS--; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 14/05/2015 ai nn. 1619 iscritto/trascritto a Terni in data 29/05/2015 ai nn. 4665/3470;

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE; B – 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: A - ABITAZIONE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Via Piscine di Crapiano s.c..

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: dato non disponibile, in quanto da informazioni assunte è emerso che non è stato regolarizzato il condominio e non ci sono tabelle millesimali approvate.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato essendo di recente costruzione, è stato realizzato in conformità della Legge n. 13 del 09.01.89 e D.M. n. 236 del 14.06.89 come si evince dalla relazione redatta dal tecnico progettista dell'intervento e dall'auto-certificazione prodotta dal tecnico incaricato per il rilascio del certificato di agibilità (rispetto dei requisiti di accessibilità per le parti comuni e di visibilità ed adattabilità per le singole unità immobiliari).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: presente.

Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA E - 62,480 kWh/mq anno.

Note Indice di prestazione energetica: l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato redatto a cura del sottoscritto CTU e trasmesso alla Regione Umbria in data 05-02-2017, Prot. 26032 (validità fino al 04-02-2027).

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: B - GARAGE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni), Via Piscine di Crapiano s.c..

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: dato non disponibile, in quanto da informazioni assunte è emerso che non è stato regolarizzato il condominio e non ci sono tabelle millesimali approvate.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato essendo di recente costruzione, è stato realizzato in conformità della Legge n. 13 del 09.01.89 e D.M. n. 236 del 14.06.89 come si evince dalla relazione redatta dal tecnico progettista dell'intervento.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: non necessita per la tipologia di immobile.

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Rossi Ubaldo (o Rossi Colozzi Ubaldo) nato a Terni il 20-04-1932 proprietario per 2/3; Rossi Seconda (o Rossi Colozzi Seconda) nata a Terni il 21-12-1929 proprietaria per 1/3; Bartoli Petroni Domenica nata Ferentillo (TR) il 23-11-1898 usufruttuaria. **proprietario/i ante ventennio al 15/12/1976** . In forza di denuncia di successione testamentaria in morte di Rossi Rossino apertasi 17-07-1960; registrato a Terni, in data , ai nn. 76/388; trascritta a Terni, in data 15/02/1961, al n. 602 di R.P..

Note: Bartoli Petroni Domenica (coniuge di Rossi Rossino) deceduta il 26-11-1961 (denuncia per riunione di usufrutto registrata a Terni il 25-03-1970, n. 4 vol. 152).

Titolare/Proprietario: Rossi o Rossi Colozzi Ubaldo nato a Terni il 20-04-1932 **dal 15/12/1976 al 29/07/2005** . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Carlo Moretti, in data 15/12/1976, ai nn. 20822; registrato a Terni, in data 30/12/1976, ai nn. 4080/313; trascritto a Terni, in data 30/12/1976, al n. 6556 di R.P..

Titolare/Proprietario: --OMISSIS-- dal 29/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fulvio Sbrolli, in data 29/07/2005, ai nn. 150134/26164; registrato a Terni, in data 29/07/2005, ai nn. 2971/1T; trascritto a Terni, in data 01/08/2005, al n. 5837 di R.P..

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE; B – GARAGE.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Loc. San Liberatore, Via Piscine di Crapiano n. 21

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Loc. San Liberatore, Via Piscine di Crapiano s.c.

Numero pratica: P. di C. 303/06 e successive varianti.

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/07/2006 al n. di prot. 120326

Rilascio in data 15/11/2006 al n. di prot. 303/06

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il certificato di Agibilità a tutt'oggi non può essere rilasciato, in quanto è in corso un contenzioso tra l'Amministrazione Comunale e le ditte attuatrici delle opere di urbanizzazione, riguardante la regolare esecuzione delle stesse, (vedasi quanto riportato nella nota inserita all'interno del paragrafo della conformità urbanistica). Per le palazzine dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente perizia, è stato depositato il progetto strutturale presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni, in data 09-05-2007 al prot. n. 29030, pratica n. 373, risulta inoltre essere stato depositato successivo Collaudo Statico ai sensi e per gli effetti dell'art. 67 del DPR 380/2001 e dell'art. 18 della L.R. 5/2010 e s.m.i., ed acquisito dallo stesso Ente al prot. n. 14433 del 16-03-2011.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Loc. San Liberatore, Via Piscine di Crapiano n. 21

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni) CAP: 05100 frazione: Loc. San Liberatore, Via Piscine di Crapiano s.c.

Numero pratica: Variante D.I.A. 470/10

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: Variante al P. di C. 303/06

Per lavori: COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/02/2010 al n. di prot. 39628

Rilascio in data 06/10/2010 al n. di prot. 470

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il certificato di Agibilità non è stato richiesto e a tutt'oggi non può essere rilasciato, in quanto è in corso un contenzioso tra l'Amministrazione Comunale e le ditte attuatrici delle opere di urbanizzazione, riguardante la regolare esecuzione delle stesse, (vedasi quanto riportato nella nota inserita all'interno del paragrafo della conformità urbanistica).

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE; B – GARAGE.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'elaborato grafico allegato alla Variante D.I.A. (Determinazione Dirigenziale n. 470/2010) per l'unità immobiliare di che trattasi è stato rappresentato il vano cucina come indipendente; dal rilievo effettuato in loco (vedasi All. 11 alla presente), lo stesso è risultato avere una superficie utile di mq. 8,44 inferiore alla minima di mq. 9,00 prevista dal Regolamento Edilizio Comunale; pertanto si ritiene necessario l'eliminazione dell'attuale fondello divisorio con il vano soggiorno, al fine di trasformare il vano cucina in angolo cottura.

Regularizzabili mediante: eliminazione modesto fondello divisorio interno.

Descrizione delle opere da sanare: trasformazione del vano cucina indipendente in angolo cottura.

eliminazione fondello divisorio tra la cucina ed il soggiorno.: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: si dichiara la conformità edilizia, previo intervento di eliminazione fondello divisorio tra la cucina ed il soggiorno.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - GARAGE

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Lottizzazione in Loc. S. Liberatore. Approvazione: Delib. C.C. n. 204 del 19-06-2006.
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Comparti (art. 20) - G3 Parcheggi (art. 128) Viabilità (art. 29-128)
Norme tecniche di attuazione:	OP-Art.20 Comparti e studi unitari 1. Le zone soggette ad intervento unitario tramite comparto sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; riguardano interventi da realizzare unitariamente tramite intervento diretto con convenzione e/o

	<p>atto d'obbligo approvato dalla GC o Piano attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scomputo degli oneri.</p> <p>2. Le zone soggette a studio unitario sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intero nucleo che è approvato con determinazione dirigenziale. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scomputo degli oneri.</p> <p>3. Qualora nello studio unitario siano compresi più nuclei edificatori con la medesima destinazione d'uso, è consentito trasferire dall'uno all'altro fino ad un massimo del 10% della cubatura o superficie coperta complessiva prevista nello studio stesso. Le superfici di standard afferenti le quantità trasferite possono essere individuate all'interno del nucleo edificatorio di provenienza; in tal caso la quota di superficie pubblica da destinare a parcheggi, relativa alle attività commerciali, deve sempre soddisfare il valore massimo previsto (80% a parcheggi e 20% a verde) e all'interno della complessiva superficie da destinare a parcheggi pubblici e privati deve essere previsto un incremento di almeno il 5% del numero di posti auto, rispetto al minimo richiesto.</p> <p>4. Le zone delimitate come comparti e come studi unitari possono avvalersi delle facoltà previste dai commi 3 e 4 dell'art.22 della LR n.11/2004.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione Delibera C.C. n. 204 del 19-06-2006.
Estremi delle convenzioni:	Convenzione con atto Rep. n. 36209 del 20/07/2006, successivamente integrata con atto aggiuntivo n. 37406 del 16-07-2010.
Obblighi derivanti:	-la convenzione e il relativo atto aggiuntivo stabilivano la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione gratuita al Comune delle relative aree, costituite da viabilità, parcheggi, verde, infrastrutture a rete, fornendo per essa adeguate garanzie fidejussorie della SASA Assitalia SpA, in base allo specifico progetto delle opere di urbanizzazione esaminato dalla Conferenza dei Servizi n. 1 del 10-01-2006 e relativa variante approvata con delib. G.C. n. 166 del 11-05-2010.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urban-	NO

stico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 122,08
Altro:	La lottizzazione approvata, (a seguito della quale sono stati rilasciati i titoli edilizi per la costruzioni delle palazzine), divisa in tre unità minime di intervento prevede la edificazione di due nuclei abitativi (UMI 2 ed UMI 3) costituiti ognuno da tre palazzine per complessivi 6 appartamenti ognuna e pertanto un totale di 36 alloggi. Il volume di ogni palazzina è 1.221,10 mc e pertanto x 3 palazzine x 2 UMI ammonta a mc. 7.326,60 < 7.600 assegnato. Il progetto per la realizzazione delle tre palazzine UMI 2 dove sono ubicate le due unità immobiliari oggetto di perizia) ha utilizzato mc. 3.677,92 dei 3.800 assegnati dal Piano di Lottizzazione approvato, con un disavanzo di mc. 122,08. La residua potenzialità edificatoria di cui sopra, assegnata dal Piano di Lottizzazione approvato, risulta inutilizzabile per ampliamenti delle palazzine di che trattasi, in considerazione delle previsioni del vigente PRG.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: da informazioni assunte presso gli uffici tecnici del Comune di Terni e dalle missive inviate dalla stessa Amministrazione alle ditte attuatrici del Piano di Lottizzazione approvato e alla Compagnia assicuratrice che ha prestato le garanzie fidejussorie (vedasi allegati), si riporta quanto segue:

-la convenzione e il relativo atto aggiuntivo stabilivano la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione gratuita al Comune delle relative aree, costituite da viabilità, parcheggi, verde, infrastrutture a rete, fornendo per essa adeguate garanzie fidejussorie della SASA Assitalia SpA; in base allo specifico progetto delle opere di urbanizzazione esaminato dalla Conferenza dei Servizi n. 1 del 10-01-2006 e relativa variante approvata con delib. G.C. n. 166 del 11-05-2010;

-sulla base dei titoli abilitativi edilizi, gli interventi residenziali e buona parte delle inerenti opere di urbanizzazione sono stati realizzati e a tutt'oggi risultano occupati gran parte degli alloggi.

-per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, l'apposita Commissione incaricata delle verifiche circa la loro conforme realizzazione, nel corso dei vari sopralluoghi, (ultimo in data 06-06-2013), ne aveva accertato una parziale difformità e incompletezza, sulla base dei progetti approvati, ritenendo, in quella sede, di poter prendere in carico la sola viabilità principale denominata via Beppe Lombardi (con esclusione del ramo secondario interno alla lottizzazione) e rinviando all'accertamento dell'esatto recepimento delle prescrizioni impartite (riguardanti anche le reti fognanti e l'impianto di depurazione) le valutazioni sulle altre opere realizzate al fine della loro successiva presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale (giusta nota prot. 90591 del 19-06-2013);

-al termine massimo stabilito in convenzione per l'ultimazione dei lavori (20-07-2012), risulta che le stesse opere non sono state ultimate, pertanto, l'Ufficio Pianificazione privata - Convenzioni ha trasmesso alla ditta attuatrice una nota di sollecito con la quale il Comune avvertiva sulla eventualità che in caso di inerzia si sarebbero attivate le procedure per l'incameramento delle garanzie fidejussorie;

-l'Amministrazione Comunale, stante il perdurare della situazione di inadempienza, ha ritenuto di dare avvio alla procedura di incameramento delle fidejussioni prestate a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; -con Determinazione Dirigenziale n. 1750 del 10-07-2013 il Dirigente all'Urbanistica ha disposto, l'incameramento delle polizze fidejussorie a favore del Comune di Terni e, conseguentemente con racc. prot. 102306 del 12-07-2013, ha richiesto alla Società assicuratrice SA-SA Assicurazioni il pagamento dell'importo pari a € 914.173,63, ribadendo ulteriormente la richiesta con nota prot. 102306 del 19-06-2013;

-sono seguiti incontri con le ditte attuatrici e impegni da parte loro per addivenire in tempi rapidi alla conclusione dei lavori, ma, nel mese di dicembre 2013, all'interno del comparto convenzionato è intervenuto un consistente fenomeno franoso che ha interessato quasi per intero l'area da adibire a verde pubblico attrezzato limitrofa a via Beppe Lombardi che, ha comportato lo slittamento a valle della parte di rilevato sul quale era prevista la realizzazione di uno spazio attrezzato per la sosta e per il gioco dei bambini;

-a seguito di tale evento si è giunti ad un ulteriore contenzioso, che ha prodotto anche un'istanza di Accertamento Tecnico Preventivo rivolta al Tribunale di Terni da parte di una delle ditte attuatrici con la quale la stessa ditta ha richiesto di effettuare specifiche valutazioni dello stato delle aree dissestate e delle possibili cause del movimento franoso. A tutt'oggi la situazione non è ancora definita e, secondo quanto riferito dai tecnici comunali, risulta disattesa anche la richiesta effettuata dal Comune di Terni alla Compagnia assicuratrice, di produrre un Computo metrico e perizia giurata delle opere realizzate e Computo metrico estimativo delle opere da realizzare, comprensive di quelle necessarie alla sistemazione e alla messa in sicurezza del pendio franato, determinando il corrispondente importo oggetto di incameramento al fine del suo conseguente utilizzo per la realizzazione diretta da parte del Comune delle opere mancanti e degli adempimenti funzionali necessari.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE; B – GARAGE.

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

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, ubicato in una fabbricato plurifamiliare di recente costruzione, privo di ascensore. All'interno della particella in cui insiste l'unità immobiliare (part. 591) vi sono due palazzine con ingressi autonomi dal piano terra, costituite da cinque abitazioni e otto locali garages ciascuna, oltre a beni comuni non censibili, il tutto come rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti al Catasto Fabbricati, allegato in copia al presente rapporto di valutazione.

I piani interrati delle due palazzine, occupati dai garages hanno accessi carrabili autonomi dalla strada di lottizzazione posta sul lato ovest degli edifici, gli stessi sono collegati sul lato est dello stesso piano interrato con un corridoio che, consente l'accesso dai garages alle scale di distribuzione degli alloggi superiori.

L'unità immobiliare, in dettaglio è composta come di seguito descritto:

- vani principali ed accessori diretti al piano primo aventi una superficie utile complessiva di circa mq. 70,33;
 - un terrazzo coperto, direttamente comunicante con i vani sopra descritti, avente una superficie reale netta di circa mq. 7,51;
 - un balcone scoperto comunicante con i vani principali, avente una superficie reale netta di circa mq. 2,65;
- il tutto come si evince dalle planimetrie riportate nell'elaborato grafico dello stato di fatto rilevato (ALL. 11). L'appartamento di che trattasi, al suo interno, non risulta essere completamente ultimato e, per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, necessita delle seguenti opere di completamento:
- fornitura e posa in opera dei pavimenti e zoccolini battiscopa interni;
 - fornitura e posa in opera delle maioliche di rivestimento nelle pareti della cucina, bagno e w.c.;
 - fornitura e posa in opera dei sanitari e rubinetterie nel bagno e nel w.c. (risulta essere stato installato il solo piatto doccia nel bagno principale);
 - completamento impianti elettrico, riscaldamento ed esecuzione allacci idrici-sanitari (vedasi descrizione dettagliata di seguito riportata);
 - fornitura e posa in opera degli infissi interni (porte);
 - fornitura e posa in opera del rivestimento interno del portone di ingresso;
 - esecuzione tinteggiature interne.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di --OMISSIS-- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --OMISSIS--

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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'immobile nel suo insieme, per quanto potuto accertare a vista in occasione del sopralluogo effettuato, si presenta in buono stato di manutenzione, eccetto gli infissi esterni dell'unità abitativa oggetto della presente perizia che, necessitano di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: per quanto potuto accertare a vista buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti - Note: Le persiane di protezione degli infissi esterni necessitano di manutenzione.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli isolanti (polistirene) e guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera con interposto isolante coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: parti con mattoni a faccia-vista e parti con intonaco condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: viale esterno con piastrelle, altri spazi con calcestruzzo spazzolato condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio rivestito con laminato condizioni: buone - Note: Il portone di ingresso all'appartamento è mancante del rivestimento interno.
Rivestimento	ubicazione: pareti e soffitti vani principali ed accessori diretti materiale: intonaco di cemento condizioni: buone - Note: Le pareti ed i soffitti necessitano di tinteggiature.
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **parabola** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da completare (la parte eseguita, per quanto a vista, in buone condizioni)** conformità: **da completare e certificare.**

- Note: Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, l'impianto elettrico necessita di opere di completamento consistenti nella fornitura e posa in opera dei componenti terminali (frutti) previa verifica della corretta e completa posa in opera dei cavi conduttori e, conseguente esecuzione dei collegamenti degli stessi. Ad avvenuto completamento dovrà essere rilasciata la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **impianto di depurazione della lottizzazione** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **non è stato possibile accertarle** conformità: **da verificare**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, l'impianto è stato predisposto con tubi in rame all'interno dell'alloggio, sia nella cucina che nel terrazzo coperto, nel punto dove deve essere installata la caldaia; necessita di essere allacciato alla rete principale della lottizzazione che, per quanto potuto accertare risulta essere completata. Ad avvenuto completamento dovrà essere rilasciata la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08. La lottizzazione è servita da due serbatoi fissi interrati da mc. 5,00 cadauno, marca plinoxotar Matr. 703997/09RM e 703998/09RM, della ditta fornitrice SILCA a servizio rete canalizzata per civili abitazioni. E' stato possibile reperire il C.P.I. del sopra descritto impianto (Certificato di Prevenzione Incendi), rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F. di Terni in data 01/02/2011 Prot. n. 0001297, avente validità dal 12-01-2011 al 12-01-2014.

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **per quanto a vista sufficienti** conformità: **da collaudare**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **per quanto a vista sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **non presenti** condizioni: **per quanto a vista sufficienti** conformità: **da completare e certificare**

- Note: L'impianto termico è da completare con l'installazione dei radiatori e del generatore di calore per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Ad avvenuto completamento dovrà essere prodotta la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 ed il libretto di impianto ai sensi del D.M. 10/02/2014, in applicazione del DPR 74/2013.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Note	Impianto da completare e certificare.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto predisposto per caldaia e radiatori.
Stato impianto	Impianto da completare con installazione caldaia e radiatori.
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Note	Impianto da completare e certificare.

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:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato, secondo le specifiche della norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), considerando i muri perimetrali esterni calcolati al lordo e per 1/2 quelli di separazione con le altre U.I. del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE P.1	sup reale lorda	83,76	1,00	83,76
TERRAZZO COPERTO P.1	sup reale netta	7,51	0,30	2,25
BALCONE SCOPERTO P.1	sup reale netta	2,65	0,20	0,53
		93,92		86,54

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

Garage/rimessa, ubicato al piano interrato del fabbricato avente altezza di circa m. 2.60, ed una superficie netta calpestabile di circa mq. 18,97.

L'unità immobiliare ha accesso carrabile dalla corsia condominiale delle autorimesse e pedonale da un corridoio interno che consente l'accesso alla scala di distribuzione degli alloggi soprastanti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di --OMISSIS-- - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --OMISSIS--

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60

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'immobile nel suo insieme, per quanto potuto accertare a vista in occasione del sopralluogo effettuato, si presenta in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: per quanto potuto accertare a vista buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: acciaio ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: porta basculante materiale: metallo condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: parte in c.a. e parte con blocchi in cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: tinteggiatura usuale condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo spazzolato condizioni: buone

	<p>sicurezza antincendio ai sensi art. 4 del D.P.R. 01-08-2011 n. 151, per l'attività di Autorimessa.</p> <p>Da accesso effettuato presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Terni in data 16-02-2017, non risulta essere stata presentata la pratica di prevenzione incendi per gli immobili di che trattasi.</p>
--	--

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:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato, secondo le specifiche della norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750:2005), considerando i muri perimetrali esterni calcolati al lordo e per 1/2 quelli di separazione con le altre U.I. del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE/RIMESSA	sup reale lorda	18,97	1,00	18,97
		18,97		18,97

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che, risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata una adeguata indagine conoscitiva finalizzata alla formazione di un'idonea scala di merito tra le quotazioni di mercato coerenti, in particolar modo in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili nella stessa zona. Al fine di giungere ad una valutazione più equa possibile, si è tenuto in considerazione, oltre che dei risultati dell'accurata indagine di mercato di cui sopra, di tutti quei fattori che possono incidere sia positivamente che negativamente sulla valutazione stessa quali, caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, opere di urbanizzazione) e caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, vetustà, stato di manutenzione/conservazione, ecc.).

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: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio. Listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia.

8.3 Valutazione corpi:**A - ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE P.1	83,76	€ 1.200,00	€ 100.512,00
TERRAZZO COPERTO P.1	2,25	€ 1.200,00	€ 2.703,60
BALCONE SCOPERTO P.1	0,53	€ 1.200,00	€ 636,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 103.851,60
Valore corpo	€ 103.851,60
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 103.851,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 103.851,60

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
GARAGE/RIMESSA	18,97	€ 700,00	€ 13.279,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 13.279,00
Valore corpo	€ 13.279,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.279,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.279,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2]	86,54	€ 103.851,60	€ 103.851,60
B - GARAGE	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	18,97	€ 13.279,00	€ 13.279,00

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%)	€ 17.569,59
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 99.261,01
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 99.260,00

8.6 Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta ai tributi di registro, ipotecari e catastali, con eventuali agevolazioni.

Data generazione:
29-04-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Stefano Mancinelli

Allegati:**GENERALI**

- a)-Visura camerale e procedure in corso;
- b)-Aggiornamento ispezioni ipotecarie (periodo 01/11/2015 – 28/04/2017).

LOTTO 1 (immobili siti in Terni – Str. Di Collescipoli)

- 1)-Piante stato di fatto immobili;
- 2)-Documentazione fotografica;
- 3)-Estratto di mappa catastale;
- 4)-Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- 5)-Elaborato planimetrico catasto fabbricati;
- 6)-Visure storiche Catasto Fabbricati;
- 7)-Visure storiche Catasto Terreni;
- 8)-Copie titoli edilizi;
- 9)-Copia atto di provenienza;
- 10)-Attestato di Prestazione Energetica (APE) con ricevuta Regione Umbria;

LOTTO 2 (immobili siti in Terni Loc. San Liberatore, Via Piscine di Crapiano)

- 11)-Piante stato di fatto immobili;
- 12)-Documentazione fotografica;
- 13)-Estratto di mappa catastale;
- 14)-Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- 15)-Elaborato planimetrico catasto fabbricati;
- 16)-Visure storiche Catasto Fabbricati;
- 17)-Visure storiche Catasto Terreni;
- 18)-Copie titoli edilizi;
- 19)-Copia atto di provenienza;
- 20)-Attestato di Prestazione Energetica (APE) con ricevuta Regione Umbria;
- 21)-Copia corrispondenza Comune di Terni/Ditte attuatrici lottizzazione - Compagnia Assicurazione.

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PATRIZIA POLLETTA + altri 18**

contro: **--OMISSIS--**

N° Gen. Rep. **131/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/06/2017

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

Custode Giudiziario: **Dott. Paolo Fratini**

**INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**

(depositato in data 01/05/2017)

**Lotto 002 - Abitazione e Garage
in Terni - Loc. San Liberatore**

Esperto alla stima: Ing. Stefano Mancinelli
Codice fiscale: MNCSFN71R24A944V
Studio in: Viale Borsi 10 - 05100 Terni
Email: stefano.mancinelli71@gmail.com
Pec: stefano.mancinelli@ingpec.eu

NOTA INTRODUTTIVA

Ad integrazione del rapporto di valutazione depositato in data 01/05/2017 e relativamente al solo **LOTTO 002** (Abitazione e Garage siti in Terni, Loc. San Liberatore, Via Piscine di Crapiano n. 21), con la presente si sostituisce integralmente per rettifica, il **paragrafo 4** della perizia con quanto sotto riportato:

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:

- Descrizione onere: Servitù di elettrodotto a favore della ASM Azienda Servizi Municipalizzati; A rogito di Luciano Clericò in data 25/02/1993 al n. 68350; Iscritto/trascritto a Terni in data 03/03/1993 al n. 1481 di R.P.; Gravante sulle particelle 266 (da cui deriva la 591) e 5 del foglio 93.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE; B – GARAGE.

- Descrizione onere: Servitù di passaggio e veduta a favore di Micheli Franca; A rogito di Fulvio Sbrolli in data 30/08/2000 al n. 120213;

Isritto/trascritto a Terni in data 05/09/2000 al n. 5903 di R.P.;

Gravante sulla particella 428 (da cui deriva la 591) del foglio 93.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE; B – GARAGE.

- Descrizione onere: Convenzione Edilizia a favore del Comune di Terni contro –OMISSIS--;

A rogito del Segretario Generale del Comune in data 20/07/2006 al n. 36209;

Isritto/trascritto a Terni in data 08/08/2006 al n. 6583;

Convenzione Edilizia attinente alla Lottizzazione di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente perizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE; B – GARAGE.

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 UNICREDIT S.P.A. contro --OMISSIS--; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 3.800.000,00; Importo capitale: € 1.900.000,00 ; A rogito di Notaio Fulvio Sbrolli in data 15/12/2006 ai nn. 159504; Iscritto/trascritto a Terni in data 18/12/2006 al n. 3658 di R.P..

Note: Oggetto di iscrizione: C.T. Terni fg. 93, p.lla 513 (riguarda immobili di cui alla presente perizia fg. 93 part. 591 sub. 8 e sub. 18).

Con atto a rogito Notaio Fulvio Sbrolli del 08-07-2010 rep. 176442, annotato il 21-02-2011 al n. 418 di R.P., alla particella 591 sub. 8 del foglio 93, unitamente alla particella 591 sub. 23, è stata attribuita una quota di euro 72.000,00, pari ad una iscrizione ipotecaria di euro 144.000,00; mentre la p.lla 591 sub. 18 del foglio 93 è stata liberata da detta ipoteca, secondo le modalità della legge 40/2007 in data 01-03-2012.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di POLLETTA PATRIZIA + altri 18 contro --OMISSIS--; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 14/05/2015 ai nn. 1619 iscritto/trascritto a Terni in data 29/05/2015 ai nn. 4665/3470;

Dati precedenti relativi ai corpi: A – ABITAZIONE; B – GARAGE.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

Data generazione:

03-05-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Stefano Mancinelli

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STRADA DI COLLESCIPOLI N.83









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

Dichiarazione protocollo n. TR0082841 del 01/12/2004

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

Strada Di Collescipoli

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 104
Particella: 904
Subalterno: 21

Compilata da:
Leonelli Vittore

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

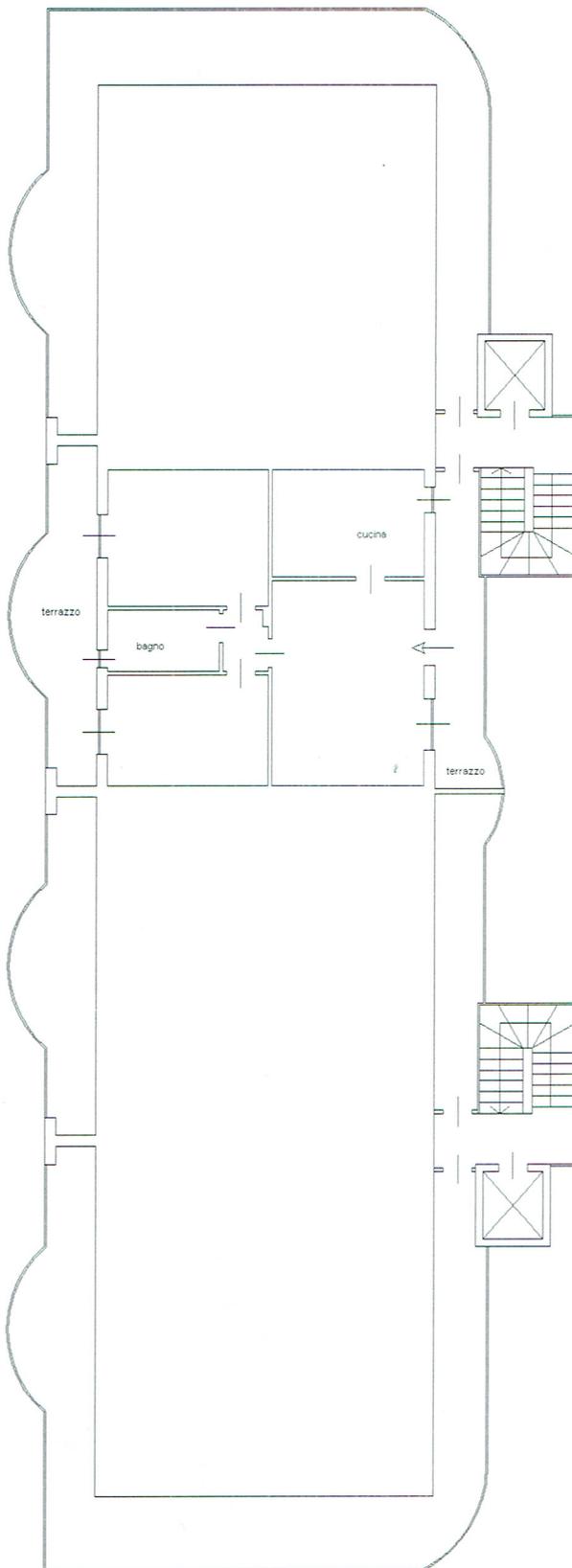
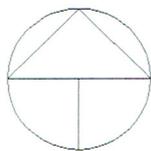
N. 849

Scheda n. 1

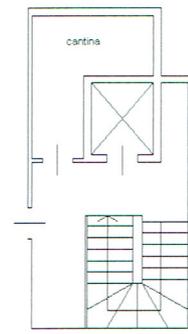
Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 20/04/2016 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 104 Particella: 904 - Subalterno 21 - >
STRADA DI COLLESCIPOLI piano: SI-1;

**PIANO PRIMO
h 2.70**



**PIANO INTERRATO
h 2.70**



Ultima Planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. TR0014070 del 01/03/2005

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

Strada Di Collescipoli

civ.

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

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 104
Particella: 904
Subalterno: 4

Compilata da:
Leonelli Vittore

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

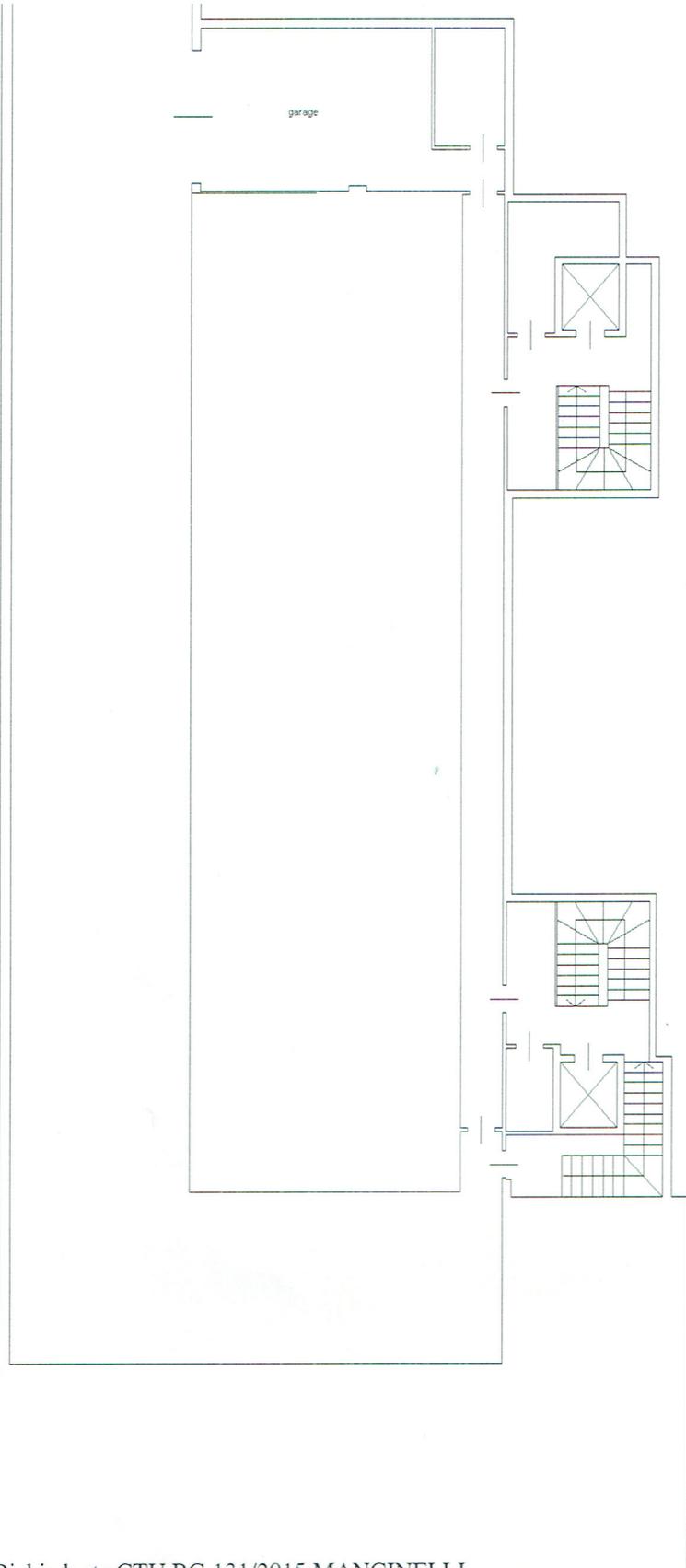
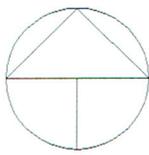
N. 849

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 20/04/2016 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 104 Particella: 904 - Subalterno 4 >
STRADA DI COLLESCIPOLI piano: 1;

**PIANO INTERRATO
h 2.70**



Ultima Planimetria in atti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA VIA PISCINE DI CRAPIANO N.21









Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0035195 del 10/03/2010

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

Vocabolo San Liberatore (collestatte)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 93

Particella: 591

Subalterno: 8

Compilata da:

Cannata Marco

Iscritto all'albo:

Geometri

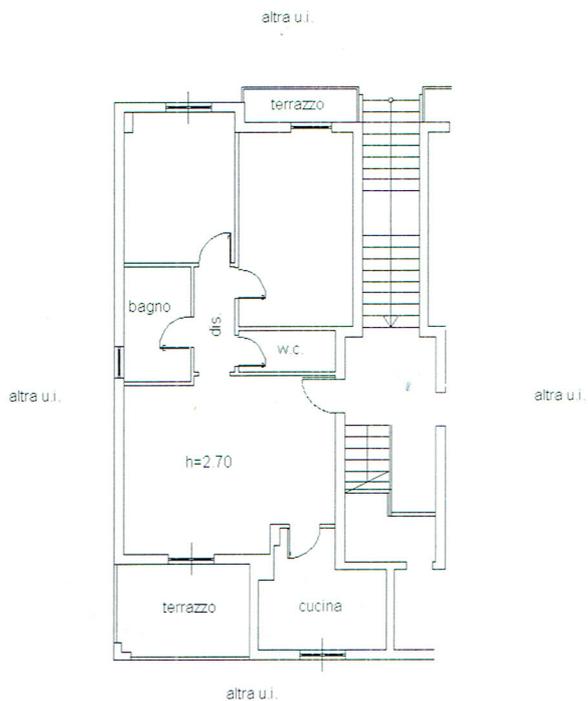
Prov. Terni

N. 966

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/04/2016 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 93 Particella: 591 - Subalterno 8 >
VIA SAN LIBERATORE SNC piano: 1;



piano primo



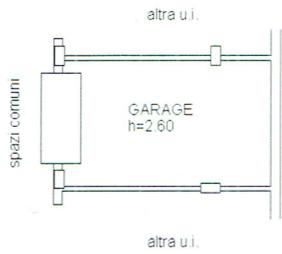
Ultima Planimetria in atti

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

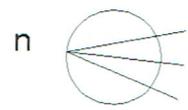
Dichiarazione protocollo n. TR0035195 del 10/03/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Terni	
Vocabolo San Liberatore (collestatte)	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Cannata Marco
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 93	Prov. Terni
Particella: 591	N. 966
Subalterno: 18	

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 20/04/2016 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 93 Particella: 591 - Subalterno 18 >
VIA SAN LIBERATORE SNC piano: S1;



piano seminterrato



Ultima Planimetria in atti