
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **111/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-09-2022

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002 - via delle Palme n.
2

Esperto alla stima: Arch. Riccardo Barbieri
Codice fiscale: BRBR59M16L117L
Studio in: via del Tordo 10 - 05100 Terni
Email: riccardobarbieri2@gmail.com
Pec: riccardo.barbieri2@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - quartiere Borgo Rivo - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - via delle Palme n. 2

Corpo: A - Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS, foglio 66, particella 964, subalterno 48, indirizzo VIA DELLE PALME n. 2, scala A, interno 26, piano 4, comune Terni, categoria A/2, classe 8, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 143 mq Totale escluse aree scoperte: 135 mq, rendita € Euro 697,22

Corpo: B - Garage

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

OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS, foglio 66, particella 964, subalterno 7, indirizzo VIA DELLE PALME n. 2, scala A, piano 1S, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie Totale: 19 mq, rendita € Euro 37,18

2. Stato di possesso

Bene: - quartiere Borgo Rivo - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - via delle Palme n. 2

Corpo: A - Abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Garage

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - quartiere Borgo Rivo - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - via delle Palme n. 2

Corpo: A - Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - Garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - quartiere Borgo Rivo - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - via delle Palme n. 2

Corpo: A - Abitazione

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: - quartiere Borgo Rivo - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - via delle Palme n. 2

Corpo: A - Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Garage

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - quartiere Borgo Rivo - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - via delle Palme n. 2

Corpo: A - Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: B - Garage

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - quartiere Borgo Rivo - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - via delle Palme n. 2

Corpo: A - Abitazione

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - La continuità delle trascrizioni nel ventennio è stata verificata ma, nonostante le ricerche fatte dal sottoscritto stimatore, non è stato possibile risalire alle informazioni riguardanti l'atto di compravendita ante ventennio.

Corpo: B - Garage

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - La continuità delle trascrizioni nel ventennio è stata verificata ma, nonostante le ricerche fatte dal sottoscritto stimatore, non è stato possibile risalire alle informazioni riguardanti l'atto di compravendita ante ventennio.

8. Prezzo

Bene: - quartiere Borgo Rivo - Terni (TR) - 05100

Lotto: 002 - via delle Palme n. 2

Valore complessivo intero: 127.069,28

Beni in Terni (TR)
Località/Frazione **quartiere Borgo Rivo**

Lotto: 002 - via delle Palme n. 2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sill creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e tutti i dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile. Comunque ritengo necessario verificare se l'avviso, ex art.498 cod. proc. civile da parte dell'avv. Maria Luigia Santoni in data 29/01/2021, sia valido visto che cita degli immobili errati rispetto al compendio dell'esecuzione. **La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** No - In precedenza il terreno dell'immobile era censito al catasto terreni al foglio 66 part. 86. Più antica proprietaria rintracciata OMISSIS vedova OMISSIS. La certificazione notarile non indica gli estremi di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Non è stato possibile rintracciare l'atto di compravendita ante ventennio a favore di OMISSIS nonostante il sottoscritto stimatore abbia effettuato una indagine approfondita catastale e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto. L'unica informazione certa reperita è che il suddetto terreno era di proprietà OMISSIS, OMISSIS fratello e sorelle proprietari fin dall'impianto del catasto risalente agli anni '50. Le immagini delle visure per partita dei registri catastali sono inserite negli allegati della presente perizia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: quartiere Borgo Rivo, via delle Palme n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 18-06-2013 - Ulteriori informazioni sul debitore: Separazione giudiziale in data 17/06/2020 con provvedimento del Tribunale di Terni n.414/2020. Costituzione fondo patrimoniale con atto del notaio Paolo Cirilli in data 02/08/2013.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS, foglio 66, particella 964, subalterno 48, indirizzo VIA DELLE PALME n. 2, scala A, interno 26, piano 4, comune Terni, categoria A/2, classe 8, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 143 mq Totale escluse aree scoperte: 135 mq, rendita € Euro 697,22

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 84,8760

Confini: OMISSIS, vano scala, salvo altri

Note: Nella superficie catastale si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto dell'immobile non ha il tramezzo tra cucina e ripostiglio/locale tecnico
Regolarizzabili mediante: Ripristino del locale tecnico.
Descrizione delle opere da sanare: La planimetria catastale pur essendo conforme ai titoli edilizi in quanto riporta il tramezzo tra cucina e ripostiglio/locale tecnico, di fatto inesistente, non descrive la situazione dello stato di fatto. Pertanto sarà conforme solamente in seguito alla ricostruzione della suddetta tramezzatura.
Note: Vedi conformità edilizia.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: quartiere Borgo Rivo, via delle Palme n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 18-06-2013 - Ulteriori informazioni sul debitore: Separazione giudiziale in data 17/06/2020 con provvedimento del Tribunale di Terni n.414/2020. Costituzione fondo patrimoniale con atto del notaio Paolo Cirilli in data 02/08/2013.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS, foglio 66, particella 964, subalterno 7, indirizzo VIA DELLE PALME n. 2, scala A, piano 1S, comune Terni, categoria C/6, classe 8, consistenza 18 mq, superficie Totale: 19 mq, rendita € Euro 37,18

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 53,0508

Confini: OMISSIS, OMISSIS, salvo altri

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui è situato l'immobile è stata realizzata sostanzialmente negli anni '80 in gran parte tramite interventi PEEP. Il quartiere è residenziale posto a circa 4 km dal centro urbano, è ben servito dalla rete del trasporto pubblico e non è molto distante dallo svincolo del raccordo autostradale per Orte - Perugia. In esso sono presenti dei giardini pubblici, attrezzature sportive, molti servizi pubblici di quartiere, una chiesa e vari esercizi commerciali prevalentemente ad uso degli abitanti della zona. Il traffico veicolare è sostanzialmente di tipo locale.

Caratteristiche zona: B di completamento normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: palatennistavolo, piscina comunale, centro di tiro con l'arco.

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (buono), pizzeria (buona), fiorista (buono), parrucchiere (buona), ufficio anagrafe (buona), fornaio (buono), palestra (buono), chiesa parrocchiale (buono), asilo privato (buono), bar-gelateria (buono), lavanderia (buona), ferramenta (buono), sede centro di salute n.3 Colleluna (buona), ufficio postale (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: centro urbano di Terni, Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Cesi, Cascata delle Marmore, Valnerina, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: sito archeologico di Carsulae, centro storico di Sangemini, centro storico di Narni, edifici storici di Terni.

Principali collegamenti pubblici: bus 250 m, treno 5 km, superstrada 2,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), via delle Palme n. 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), via delle Palme n. 2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Domanda giudiziale a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Terni in data 05/09/2014 ai nn. 10552 iscritto/trascritto a Terni in data 03/10/2014 ai nn. 8313/6492; Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare CON ATTO DI CITAZIONE NOTIFICATO IL 5.9.2014 LA BANCA POPOLARE DI SPOLETO CHIEDE LA REVOCA DELLA COSTITUZIONE DEL FONDO PATRIMONIALE STIPULATO TRA OMISSIS E ██████████ CON ATTO NOTAIO PAOLO CIRILLI IL 1.8.2013, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR. II. DI TERNI IL 2.8.2013 AL N. 5665 DI FORMALITA' E DEL FONDO PATRIMONIALE STIPULATO TRA OMISSIS E OMISSIS CON ATTO NOTAIO PAOLO CIRILLI IL 1.10.2013 TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR. II. DI TERNI IL 2.10.2013 AL N. 5671 DI FORMALITA'..

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - Garage

- Domanda giudiziale a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Terni in data 14/10/2016 ai nn. 11777 iscritto/trascritto a Terni in data 27/10/2016 ai nn. 10233/7243;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - Garage

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS ; A rogito di notaio Paolo Cirilli in data 01/08/2013 ai nn. 50645/20823 iscritto/trascritto a Terni in data 02/08/2013 ai nn. 8163/5665; a favore di OMISSIS nato a OMISSIS C.F. OMISSIS e OMISSIS nata in OMISSIS Documenti successivi correlati: 1-annotazione di inefficacia parziale n. 198 del 27/01/2017, Tribunale di Terni del 03/01/2017 rep. 5/2017, nei confronti di Banca Popolare di Spoleto SpA. 2-annotazione di inefficacia parziale n. 1988 del 19/12/2019, Tribunale di Terni del 19/12/2018 rep.1043, nei confronti di Italfondario SpA, quale mandataria della Cassa di Risparmio dell'Umbria SpA..

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e 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 legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 57051,50; Importo capitale: € 28525,75 ; A rogito di Pubblico Ufficiale: Equitalia Centro SpA in data 16/02/2015 ai nn. 514/10915; Iscritto/trascritto a Terni in data 26/02/2015 ai nn. 1635/238 ; Note: Domicilio ipotecario eletto: Terni - via Bramante, 99

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - Garage

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 300000,00; Importo capitale: € 150000,00 ; A rogito di notaio Filippo Clerico' in data 19/05/2010 ai nn. 9701/6446; Iscritto/trascritto a Terni in data 21/06/2010 ai nn. 7481/1509 ; Note: Annotazione per frazionamento in quota su formalità originaria del notaio Vincenzo Clerico' in data 21/04/2008 rep. 18489/8492 iscrizione del 30/04/2008 R.P. 989 a favore di OMISSIS. contro OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - Garage

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Terni in data 29/09/2020 ai nn. 40475 iscritto/trascritto a Terni in data 22/10/2020 ai nn. 8987/6234;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e 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 (TR), via delle Palme n. 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 650 euro

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Informazioni fornite dall'amministratore del condominio. Quote condominiali non ancora pagate considerando il periodo dei due anni antecedenti la consegna della presente perizia: 51,35 euro mensili x 24 mesi = 1232,40 euro

Millesimi di proprietà: 62,9351

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Quasi tutti gli ambienti sono accessibili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dal sottoscritto CTU stimatore ed è negli allegati della presente stima.

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

Avvertenze ulteriori: Da quanto riportato nel certificato dei procedimenti civili del Tribunale di Terni, non risultano cause in corso.

Identificativo corpo: B - Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), via delle Palme n. 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedi corpo A - Abitazione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vedi spese condominiali scadute e insolute riferite all'appartamento (part. 964, sub. 48)

Millesimi di proprietà: 3,3720

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non necessita.

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

Avvertenze ulteriori: Da quanto riportato nel certificato dei procedimenti civili del Tribunale di Terni, non risultano cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 01/02/1984 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: All'epoca censito al catasto al foglio 66 part. 86 e 88. Precedente proprietaria OMISSIS vedova OMISSIS. Per quanto riguarda l'atto di compravendita ante ventennio a favore di OMISSIS, il sottoscritto stimatore, ha effettuato una indagine approfondita catastale e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto ma l'unica informazione certa reperita è che il terreno al fg. 66 part. 86 e il fabbricato part. 88 erano di proprietà OMISSIS, OMISSIS fratello e sorelle proprietari fin dall'impianto del catasto risalente agli anni '50. Le immagini delle visure per partita dei registri catastali sono inserite negli allegati della presente perizia.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 07/03/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: All'epoca censito al catasto al foglio 66 part. 86 e 88. Nella nota di trascrizione si legge: Proprietà devoluta per testamento registrato a Perugia il 20/03/1984 al n. 2943. Si rileva accettazione tacita di eredità a rogito di dott. segretario gen. del Comune del 27/07/01991 rep.

30225, trascritto presso l'Agenzia del Territori - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni il 23/05/1994 reg. gen. 4152 reg. part. 3139 contro OMISSIS 1/2 a favore di OMISSIS 1/8, OMISSIS Paola 1/8, OMISSIS 1/8, OMISSIS 1/8.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/03/2007 al 21/04/2008 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dichiarazione di successione devoluta per testamento pubblicato dal Notaio Vincenzo Tavassi del 22/03/2007 rep. 6746/1968 presentata all'Ufficio del Registro di Terni il 03/08/2007 al n. 48/502. A favore di OMISSIS per 1/4 di piena proprietà OMISSIS per 1/4 di piena proprietà. - Si rileva accettazione tacita di eredità a rogito del notaio Vincenzo Tavassi del 05/06/2018 rep. 20174/10322, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Terni il 12/06/2018 al registro generale 5919, registro particolare 4190 contro OMISSIS e a favore di OMISSIS e OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/04/2008 al 30/06/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/06/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare E' RICOMPRESA NELLA VENDITA LA PROPORZIONALE COMPROPRIETA' DI PARTI, SPAZI ED IMPIANTI DEL FABBRICATO EVENTUALMENTE IN COMUNIONE COME PER LEGGE IVI COMPRESA LA PROPORZIONALE COMPROPRIETA' SUI BENI COMUNI E NON CENSIBILI, IL TUTTO COME RISULTA DALL'ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATO AL TITOLO. PER UNA PIU' ESATTA IDENTIFICAZIONE DEGLI STESSI, LE PARTI FANNO RIFERIMENTO SIA ALLE DISPOSIZIONI DELL'ART. 1117 C.C. SIA AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE, UNITAMENTE ALLE TABELLE MILLESIMALI, TROVASI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "C" AD ATTO A ROGITO NOTAIO F. SBROLLI DI TERNI IN DATA 28/5/2010, REP. N. 175884 RACC. N. 34855, REGISTRATO A TERNI IN DATA 7/6/2010 AL 4474, SERIE 1T, REGOLAMENTO CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE, PER SE' E PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. LA PARTE VENDITRICE SI E' RISERVATA INOLTRE PER SE' E SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, E A TALE SCOPO LA PARTE ACQUIRENTE HA CONFERITO ALLA PARTE VENDITRICE MANDATO CON RAPPRESENTANZA PER LA STIPULA DEI RELATIVI ATTI, CON FACOLTA' ANCHE DI CONTRARRE CON SE STESSO: - LA COMUNIONE DEI MURI ESTERNI E L'APPOGGIO AGLI STESSI, NONCHE' IL DIRITTO DI COSTITUIRE SERVITU' DI PASSAGGIO ANCHE PUBBLICHE DI LUCE E DI VEDUTA NELLE PARTI COMUNI E DI ACCETTARE LA COSTITUZIONE DI SERVITU'; - IL DIRITTO DI STIPULARE CONVENZIONI DI CONFINE, DI DISTANZA, PER RENDERE IL FABBRICATO EVENTUALMENTE CONFORME A DISPOSIZIONI DI LEGGE O DI REGOLAMENTI O A QUANTO NECESSARIO PER OTTEMPERARE A PRESCRIZIONI, INDICAZIONI, CONVENZIONI CON IL COMUNE DI TERNI O QUALSIASI AUTORITA' AMMINISTRATIVA; - IL DIRITTO DI APPORTARE MODIFICHE ALLE UNITA' IMMOBILIARI RIMASTE DI SUA PROPRIETA' IVI COMPRESO IL DIRITTO DI MUTARNE LA DESTINAZIONE PREVIO LE NECESSARIE AUTORIZZAZIONI DELLE PP.AA. COMPETENTI; - IL DIRITTO DI ALLACCIO ALLE FOGNATURE ESISTENTI; - IL DIRITTO DI COSTITUIRE SERVITU' DI PASSAGGIO PER TUTTE LE CONDUTTURE DI USO COMUNE E NON COMUNE NEI MURI PERIMETRALI INTERNI O ESTERNI COSTITUENTI PARTI COMUNI; - IL DIRITTO DI APPORTARE MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE ALLE PARTI COMUNI PER IL PASSAGGIO DI CANALIZZAZIONI, SCARICHI, COLONNE E CANNE FUMARIE CHE RITENESSE OPPORTUNE A SUO INSINDACABILE GIUDIZIO; - LA RESIDUA CUBATURA NON SFRUTTATA DALLA COSTRUZIONE A VANTAGGIO DI ALTRE PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VENDITRICE, SENZA CORRISPONDERE ALCUNCHE' AL CONDOMINIO. DETTE RISERVE LA PARTE VENDITRICE POTRA' ESERCITARLE IN PROPRIO O MEDIANTE I SUOI SUCCESSORI O AVENTI CAUSA

O CEDERLE A TERZI SENZA CORRISPONDERE ALCUNCHE' AL CONDOMINIO. LA PARTE VENDITRICE RIMANE ESONERATA DAL PAGAMENTO DELLE QUOTE CONDOMINIALI ORDINARIE FINO A QUANDO LE SUE PROPRIETA' NON SARANNO UTILIZZATE IN QUALSIASI MODO LOCATE O VENDUTE.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - Garage

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR) CAP: 05100 frazione: quartiere Borgo Rivo, via delle Palme n. 2

Numero pratica: 152/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Progetto per la realizzazione di un intervento edilizio abitativo in località

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/03/2007 al n. di prot. 152

Abitabilità/agibilità in data 12/05/2011 al n. di prot. 68894

NOTE: Negli allegati alla presente perizia sono contenuti anche gli atti che hanno permesso la realizzazione del fabbricato con intervento edilizio diretto benché in passato inserito in area PEEP. Variante presentata con D.I.A. prot. n. 50546 del 11/03/2010 "Variante finale in corso d'opera di un intervento edilizio residenziale" intestata a OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione e B - Garage

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La cucina attuale accorpa il locale tecnico indicato nella DIA 50546/2010 e la finestra risulta spostata. Inoltre non è conforme alla superficie e altezza minime delle cucine.

Regolarizzabili mediante: Non sanabile.

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario ripristinare la configurazione degli ambienti della a DIA 50546/2010.

Ripristino tramezzo con porta di passaggio e spostamento degli impianti idrico, elettrico, gas.: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: Le opere necessarie saranno da inserire nella SCIA in sanatoria.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le due zone indicate nella DIA n. 50546/2010 sono indicate come soffitta ma di fatto fanno parte della superficie calpestabile di una camera e del soggiorno. Le suddette superfici non sono state considerate nel calcolo della SUC (superficie utile calpestabile)

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Porzione di SUC del soggiorno e della camera (c) con altezza interna maggiore di 1,20 m.

oneri (contributo di costruzione): € 1.000,00

diritti di segreteria: € 60,00

spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.060,00

Note: La SCIA in sanatoria è possibile in applicazione della Legge Regionale n.1/2015 artt. 147, 147 bis, 156.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il soppalco d'arredo, indicato nella DIA 50546/2010, è stato sostituito da un controsoffitto che riduce l'altezza di parte del soggiorno a 2,54 m.
 Regularizzabili mediante: Inserimento nella SCIA in sanatoria.
 Descrizione delle opere da sanare: Controsoffittatura di parte del soggiorno.

Per quanto sopra NON 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]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc7)
Norme tecniche di attuazione:	Tavola A - Zonizzazione Piano Regolatore Generale: [Bc7] Completamento i.f. 3 mc/mq OP- Art.59 Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc) 1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF 0.2 mc/mq; Bc1 IF 0.4 mc/mq; Bc2 IF 0.9 mc/mq; Bc3 IF 1.0 mc/mq; Bc4 IF 1.2 mc/mq; Bc5 IF 1.8 mc/mq; Bc6 IF 3.0 mc/mq; Bc7 2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. 4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento

	<p>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 inediti. 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. Tavola B - Modalità di attuazione Perimetro centri abitati (art. 28) Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali Beni di valore culturale (art. 47) Emergenze Storiche-Archeologiche (art. 47) Tutela delle acque sotterranee classe 4 (art. 39) Vulnerabilità molto elevata acque sotterranee Edificabilità condizionata classe B - rischio geomorfologico e/o geotecnico (art. 35) Tavola D - Zonizzazione acustica Zonizzazione acustica: [III] (art. 32) Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree Perimetri unità di paesaggio: [2CT3] Borgorivo (art. 2CT3) Perimetri macro aree (art. s123-124) Ambiti: [1] Ambito Quartieri - Borgo Rivo (art. s123-125-A1) Gestione del Piano Monetizzazione DGC.342/2017: [3] Monetizzazione zona 3 (art. monetizz) Varianti NTA generali al Piano Operativo L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'edificio è stato attuato tramite intervento edilizio diretto in quanto sono state cedute all'A.C., con atti pubblici n° 33766 del 25/01/1997. n°15723 del 01/07/2004 e n°14519 del 21/06/06, le "aree da vincolare ed espropriare" individuate nella variante parziale al P.P. Borgo Rivo, Campitelli, Gabelletta.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15.12.2008
Zona omogenea:	Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc7)
Norme tecniche di attuazione:	Tavola A - Zonizzazione Piano Regolatore Generale: [Bc7] Completamento i.f. 3 mc/mq OP- Art.59 Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc) 1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc: IF 0.2 mc/mq: Bc1 IF 0.4 mc/mq: Bc2 IF 0.9 mc/mq: Bc3 IF 1.0 mc/mq: Bc4 IF 1.2 mc/mq: Bc5 IF 1.8 mc/mq: Bc6 IF 3.0 mc/mq: Bc7 2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo. 3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme. 4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e). 5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a

	<p>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 inediti. 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. Tavola B - Modalità di attuazione Perimetro centri abitati (art. 28) Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali Beni di valore culturale (art. 47) Emergenze Storiche-Archeologiche (art. 47) Tutela delle acque sotterranee classe 4 (art. 39) Vulnerabilità molto elevata acque sotterranee Edificabilità condizionata classe B - rischio geomorfologico e/o geotecnico (art. 35) Tavola D - Zonizzazione acustica Zonizzazione acustica: [III] (art. 32) Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree Perimetri unità di paesaggio: [2CT3] Borgorivo (art. 2CT3) Perimetri macro aree (art. s123-124) Ambiti: [1] Ambito Quartieri - Borgo Rivo (art. s123-125-A1) Gestione del Piano Monetizzazione DGC.342/2017: [3] Monetizzazione zona 3 (art. monetizz) Varianti NTA generali al Piano Operativo L.R. 13/2009 (Piano casa): [L_13_09_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art. L_13_09_si)</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage**

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

L'alloggio in oggetto è inserito in un edificio di quattro piani a destinazione mista appartamenti e uffici, un piano terreno porticato a livello strada e un interrato destinato ai garage, accessibile dal vano scala e da una rampa esterna. Lo stabile è stato edificato tra il 2008 e il 2010. L'appartamento è al quarto piano (sottotetto) dotato di ascensore ed è composto da: un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due bagni uno con vasca e uno con doccia, tre camere da letto (una doppia e due singole), un'ampia terrazza scoperta e un ripostiglio esterno piuttosto basso ricavato nella parte più bassa del sottotetto. L'altezza interna dei locali è varia. In base al rilievo effettuato in loco sono state verificate le altezze medie ponderali dei locali. Dette altezze risultano in regola con la normativa. La cucina risulta ampliata abusivamente annettendo un locale tecnico adiacente presente nella planimetria della DIA n. 500546 del 2010. Le determinazioni in merito alla sanabilità dello stato di fatto sono state descritte nel paragrafo 7.1 conformità edilizia. La superficie interna netta dell'appartamento è 109,53 mq e la terrazza ha una superficie di 31,87 mq. Le finiture sono di pregio. Tutti gli ambienti interni hanno il pavimento in parquet scuro; tutte le porte interne sono in legno laccato bianco e quasi tutte sono scorrevoli; il portoncino d'ingresso è di sicurezza.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 18-06-2013 - Ulteriori informazioni sul debitore: Separazione giudiziale in data 17/06/2020 con provvedimento del Tribunale di Terni n.414/2020. Costituzione fondo patrimoniale con atto del notaio Paolo Cirilli in data 02/08/2013.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **182,00**

E' posto al piano: quarto

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 26; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio, per quanto è stato possibile accertare a vista, si presenta in buone condizioni generali. L'alloggio di cui si tratta si presenta in buono stato; finiture, serramenti, porte interne, pavimentazioni, rivestimenti e tinteggiature sono di buona qualità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Riferito limitatamente a: scale condominiali
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone Note: tipologia del solaio solamente ipotizzata dallo scrivente.
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: veneziane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: in due camere
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: gli altri ambienti
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentata coibentazione: pannelli termo-isolanti rivestimento: klinker condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle in monocottura condizioni: buone Riferito limitatamente a: terrazza
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: di sicurezza condizioni: buone
Rivestimento	materiale: piastrelle ceramiche e intonaco condizioni: buone Riferito limitatamente a: ubicazione sia bagni che cucina

Impianti:

Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: ascensore condominiale
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Elettrico

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

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista poste all'esterno dell'edificio** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in acciaio zincato** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a gas metano (fabbricante Nova Florida, modello Vela Compact F24 IN) e radiatori in alluminio
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	2012
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
--	----

Contratto manutenzione	Schindler S.p.A.
Note ascensori montacarichi	Ascensore condominiale matricola n. 32/520/11TR. Numero di fabbrica impianto 10368551-1.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie reale lorda è stata calcolata considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), il 50% delle superfici delle pareti di confine con altre unità immobiliari, il 100% delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali sono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione). Per il computo delle superfici esterne all'alloggio, inoltre, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35%. La superficie utile calpestabile dei vari ambienti è la seguente: - soggiorno 50,11 mq - cottura (cucina indicata nella DIA n.50546 del 2010) 3,48 mq - disimpegno 7,98 mq - camera (a) 14,21 mq - camera (b) 9,99 mq - camera (c) 13,71 mq - bagno (a) 5,17 mq - bagno (b) 4,88 mq per un totale di 109,53 mq oltre a una terrazza 31,87 mq inoltre sono presenti altre superfici da considerare come locali accessori all'abitazione: - ripostiglio (H < 2m) 3,89 mq - soffitta (H < 1,2m) 0,79 mq - locale tecnico (indicato nella DIA n.50546 del 2010) 4,52 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
soggiorno	sup reale lorda	56,98	1,00	56,98
cottura/cucina indicata nella DIA n.50546 del 2010	sup reale lorda	4,67	1,00	4,67
disimpegno	sup reale lorda	9,18	1,00	9,18
camera (a)	sup reale lorda	15,35	1,00	15,35
camera (b)	sup reale lorda	12,03	1,00	12,03
camera (c)	sup reale lorda	16,24	1,00	16,24
bagno (a)	sup reale lorda	6,37	1,00	6,37
bagno (b)	sup reale lorda	6,21	1,00	6,21
ripostiglio H < 2m	sup reale lorda	6,94	0,25	1,74
locale tecnico	sup reale lorda	7,00	0,25	1,75
terrazza	sup reale lorda	31,93	0,35	11,18
locale tecnico indicato nella DIA n.50546 del 2010	sup reale lorda	7,00	0,25	1,75
soffitta (zona del soggiorno non abitabile)	sup reale lorda	2,10	0,25	0,53
		182,00		143,97

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

Questo garage, come gli altri dell'edificio, è posto nel livello interrato. Si accede ad esso dalla rampa esterna carrabile e dal corpo scala. La superficie interna è poco meno di 18 mq. L'apertura d'ingresso è di tipo basculante in metallo. Le finiture sono semplici: pareti di blocchetti di cemento al rustico, pavimento in battuto di cemento e impianto elettrico con canaline a vista.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione dei

beni - Data Matrimonio: 18-06-2013 - Ulteriori informazioni sul debitore: Separazione giudiziale in data 17/06/2020 con provvedimento del Tribunale di Terni n.414/2020. Costituzione fondo patrimoniale con atto del notaio Paolo Cirilli in data 02/08/2013.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,11**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Dal sopralluogo effettuato, le condizioni di manutenzione appaiono buone.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: solai prefabbricato a lastre precomprese condizioni: buone Note: tipologia del solaio solamente ipotizzata dallo scrivente.
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: con canaline a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
-----------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Note	La dichiarazione di conformità esibita dal proprietario si riferisce solamente all'appartamento per-

	tanto si ipotizza la necessità di far effettuare la relativa dichiarazione di rispondenza a un tecnico abilitato.
--	---

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	Schindler S.p.A.
Note ascensori montacarichi	Ascensore condominiale matricola n. 32/520/11TR. Numero di fabbrica impianto 10368551-1.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie reale lorda è stata calcolata considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), il 50% delle superfici delle pareti di confine con altre unità immobiliari, il 100% delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione). La superficie utile calpestabile è 17,46 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage	sup reale lorda	19,11	1,00	19,11
		19,11		19,11

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

Criteri e fonti: La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato del lotto 2, oggetto di pignoramento, costituito da due corpi consistenti in un appartamento (A/2) e un garage (C/6) censiti al N.C.E.U. nel Comune di Terni al foglio 66 particella 964 sub. 48 (appartamento), particella 964 sub. 7 (garage). Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici. Questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare. In particolare per i suddetti beni ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto, che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e, nei limiti del possibile, allo stato d'uso di conservazione e manutenzione. Le indicazioni di mercato per l'edificio di civile abitazione ed i garage sono state reperite da diverse fonti, quali: - osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 750,00 e 1150,00 €/mq per l'appartamento e quotazioni comprese tra 600,00 e 1100,00 €/mq per i garage; - listino dei prezzi degli immobili, a cura delle CCIAA di Perugia e Terni riferito al primo trimestre 2022, che segnala per immobili simili valori compresi tra 800,00 e 1200,00 €/mq per l'abitazione e quotazioni comprese tra 400,00 e 500,00 €/mq per i garage (dato che tale fonte non stima il valore dei garage ma indica quella dei capannoni industriali, tali quotazioni sono state ritenute assimilabili tra loro); - agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 770,00 e 1360,00 €/mq per l'appartamento (nel caso in garage fosse compreso nel prezzo, detti

valori sono stati desunti decurtando 11700 € ipotizzando un garage di 18 mq) ma non sono state reperite quotazioni per i garage venduti separatamente. In considerazione del fatto che l'appartamento e il garage si presentano in condizioni di ordinarietà senza quindi manifestare peculiarità positive o negative né evidenti comodi o scomodi, si ritiene opportuno adottare la media tra i minimi ed i massimi delle forbici di valore sopra riportate. Il valore ottenuto per l'appartamento risulta essere di 1000,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore ottenuto per il garage risulta essere di 650,00 €/mq di superficie commerciale.

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 di Terni, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre 2021, Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria primo trimestre 2022 pubblicato dalle Camere di Commercio di Terni e Perugia.; Altre fonti di informazione: Tribunale di Terni.

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 143.980,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
soggiorno	56,98	€ 1.000,00	€ 56.980,00
cottura/cucina indicata nella DIA n.50546 del 2010	4,67	€ 1.000,00	€ 4.670,00
disimpegno	9,18	€ 1.000,00	€ 9.180,00
camera (a)	15,35	€ 1.000,00	€ 15.350,00
camera (b)	12,03	€ 1.000,00	€ 12.030,00
camera (c)	16,24	€ 1.000,00	€ 16.240,00
bagno (a)	6,37	€ 1.000,00	€ 6.370,00
bagno (b)	6,21	€ 1.000,00	€ 6.210,00
ripostiglio H < 2m	1,74	€ 1.000,00	€ 1.740,00
locale tecnico	1,75	€ 1.000,00	€ 1.750,00
terrazza	11,18	€ 1.000,00	€ 11.180,00
locale tecnico indicato nella DIA n.50546 del 2010	1,75	€ 1.000,00	€ 1.750,00
soffitta (zona del soggiorno non abitabile)	0,53	€ 1.000,00	€ 530,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 143.980,00
Valore corpo			€ 143.980,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 143.980,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 143.980,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.421,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	19,11	€ 650,00	€ 12.421,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.421,50
Valore corpo			€ 12.421,50

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.421,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.421,50

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]	143,97	€ 143.980,00	€ 143.980,00
B - Garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,11	€ 12.421,50	€ 12.421,50

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%)	€ 23.460,23
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.232,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.060,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Attestato di Prestazione Energetica	€ -380,00
Attestato di rispondenza per impianto elettrico garage	€ -200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 127.069,28
---	---------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Il trasferimento è soggetto a imposta di registro.

Data generazione:
20-07-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Riccardo Barbieri

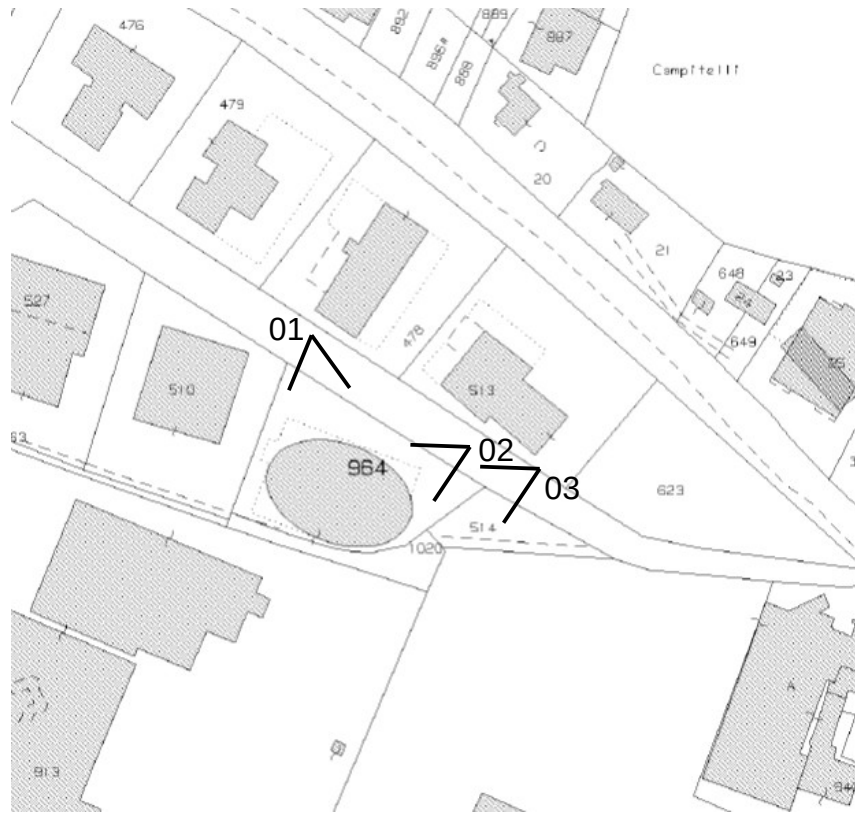
TRIBUNALE DI TERNI

LOTTO 2

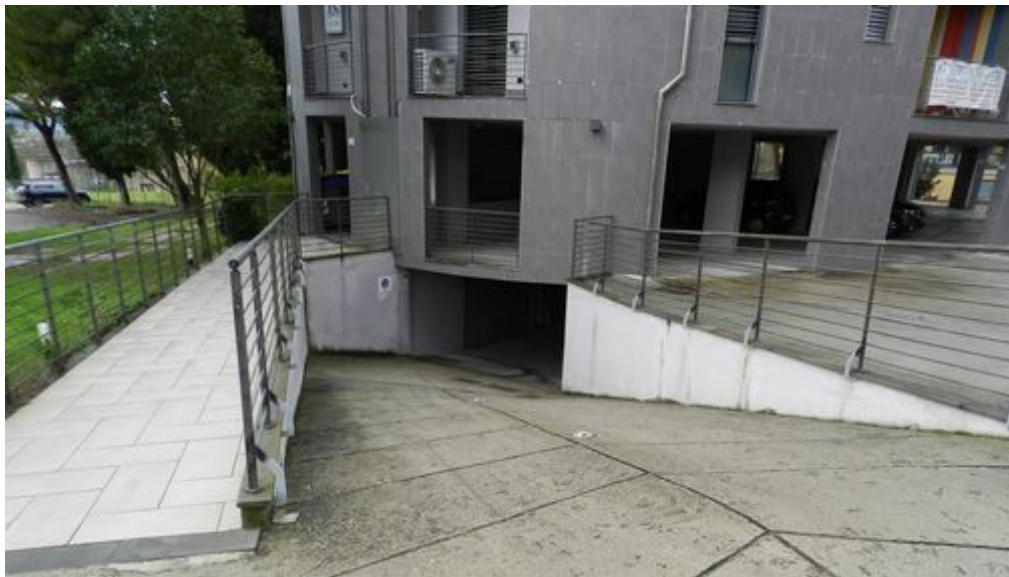
ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 111/2020 R.G.E.

Beni situati nel Comune di Terni (TR)
Via delle Palme n. 2
(Catasto Fabbricati Foglio 66, Part. 964, sub. 48, 7)



01

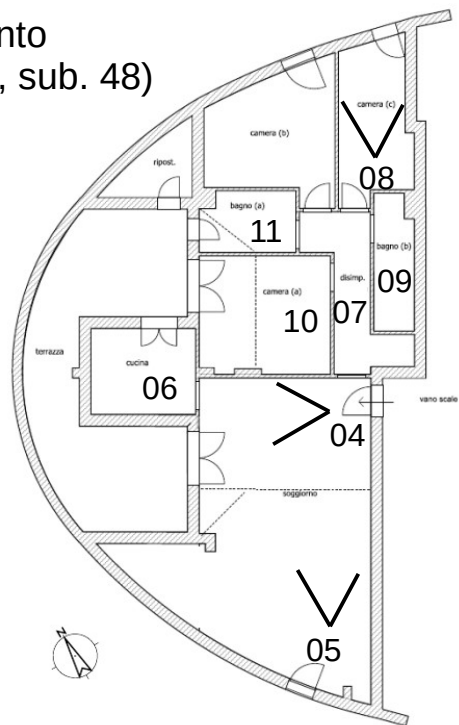


02



03

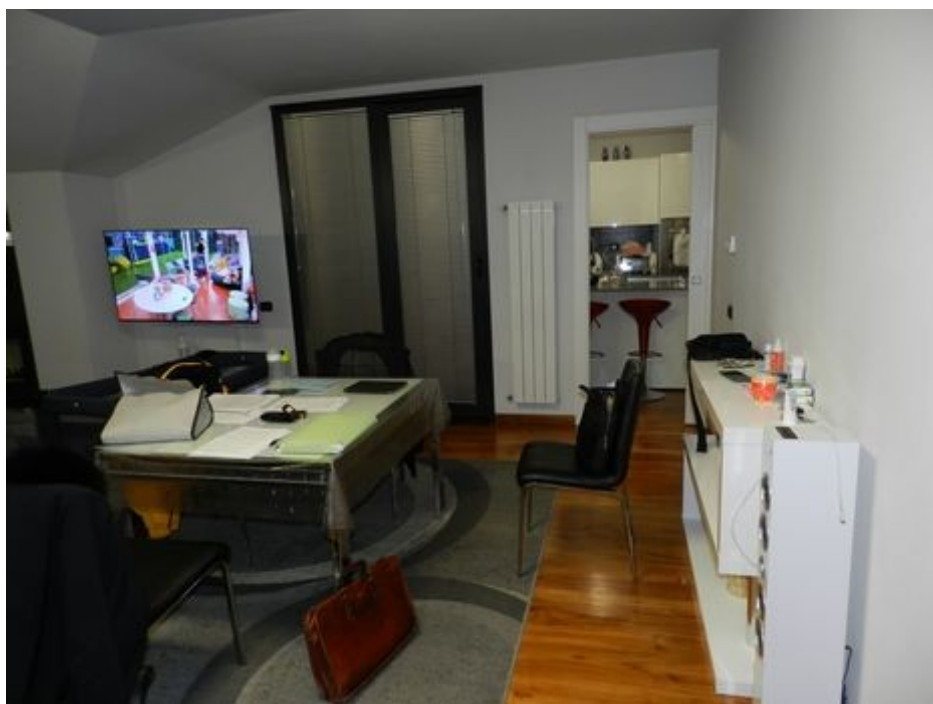
Appartamento
(Fig. 66, Part. 964, sub. 48)



Piano quarto



04



05



06



07



08



09a



09b

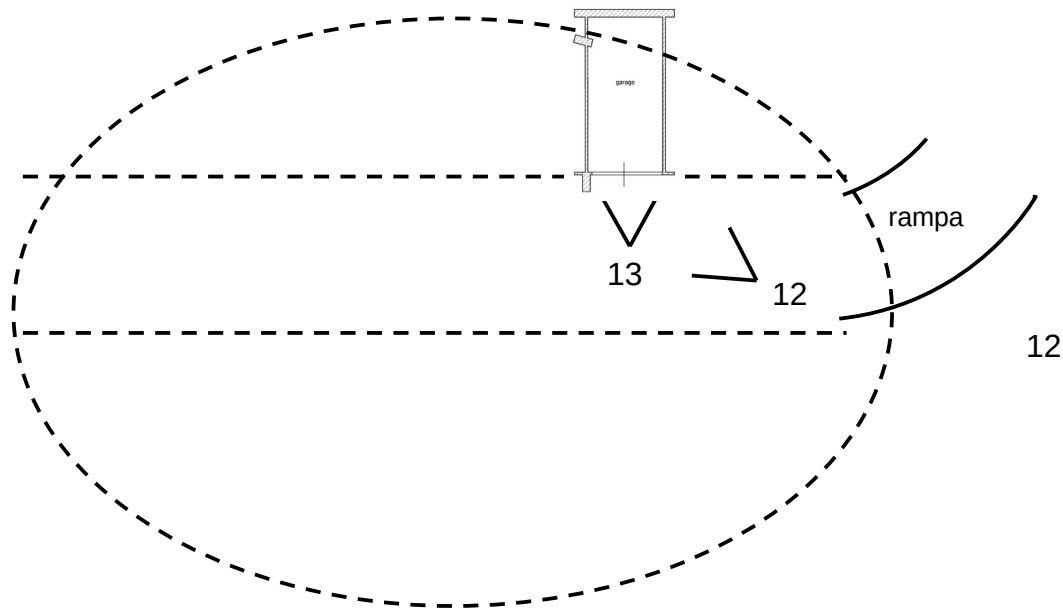


10



11

Garage
(Fig. 66, Part. 964, sub. 7)



Interrato



13

TRIBUNALE DI TERNI

ALLEGATO

Esecuzione Immobiliare n. 111/2020 R.G.E.

Lotto 2

Planimetria dello stato di fatto di appartamento e cantina
situati nel Comune di Terni - via delle Palme n. 2

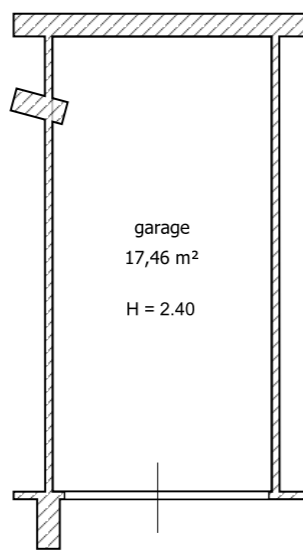
1

Il C.T.U. Arch. Riccardo Barbieri - via del tordo n. 10 - Terni - tel. 0744 414712

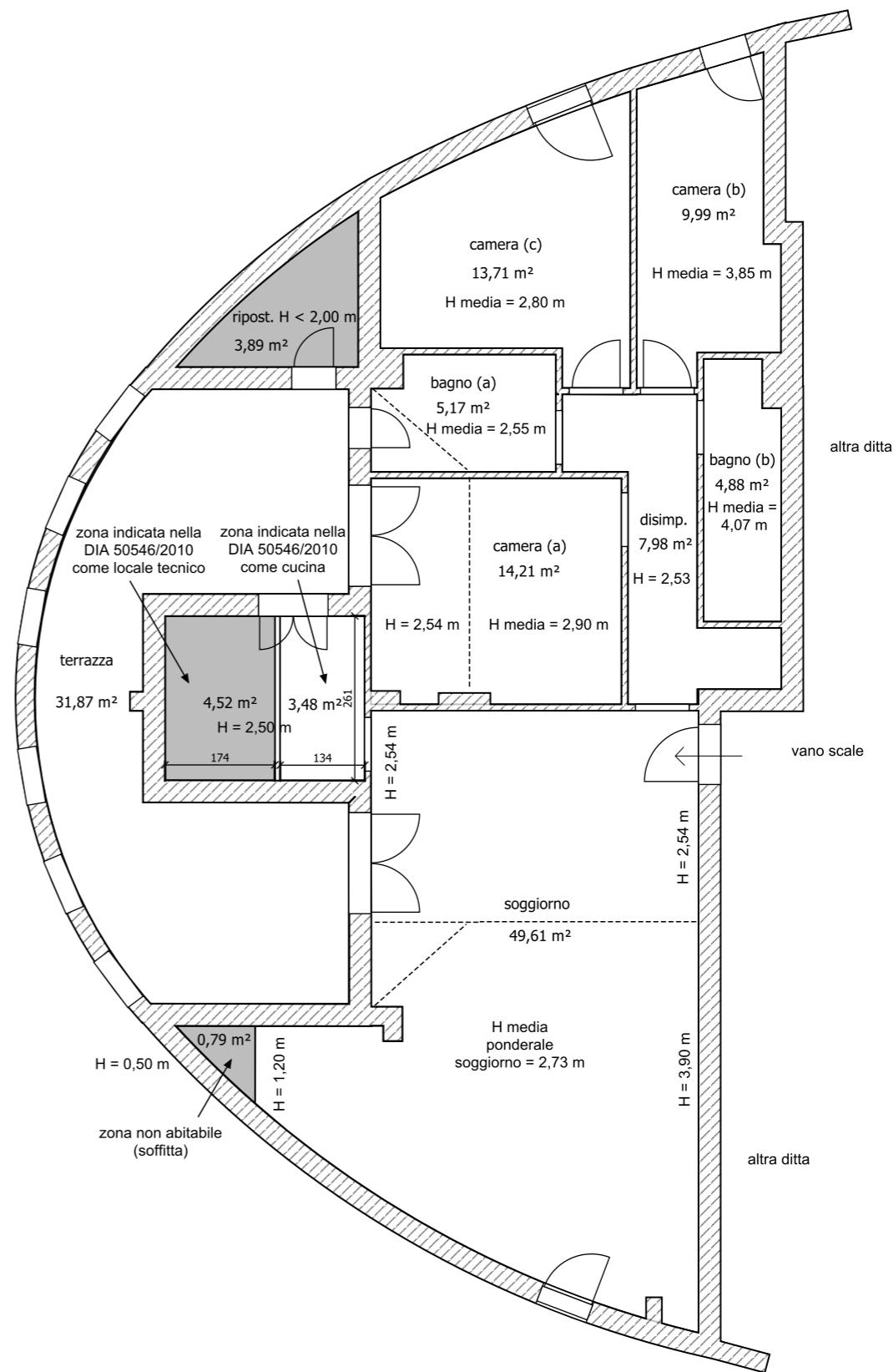
data: 11/07/2022



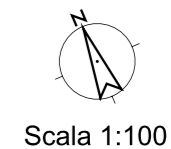
Stralcio della mappa catastale
Foglio 66, Particella 964



Piano interrato
Fig. 66, Part. 964, Sub. 7



Piano quarto
Fig. 66, Part. 964, Sub. 48



Scala 1:100