

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **196/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Marco Turilli
Codice fiscale: TRLMRC66H21L117W
Studio in: Via Curio Dentato 51 - 05100 Terni
Telefono: 0744/406003
Fax: 0744/401074
Email: ufficiotecnico@eagroup.info
Pec: marco.turilli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via degli Artigiani n. 39 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: OMISSIS, nata a Terni il 22/12/1966 (Proprietà per ½) – OMISSIS, nata a Terni il 25/04/1966 (Proprietà per ½), foglio 104, particella 192, subalterno 2, indirizzo Via degli artigiani, 39, piano S1 - 2, con categoria A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, superficie 180 mq, rendita € Euro 581,01

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: OMISSIS, nata a Terni il 22/12/1966 (Proprietà per ½) – OMISSIS, nata a Terni il 25/04/1966 (Proprietà per ½), foglio 104, particella 192, subalterno 4, indirizzo Via degli artigiani, 39, piano S1 - 1, con categoria A/2, classe 7, consistenza 7, superficie 180 mq, rendita € 542,28

Corpo: C

Categoria: Fabbricato [X]

Dati Catastali: OMISSIS, nata a Terni il 22/12/1966 (Proprietà per ½) – OMISSIS, nata a Terni il 25/04/1966 (Proprietà per ½), foglio 104, particella 192, subalterno 5, indirizzo Via degli artigiani, 39, piano S1 - 1, con categoria F/4

2. Stato di possesso

Bene: Via degli Artigiani n. 39 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via degli Artigiani n. 39 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via degli Artigiani n. 39 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via degli Artigiani n. 39 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via degli Artigiani n. 39 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via degli Artigiani n. 39 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via degli Artigiani n. 39 - Terni (Terni) - 05100

Lotto: 001

Prezzo: Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si Trova: **€ 364.118,00**

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione
Via degli Artigiani n. 39

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via degli Artigiani n. 39

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 104, particella 192, subalterno 2, indirizzo Via degli artigiani, 39, piano S1 - 2, comune Terni, categoria A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, superficie 180 mq, rendita € Euro 581,01

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a seguito del sopralluogo del 07/11/2017 presso l'immobile pignorato, identificato catastalmente al Fg. 104 p.la 192 sub. 2, è stata rilevata una parziale difformità al livello delle partizioni interne nell'abitazione al piano secondo, dove un ripostiglio non rappresentato nelle planimetrie catastali occupa la parte terminale del disimpegno che serve la zona notte; è stata inoltre individuata, nella cantina al piano seminterrato, una finestra sul fronte est che, sia pur prevista nel progetto edilizio, non è riportata nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

DOCFA: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si segnala una ulteriore difformità, riscontrabile nel vano che precede la cantina al piano interrato (quindi esterno all'unità immobiliare identificata come Corpo A) dove non sono presenti le partizioni che avrebbero dovuto individuare due ulteriori ambienti (appartenenti ad altre unità immobiliari) e il disimpegno comune di distribuzione.

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via degli Artigiani n. 39

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 104, particella 192, subalterno 4, indirizzo Via degli artigiani, 39, piano S1 - 1, comune TERNI, categoria A/2, classe 7, consistenza 7, superficie 180, rendita € 542,28

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del sopralluogo del 07/11/2017 presso l'immobile pignorato, identificato catastalmente al Fg. 104 p.la 192 sub. 4, è stata rilevata una parziale difformità nell'abitazione al piano primo in quanto nelle planimetrie catastali non risulta rappresentato un vano adibito presumibilmente a bagno (ancorché privo di sanitari) localizzato nella parte ovest dell'immobile. Inoltre due bucatore esterne, indicate in planimetria catastale come porte-finestre, risultano ridotte a finestre. Ulteriori difformità sono riscontrate al piano seminterrato, dove non risultano presenti delle partizioni interne relative ai vani cantina e al relativo disimpegno, che sono state invece riportate nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

DOCFA: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Fabbricato [X] sito in Via degli Artigiani n. 39

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 104, particella 192, subalterno 5, indirizzo Via degli artigiani, 39, piano S1 - 1, comune TERNI, categoria F/4

Informazioni in merito alla conformità catastale: Unità in corso di definizione

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene è sito nel comune di Terni, nella periferia ovest della città, ai margini della zona industriale/artigianale compresa tra via Narni ed il fiume Nera. E' costituito da tre immobili residenziali siti in una palazzina distribuita su quattro livelli, di cui i primi due sono destinati a magazzino e locali di deposito al servizio di attività produttive e gli ultimi due ad abitazione. L'accesso è situato su via degli artigiani, al n. 39, attraverso la corte comune di pertinenza del fabbricato, di circa 1000 mq, in parte attrezzata con posti auto ed in parte lasciata a verde.

Caratteristiche zona: Insediamenti produttivi degradata

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Narni, Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Gole del Nera, Valnerina, Cascata delle Marmore.

Attrazioni storiche: Narni, Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Linee Autobus 1 km, Superstrada E45 10 min

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Via degli Artigiani n. 39

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Via degli Artigiani n. 39

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C

Fabbricato [X] sito in Terni (Terni), Via degli Artigiani n. 39

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:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI in data 09/07/2012 ai nn. 638 iscritto/trascritto a Terni in data 06/08/2012 ai nn. 8219/6266;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 27/11/2012 ai nn. 935 iscritto/trascritto a Terni in data 07/12/2012 ai nn. 12147/9209;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

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 giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMIS-

SIS; Importo ipoteca: € 180000,00; Importo capitale: € 129804,00 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 06/07/2011 ai nn. 1065; Iscritto/trascritto a Terni in data 20/07/2011 ai nn. 9021/1366 ; Note: Contro ANGELONI SABRINA per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 180000,00; Importo capitale: € 129804,00 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 14/11/2011 ai nn. 1672; Iscritto/trascritto a Terni in data 09/12/2011 ai nn. 14737/2128 ; Note: Contro ANGELONI PATRIZIA per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 42000,00; Importo capitale: € 26098,38 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 10/11/2011 ai nn. 1675; Iscritto/trascritto a Terni in data 09/12/2011 ai nn. 14738/2129

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 25000,00; Importo capitale: € 12223,97 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 14/11/2011 ai nn. 1665; Iscritto/trascritto a Terni in data 09/12/2011 ai nn. 14736/2127

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 90000,00; Importo capitale: € 87927,64 ; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 21/06/2011 ai nn. 5268; Iscritto/trascritto a Terni in data 30/09/2011 ai nn. 11706/1728

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

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 di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Via degli Artigiani n. 39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (Terni), Via degli Artigiani n. 39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Identificativo corpo: C

Fabbricato [X] sito in Terni (Terni), Via degli Artigiani n. 39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/07/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 04/01/1999, ai nn. 40/841; trascritto a Terni, in data 15/05/1999, ai nn. 4390/2967.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 16/07/1998** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CARLO MORETTI, in data 19/02/1974, ai nn. 17902; trascritto a Terni, in data 06/03/1974, ai nn. 1787/1615.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via degli Artigiani n. 39

Numero pratica: 28930

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un magazzino -deposito con annessa abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/04/1974 al n. di prot. 28930

Abitabilità/agibilità in data 08/07/1983 al n. di prot. 37819/81

NOTE: L'agibilità è stata richiesta e rilasciata limitatamente ai locali ubicati al piano rialzato e seminterrato della palazzina, adibiti a magazzino e deposito collettame.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Via degli Artigiani n. 39**

Numero pratica: 8285/ID11970

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Cambio di destinazione della soffitta in abitazione

Presentazione in data 24/09/1986 al n. di prot. 046087

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 046087/86

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile pignorato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di terni al Fg.104, P.IIa 192, Sub 2, presenta lievi difformità rispetto agli ultimi titoli abilitativi validi, ovvero C.E. in Sanatoria del 1997 (quanto all'abitazione al piano secondo) e Variante alla Licenza Edilizia del 1980 (quanto alla cantina al piano seminterrato): si tratta dell'aggiunta di un piccolo ripostiglio ricavato nella parte terminale del disimpegno nell'appartamento al piano secondo e di una variazione della distribuzione interna del locale cantina al piano seminterrato. In base all'art.7 comma 1 lett.g) della L.R.1/2015 le opere sopra descritte, configurandosi come "opere interne" (realizzate nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti) sono interventi eseguibili senza titolo abilitativo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile pignorato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di terni al Fg.104, P.IIa 192, Sub 4, presenta alcune difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo valido (Variante alla Licenza Edilizia del 1980). Nello specifico, sul fronte ovest, un vano tecnico non facente SUC, che da progetto avrebbe dovuto contenere un montacarichi accessibile solo esternamente dal terrazzo, è stato inglobato e collegato con l'abitazione e predisposto, verosimilmente, per ospitare un piccolo bagno di servizio. Contestualmente, l'accesso esterno a tale vano è stato ridotto a finestra. Al piano seminterrato, la distribuzione attuale dei vani cantina non è conforme a quanto riportato nell'ultimo titolo abilitativo assentito. Quest'ultima fattispecie, in base all'art.7 comma 1 lett.g) della L.R.1/2015, è classificabile come "esecuzione di opere interne" le quali, realizzate nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti, sono eseguibili senza titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

SCIA in Sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricato [X]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: La conformità è verificata limitatamente alle opere realizzate.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Delibera di C.C. n.307 del 15.12.2008 - APPROVAZIONE |
| Zona omogenea: | D2F Industria artigianato e commercio (art.80) |
| 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 |
| 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 di tipo civile [A2]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Delibera di C.C. n.307 del 15.12.2008 - APPROVAZIONE |
| Zona omogenea: | D2F Industria artigianato e commercio (art.80) |
| 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 |

| | |
|---|----|
| 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: B****Fabbricato [X]**

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Delibera di C.C. n.307 del 15.12.2008 - APPROVAZIONE |
| Zona omogenea: | D2F Industria artigianato e commercio (art.80) |
| 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 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: C**

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

In data 07/11/2017 si effettua il sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Terni (TR) via degli artigiani, 39, distinto catastalmente al Fg. 105 p.la 192, sub. 2, cat. A/2. Il bene si configura complessivamente come un appartamento ad uso residenziale situato al piano secondo, nonché sottotetto, di una palazzina con struttura tradizionale in cemento armato e tamponatura in blocchi di laterizio, sviluppata su quattro livelli, risalente agli anni 1979-1980. L'immobile, distribuito su un solo piano, è accessibile direttamente dalla scala comune di accesso al fabbricato, mediante ulteriore scala interna che dal portoncino di ingresso al piano primo conduce al piano secondo. Pur essendo un sottotetto, quindi con soffitti spioventi che determinano altezze interne notevoli nella parte centrale e ai margini esterni spazi non utilizzabili per altezza inferiore a mt 1,20, presenta affacci diretti verso l'esterno su ogni fronte. Gli ambienti sono distribuiti attorno ad un disimpegno centrale a ridosso della scala interna.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Soggiorno | sup reale netta | 56,00 | 1,00 | 56,00 |
| Cucina | sup reale netta | 7,00 | 1,00 | 7,00 |
| Locale 1 (Lavanderia) | sup reale netta | 11,00 | 1,00 | 11,00 |
| Locale 2 (Camera) | sup reale netta | 15,00 | 1,00 | 15,00 |
| Locale 3 (Camera) | sup reale netta | 16,60 | 1,00 | 16,60 |
| Locale 4 (Camera) | sup reale netta | 1,60 | 1,00 | 1,60 |
| Disimpegno | sup reale netta | 11,00 | 1,00 | 11,00 |
| Ingresso-Scala int. | sup reale netta | 10,00 | 1,00 | 10,00 |
| Bagno 1 | sup reale netta | 2,00 | 1,00 | 2,00 |
| Bagno 2 | sup reale netta | 5,00 | 1,00 | 5,00 |
| Ripostiglio | sup reale netta | 2,00 | 1,00 | 2,00 |
| Ripostiglio (h>1,20) | sup reale netta | 11,00 | 0,30 | 3,30 |
| Terrazzo 1 | sup reale netta | 15,00 | 0,30 | 4,50 |
| Terrazzo 2 | sup reale netta | 20,00 | 0,30 | 6,00 |
| Terrazzo 3 | sup reale netta | 10,00 | 0,30 | 3,00 |
| Cantina | sup reale netta | 10,00 | 0,25 | 2,50 |
| | | 203,20 | | 156,50 |

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

In data 07/11/2017 si effettua il sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Terni (TR) Via degli Artigiani, 39, distinto catastalmente al Fg. 105 p.lla 192, sub. 4, cat. A/2. Occorre segnalare che l'immobile risulta attualmente utilizzato dai proprietari in larga parte come deposito/ripostiglio di materiale vario, cosa che non ha consentito una visita agevole ed esaustiva. Il bene si configura in ogni caso come un appartamento ad uso residenziale situato al piano primo di una palazzina con struttura tradizionale in cemento armato e tamponatura in blocchi di laterizio, sviluppata su quattro livelli, risalente agli anni 1979-1980. L'immobile, distribuito su un solo piano, è accessibile direttamente dalla scala comune di accesso al fabbricato. Gli ambienti sono distribuiti attorno ad un ampio ingresso contiguo al soggiorno, e constano inoltre di una cucina abitabile, tre camere e due bagni (più uno verosimilmente solo predisposto). Presenta affacci diretti verso l'esterno sui fronti Nord, Ovest e Sud ed è cinto sui medesimi lati da un terrazzo, accessibile da tutti i vani suddetti. Parte di tale terrazzo sarebbe in ipotesi di pertinenza dell'immobile di cui al sub 5, non ancora ultimato, identificato come "Corpo C"; attualmente risulta in ogni caso indiviso. Al piano seminterrato, raggiungibile direttamente dalla scala comune, è situata la cantina, le cui partizioni risultano attualmente non ancora ultimate.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **237,50**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1979-1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **scarse****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**Pavim. Esterna materiale: **mattonelle in cotto** condizioni: **pesime**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Soggiorno | sup reale netta | 46,00 | 1,00 | 46,00 |
| Cucina | sup reale netta | 10,00 | 1,00 | 10,00 |
| Locale 1 (Camera) | sup reale netta | 13,50 | 1,00 | 13,50 |
| Locale 2 (Camera) | sup reale netta | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| Locale 3 (Camera) | sup reale netta | 19,00 | 1,00 | 19,00 |
| Locale 4 | sup reale netta | 3,00 | 1,00 | 3,00 |
| Bagno 1 | sup reale netta | 6,00 | 1,00 | 6,00 |
| Bagno 2 | sup reale netta | 3,00 | 1,00 | 3,00 |
| Terrazza 1 | sup reale netta | 110,00 | 0,30 | 33,00 |
| Cantina 1 | sup reale netta | 10,00 | 0,25 | 2,50 |
| | | 237,50 | | 153,00 |

Descrizione: **Fabbricato [X]** di cui al punto **C**

In data 07/11/2017 si effettua il sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Terni (TR) Via degli Artigiani, 39, distinto catastalmente al Fg. 105 p.la 192, sub. 5, cat. f/4 (Unità in corso di definizione). L'immobile, accessibile direttamente dal vano scala comune, risulta non ultimato. Sono state realizzate le tamponature esterne (internamente lasciate al rustico) ed installati gli infissi esterni. Solaio e soffitto sono al grezzo della struttura e non esistono impianti. Esternamente l'immobile ha accesso esclusivo ad un terrazzo sul lato nord-est ed ha accesso ad ovest e a sud al terrazzo, attualmente indiviso, in parte di pertinenza del Corpo B. L'ambiente è attualmente utilizzato dai proprietari come deposito/ripostiglio di materiale vario. Al piano seminterrato, raggiungibile direttamente dalla scala comune, è situata la cantina, le cui partizioni risultano attualmente non ancora ultimate.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **194,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1979-80

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10

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

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **scarse****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **ferro** protezione: **tapparelle**
materiale protezione: **plastica** condizioni: **da ristrutturare**Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Unità immobiliare non ultimata | sup reale netta | 124,00 | 1,00 | 124,00 |
| Terrazzo 2 | sup reale netta | 15,00 | 0,30 | 4,50 |
| Terrazzo 1 | sup reale netta | 45,00 | 0,30 | 13,50 |
| Cantina 2 | sup reale netta | 10,00 | 0,25 | 2,50 |
| | | 194,00 | | 144,50 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La presente perizia di stima ha le finalità di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento. Immobili posti nel Comune di Terni, zona industriale Polymer, così censiti nel Catasto Fabbricati di detto Comune:

- Corpo A: Foglio n.104, p.lla n. 192, sub. 2, Via degli Artigiani n.39, piano S1-2, cat. A/2, classe 7, mq. 180, rendita catastale Euro 581,01;
- Corpo B: Foglio n.192, p.lla n. 192, sub. 4, Via degli Artigiani n.39, piano S1-1, cat. A/2, classe 7, mq. 180, rendita catastale Euro 542,28;
- Corpo C: Foglio n.192, p.lla n. 192, sub. 5, Via degli Artigiani n.39, unità immobiliare non ultimata, cat. F/4 (in corso di definizione), senza rendita catastale.

La stima consiste nel determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al più probabile "valore di mercato") cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

Relativamente al procedimento diretto, questo può essere applicato con diverse metodologie riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici, previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto, il procedimento diretto o sintetico si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo conosciuto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) del bene da stimare.

Per quanto riguarda invece il procedimento indiretto, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima; naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano la redditività. In caso di mancanza o insufficienza di prezzi per scarsità di scambi, avvenuti nel recente passato, in presenza altresì di beni locati, alla comparazione diretta si preferirà tale metodo della "capitalizzazione dei redditi" sulla scorta del noto assioma per cui "un bene ha un determinato valore in funzione della propria capacità di pro-

durre reddito". Teoria e prassi valutativa concordano nell'utilizzare principalmente l'espressione della rendita perpetua illimitata sopra riportata; tale assunzione deriva dal fatto che il bene immobiliare ha un ciclo di vita estremamente lungo e che la differenza fra il valore attuale di una rendita perpetua ed il valore di una rendita limitata assume valori contenuti dopo pochi anni. L'algoritmo di calcolo è quindi $\text{Valore} = \text{Reddito} / \text{Tasso di capitalizzazione}$ dove noto il reddito annuo costante ed assunto un tasso di capitalizzazione, otteniamo il Valore del cespite in grado a sua volta di fornire una rendita R costante nel tempo. Tale procedimento non può essere preso in considerazione nel caso specifico per il non verificarsi dei presupposti fondamentali che sono alla base della sua applicazione quale la notevole difficoltà di ipotizzare un reddito netto ordinario, continuativo e costante nel futuro in un sistema economico dominato dall'incertezza quale è quello italiano.

Per la valutazione è stato adottato quindi il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio si incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili a quella dell'area industriale/artigianale Polymer del Comune di Terni. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate ed analizzate, hanno dato dati del tutto attendibili. Si è tenuto conto oltre all'ubicazione ed al territorio circostante al fabbricato anche ed in particolare: delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, alla consistenza complessiva, nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato, per quanto concerne gli immobili di tipo residenziale, sono state reperite da diverse fonti quali:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 700 €/mq e 1100 €/mq (stato di conservazione normale);
- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 1000 €/mq e 1450 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice compresa tra 900 €/mq e 1300 €/mq;
- Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria IV trimestre 2017 CCIAA di Perugia che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 800 €/mq e 1000 €/mq considerando associabili i valori di "abitazioni in semi-periferia abitabili", e quotazioni comprese tra 600 €/mq e 700 €/mq considerando associabili i valori di "abitazioni in semi-periferia da ristrutturare".

In considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per gli immobili oggetto di perizia risulti essere:

- 1000 €/mq quanto al Corpo A, considerando che si tratta di un piano mansarda/attico, in buono stato di conservazione, con finiture di medio-alta qualità, situata però al secondo piano di una palazzina ad uso misto residenziale/produttivo, priva di ascensore e ai margini di una zona industriale altamente degradata;

- 750 €/mq quanto al Corpo B, considerando che si tratta di un appartamento con finiture di medio-alta qualità ma in realtà non abitabile in quanto, tra l'altro, l'impianto termico e quello elettrico non risultano ultimati e che restano ferme le considerazioni fatte per il Corpo A circa la

posizione;

- 500 €/mq quanto al Corpo C, considerando in questo caso che, non essendo l'immobile ultimato, il suo valore per unità di superficie è stato giudicato pari al valore dell'immobile in ipotesi ultimato (stimabile, per le stesse considerazioni di cui sopra, in 1100 €/mq), decurtato dei costi di trasformazione (per opere edili, spese tecniche, allacci nuove utenze, aggiornamento catastale, agibilità) valutabili in 600 €/mq.

Tali valori sono riferiti alla superficie commerciale. Il calcolo della seguente perizia viene effettuato sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare i valori ottenuti di una quota percentuale derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta, pari al 15% per i corpi A e B e del 10% per il corpo C.

Per concludere, il valore parametrico degli immobili risultante dalla presente stima è il seguente:

- Corpo A: $1000 * 1,15 = 1150$ €/mq
- Corpo B: $750 * 1,15 = 862,50$ €/mq approssimabile per difetto a 850 €/mq
- Corpo C: $600 * 1,10 = 660$ €/mq approssimabile per difetto a 650 €/mq

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: - per la documentazione catastale, atti e certificati:

agenzia del territorio ufficio provinciale di Terni;

conservatoria dei RR.II. del Comune di Terni;

ufficio tecnico del Comune di Terni.

- per la determinazione dei valori di stima:

Listino prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria IV trimestre 2017; Banca dati delle quotazioni immobiliari, Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2017; agenzie immobiliari.

- per l'analisi del mercato immobiliare:

Osservatorio Immobiliare Nazionale Settore Urbano FIAIP; ONMI - Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare - Tecnoborsa S.C.p.A. Consorzio per lo sviluppo del Mercato Immobiliare; Osservatorio sul Mercato Immobiliare Nomisma S.p.A. - Società di studi economici..

8.3 Valutazione corpi:

A. 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> |
|-----------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Soggiorno | 56,00 | € 1.150,00 | € 64.400,00 |
| Cucina | 7,00 | € 1.150,00 | € 8.050,00 |
| Locale 1 (Lavanderia) | 11,00 | € 1.150,00 | € 12.650,00 |
| Locale 2 (Camera) | 15,00 | € 1.150,00 | € 17.250,00 |
| Locale 3 (Camera) | 16,60 | € 1.150,00 | € 19.090,00 |
| Locale 4 (Camera) | 1,60 | € 1.150,00 | € 1.840,00 |
| Disimpegno | 11,00 | € 1.150,00 | € 12.650,00 |
| Ingresso-Scala int. | 10,00 | € 1.150,00 | € 11.500,00 |
| Bagno 1 | 2,00 | € 1.150,00 | € 2.300,00 |
| Bagno 2 | 5,00 | € 1.150,00 | € 5.750,00 |
| Ripostiglio | 2,00 | € 1.150,00 | € 2.300,00 |
| Ripostiglio (h>1,20) | 3,30 | € 1.150,00 | € 3.795,00 |
| Terrazzo 1 | 4,50 | € 1.150,00 | € 5.175,00 |
| Terrazzo 2 | 6,00 | € 1.150,00 | € 6.900,00 |

| | | | |
|---|------|------------|--------------|
| Terrazzo 3 | 3,00 | € 1.150,00 | € 3.450,00 |
| Cantina | 2,50 | € 1.150,00 | € 2.875,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 195.845,00 |
| Valore corpo | | | € 195.845,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 195.845,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 195.845,00 |

B. 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> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Soggiorno | 46,00 | € 850,00 | € 39.100,00 |
| Cucina | 10,00 | € 850,00 | € 8.500,00 |
| Locale 1 (Camera) | 13,50 | € 850,00 | € 11.475,00 |
| Locale 2 (Camera) | 17,00 | € 850,00 | € 14.450,00 |
| Locale 3 (Camera) | 19,00 | € 850,00 | € 16.150,00 |
| Locale 4 | 3,00 | € 850,00 | € 2.550,00 |
| Bagno 1 | 6,00 | € 850,00 | € 5.100,00 |
| Bagno 2 | 3,00 | € 850,00 | € 2.550,00 |
| Terrazza 1 | 33,00 | € 850,00 | € 28.050,00 |
| Cantina 1 | 2,50 | € 650,00 | € 1.625,00 |

| | |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 141.780,00 |
| Valore corpo | € 141.780,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 141.780,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 141.780,00 |

C. Fabbricato [X]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Unità immobiliare non ultimata | 124,00 | € 650,00 | € 80.600,00 |
| Terrazzo 2 | 4,50 | € 650,00 | € 2.925,00 |
| Terrazzo 1 | 13,50 | € 650,00 | € 8.775,00 |
| Cantina 2 | 2,50 | € 650,00 | € 1.625,00 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 93.925,00 |
| Valore corpo | € 93.925,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 93.925,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 93.925,00 |

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 di tipo civile [A2] | 156,50 | € 195.845,00 | € 195.845,00 |
| B | Abitazione di tipo civile [A2] | 153,00 | € 141.780,00 | € 141.780,00 |
| C | Fabbricato [X] | 144,50 | € 93.925,00 | € 93.925,00 |

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%) | € 64.732,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 2.700,00 |
| 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: | € 364.118,00 |
|---|---------------------|

Data generazione:
29-01-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Turilli

Allegati:

- Allegato A: Estratto di mappa
- Allegato B: Planimetria catastale
- Allegato C: Visure storiche dell'immobile
- Allegato D: Documentazione fotografica
- Allegato E: Planimetrie stato di fatto
- Allegato F: Attestati di prestazione energetica

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **196/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Roberto Ponteggia**

ELABORATO INTEGRATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: Arch. Marco Turilli
Codice fiscale: TRLMRC66H21L117W
Studio in: Via Curio Dentato 51 - 05100 Terni
Telefono: 0744/406003
Fax: 0744/401074
Email: ufficiotecnico@eagroup.info
Pec: marco.turilli@archiworldpec.it

PREMESSA

In seguito alla richiesta del Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Ilaria Palmieri del 01/03/2018, lo scrivente C.T.U. procede ad integrare la perizia di stima relativa a beni immobili siti in Terni, Via degli Artigiani n. 39, mediante la redazione del presente elaborato riepilogativo con particolare riferimento agli aspetti di seguito elencati:

Quesito n.1 – Ripartizione dei beni oggetto di esecuzione in tre lotti con conseguente rideterminazione delle spese di regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica per ciascun lotto

Quesito n.2 – Chiarimento rispetto ai diritti spettanti sulla corte comune

Quesito n.3 – Chiarimento sul metodo di calcolo delle superfici degli immobili

In fase di elaborazione del presente elaborato è emersa inoltre la necessità di operare una rettifica in merito ai valori complessivi dei singoli lotti, di cui si darà conto in una nota al suddetto Quesito n.1.

Quesito n.1 – Ripartizione dei beni oggetto di esecuzione in tre lotti con conseguente rideterminazione delle spese di regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica per ciascun lotto

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: Via degli Artigiani n. 39 - Terni (TR) - 05100

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 104, particella 192, subalterno 2, indirizzo Via degli artigiani, 39, piano S1 - 2, comune Terni, categoria A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, superficie 180 mq, rendita € 581,01

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a seguito del sopralluogo del 07/11/2017 presso l'immobile pignorato, identificato catastalmente al Fg. 104 p.la 192 sub. 2, è stata rilevata una parziale difformità al livello delle partizioni interne nell'abitazione al piano secondo, dove un ripostiglio non rappresentato nelle planimetrie catastali occupa la parte terminale del disimpegno che serve la zona notte; è stata inoltre individuata, nella cantina al piano seminterrato,

una finestra sul fronte est che, sia pur prevista nel progetto edilizio, non è riportata nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Oneri Totali: € 350,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

note: Si segnala una ulteriore difformità, riscontrabile nel vano che precede la cantina al piano interrato (esterno all'unità immobiliare relativa al Corpo A) dove **non sono presenti le partizioni** che avrebbero dovuto individuare due ulteriori ambienti (appartenenti ad altre unità immobiliari) e il disimpegno comune di distribuzione.

2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

3. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 28930

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un magazzino - deposito con annessa abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/04/1974 al n. di prot. 28930

Abitabilità/agibilità in data 08/07/1983 al n. di prot. 37819/81

NOTE: L'agibilità è stata richiesta e rilasciata limitatamente ai locali ubicati al piano rialzato e seminterrato della palazzina, adibiti a magazzino e deposito collettame.

Numero pratica: 8285/ID11970

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Cambio di destinazione della soffitta in abitazione

Presentazione in data 24/09/1986 al n. di prot. 046087

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 046087/86

3.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile pignorato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Fg.104, P.IIa 192, Sub 2, presenta lievi difformità rispetto agli ultimi titoli abilitativi validi, ovvero C.E. in Sanatoria del 1997 (quanto all'abitazione al piano secondo) e Variante alla Licenza Edilizia del 1980 (quanto alla cantina al piano seminterrato): si tratta dell'aggiunta di un piccolo ripostiglio ricavato nella parte terminale del disimpegno nell'appartamento al piano secondo e di una variazione della distribuzione interna del locale cantina al piano seminterrato.

In seguito alla sentenza della Corte costituzionale n. 68/2018 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 1a Serie Speciale - Corte Costituzionale n. 15 del 11-04-2018) con la quale, tra l'altro, è stata di-

chiarata la non costituzionalità dell'art.118, comma 1, lettera e) della L.R. Umbria n.1/2015 nella parte in cui non prevedeva che le opere interne alle unità immobiliari di cui all'art.7 comma 1 lett.g) della medesima legge fossero sottoposte alla Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), le opere sopra descritte debbono necessariamente essere regolarizzate, in quanto di fatto realizzate in assenza di comunicazione al Comune.

Regolarizzabili mediante: CILA (con sanzione pecuniaria)

CILA : € 500,00

Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

3.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Delibera C.C. n.307 del 15.12.2008 - APPROV. |
| Zona omogenea: | D2F Industria artigianato e commercio(art.80) |
| 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 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**

Il bene si configura complessivamente come un appartamento ad uso residenziale situato al piano secondo, nonché sottotetto, di una palazzina con struttura tradizionale in cemento armato e tamponatura in blocchi di laterizio, sviluppata su quattro livelli, risalente agli anni 1979-1980. L'immobile, distribuito su un solo piano, è accessibile direttamente dalla scala comune di accesso al fabbricato, mediante ulteriore scala interna che dal portoncino di ingresso al piano primo conduce al piano secondo. Pur essendo un sottotetto, quindi con soffitti spioventi che determinano altezze interne notevoli nella parte centrale e ai margini esterni spazi non utilizzabili per altezza inferiore a mt 1,20, presenta affacci diretti verso l'esterno su ogni fronte. Gli ambienti sono distribuiti attorno ad un disimpegno centrale a ridosso della scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **203,20**

E' posto al piano: secondo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 1979-80

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75 (media)

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: sufficiente

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**4.1 Valutazione corpi:****A. 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> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Soggiorno | 56,00 | € 1.150,00 | € 64.400,00 |
| Cucina | 7,00 | € 1.150,00 | € 8.050,00 |
| Locale 1 (Lavanderia) | 11,00 | € 1.150,00 | € 12.650,00 |
| Locale 2 (Camera) | 15,00 | € 1.150,00 | € 17.250,00 |
| Locale 3 (Camera) | 16,60 | € 1.150,00 | € 19.090,00 |
| Locale 4 (Camera) | 1,60 | € 1.150,00 | € 1.840,00 |
| Disimpegno | 11,00 | € 1.150,00 | € 12.650,00 |
| Ingresso-Scala int. | 10,00 | € 1.150,00 | € 11.500,00 |
| Bagno 1 | 2,00 | € 1.150,00 | € 2.300,00 |
| Bagno 2 | 5,00 | € 1.150,00 | € 5.750,00 |
| Ripostiglio | 2,00 | € 1.150,00 | € 2.300,00 |
| Ripostiglio (h>1,20) | 3,30 | € 1.150,00 | € 3.795,00 |
| Terrazzo 1 | 4,50 | € 1.150,00 | € 5.175,00 |
| Terrazzo 2 | 6,00 | € 1.150,00 | € 6.900,00 |
| Terrazzo 3 | 3,00 | € 1.150,00 | € 3.450,00 |
| Cantina | 2,50 | € 1.150,00 | € 2.875,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 179.975,00 |
| Valre corpo | | | € 179.975,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 179.975,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 179.975,00 |

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 di tipo civile [A2] | 156,50 | € 179.975,00 | € 179.975,00 |

4.2 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%) | € 26.996,25 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 1850,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

4.3 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 151.128,75 |
|---|---------------------|

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: Via degli Artigiani n. 39 - Terni (TR) - 05100

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 104, particella 192, subalterno 4, indirizzo Via degli artigiani, 39, piano S1 - 1, comune TERNI, categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani, superficie 180 mq, rendita € 542,28

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del sopralluogo del 07/11/2017 presso l'immobile pignorato, identificato catastalmente al Fg. 104 p.la 192 sub. 4, è stata rilevata una parziale difformità nell'abitazione al piano primo in quanto nelle planimetrie catastali non risulta rappresentato un vano adibito presumibilmente a bagno (ancorché privo di sanitari) localizzato nella parte ovest dell'immobile. Tale vano peraltro, secondo il progetto edilizio approvato, avrebbe dovuto ospitare un montacarichi. Inoltre due bucatore esterne, indicate in planimetria catastale come porte-finestre, risultano ridotte a finestre. Ulteriori difformità sono riscontrate al piano seminterrato, dove **non risultano presenti delle partizioni interne** relative ai vani cantina e al relativo disimpegno, che sono state invece riportate nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

DOCFA: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

3. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 28930

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un magazzino - deposito con annessa abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/04/1974 al n. di prot. 28930

Abitabilità/agibilità in data 08/07/1983 al n. di prot. 37819/81

NOTE: L'agibilità è stata richiesta e rilasciata limitatamente ai locali ubicati al piano rialzato e seminterrato della palazzina, adibiti a magazzino e deposito collettame.

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile pignorato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di terni al Fg.104, P.IIa 192, Sub 4, presenta alcune difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo valido (Variante alla Licenza Edilizia del 1980).

Nello specifico, sul fronte ovest, un vano tecnico non facente SUC, che da progetto avrebbe dovuto contenere un montacarichi accessibile solo esternamente dal terrazzo, è stato inglobato e collegato con l'abitazione e predisposto, verosimilmente, per ospitare un piccolo bagno di servizio. Contestualmente, l'accesso esterno a tale vano è stato ridotto a finestra, con modifica quindi del prospetto.

Al piano seminterrato, la distribuzione attuale dei vani cantina non è conforme a quanto riportato nell'ultimo titolo abilitativo assentito. Quest'ultima fattispecie, in base all'art.7 comma 1 lett.g) della L.R.1/2015, è classificabile come "esecuzione di opere interne"; in seguito alla sentenza della corte costituzionale n. 68/2018 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 1a Serie Speciale - Corte Costituzionale n. 15 del 11-04-2018) con la quale, tra l'altro, è stata dichiarata la non costituzionalità dell'art.118, comma 1, lettera e) della L.R. Umbria n.1/2015 nella parte in cui non prevedeva che le "opere interne" di cui sopra fossero sottoposte alla Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), le opere sopra descritte debbono necessariamente essere regolarizzate, in quanto di fatto realizzate in assenza di comunicazione al Comune.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

SCIA in Sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

note: Si segnala che per quanto riguarda la cantina al piano seminterrato **non sono state realizzate le partizioni** che avrebbero dovuto individuarla, unitamente alle partizioni che avrebbero dovuto individuare il disimpegno comune di distribuzione.

3.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Delibera C.C. n.307 del 15.12.2008 – APPROV. |
| Zona omogenea: | D2F Industria artigianato e commercio (art.80) |

| | |
|---|----|
| 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 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**

In data 07/11/2017 si effettua il sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Terni (TR) Via degli Artigiani, 39, distinto catastalmente al Fg. 105 p.la 192, sub. 4, cat. A/2. Occorre segnalare che l'immobile risulta attualmente utilizzato dai proprietari in larga parte come deposito/ripostiglio di materiale vario, cosa che non ha consentito una visita agevole ed esaustiva.

Il bene si configura in ogni caso come un appartamento ad uso residenziale situato al piano primo di una palazzina con struttura tradizionale in cemento armato e tamponatura in blocchi di laterizio, sviluppata su quattro livelli, risalente agli anni 1979-1980.

L'immobile, distribuito su un solo piano, è accessibile direttamente dalla scala comune di accesso al fabbricato. Gli ambienti sono distribuiti attorno ad un ampio ingresso contiguo al soggiorno, e constano inoltre di una cucina abitabile, tre camere e due bagni (più uno verosimilmente solo predisposto). Presenta affacci diretti verso l'esterno sui fronti Nord, Ovest e Sud ed è cinto sui medesimi lati da un terrazzo, accessibile da tutti i vani suddetti. Parte di tale terrazzo sarebbe in ipotesi di pertinenza dell'immobile di cui al sub 5, non ancora ultimato, identificato come "Corpo C"; attualmente risulta in ogni caso indiviso.

Al piano seminterrato, raggiungibile direttamente dalla scala comune, è situata la cantina, **le cui partizioni risultano attualmente non ancora ultimate.**

Superficie complessiva di circa mq **237,50**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1979-1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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: sufficiente

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

4.1 Valutazione corpi:

B. 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> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Soggiorno | 46,00 | € 850,00 | € 39.100,00 |
| Cucina | 10,00 | € 850,00 | € 8.500,00 |
| Locale 1 (Camera) | 13,50 | € 850,00 | € 11.475,00 |
| Locale 2 (Camera) | 17,00 | € 850,00 | € 14.450,00 |
| Locale 3 (Camera) | 19,00 | € 850,00 | € 16.150,00 |
| Locale 4 | 3,00 | € 850,00 | € 2.550,00 |
| Bagno 1 | 6,00 | € 80,00 | € 5.100,00 |
| Bagno 2 | 3,00 | € 850,00 | € 2.550,00 |
| Terrazza 1 | 33,00 | € 850,00 | € 28.050,00 |
| Cantina 1 | 2,50 | € 650,00 | € 1.625,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 129.550,00 |
| Valore corpo | | | € 129.550,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| valore complessivo intero | | | € 129.550,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 129.550,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| B | Abitazione di tipo civile [A2] | 153,00 | € 129.550,00 | € 129.550,00 |

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%) | € 19.432,50 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 2.850,00 |
| 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: | € 107.267,50 |
|---|---------------------|

Lotto: 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: Via degli Artigiani n. 39 - Terni (TR) - 05100

Corpo: C

Categoria: Fabbricato [X]

Dati Catastali: foglio 104, particella 192, subalterno 5, indirizzo Via degli artigiani, 39, piano S1 - 1, comune TERNI, categoria F/4

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

3. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 28930

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un magazzino -deposito con annessa abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/04/1974 al n. di prot. 28930

Abitabilità/agibilità in data 08/07/1983 al n. di prot. 37819/81

NOTE: L'agibilità è stata richiesta e rilasciata limitatamente ai locali ubicati al piano rialzato e seminterrato della palazzina, adibiti a magazzino e deposito collettame.

3.1 Conformità edilizia:

Fabbricato [X]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

note: La conformità è verificata limitatamente alle opere realizzate.

3.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato [X]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Delibera C.C. n.307 del 15.12.2008 - APPROV. |
| Zona omogenea: | D2F Industria artigianato e commercio (art.80) |
| 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 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricato [X]**

In data 07/11/2017 si effettua il sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Terni (TR) Via degli Artigiani, 39, distinto catastalmente al Fg. 105 p.la 192, sub. 5, cat. f/4 (Unità in corso di definizione).

L'immobile, accessibile direttamente dal vano scala comune, risulta non ultimato. Sono state realizzate le tamponature esterne (internamente lasciate al rustico) ed installati gli infissi esterni. Solaio e soffitto sono al grezzo della struttura e non esistono impianti.

Esternamente l'immobile ha accesso esclusivo ad un terrazzo sul lato nord-est ed ha accesso ad ovest e a sud al terrazzo, **attualmente indiviso**, in parte di pertinenza del Corpo B.

L'ambiente è attualmente utilizzato dai proprietari come deposito/ripostiglio di materiale vario. Al piano seminterrato, raggiungibile direttamente dalla scala comune, è situata la cantina, **le cui partizioni risultano attualmente non realizzate**.

Superficie complessiva di circa mq **194,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1979-80

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10

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

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**4.1 Valutazione corpi:****C. Fabbricato [X]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Unità immobiliare non ultimata | 124,00 | € 650,00 | € 80.600,00 |
| Terrazzo 2 | 4,50 | € 650,00 | € 2.925,00 |
| Terrazzo 1 | 13,50 | € 650,00 | € 8.775,00 |
| Cantina 2 | 2,50 | € 650,00 | € 1.625,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 93.925,00 |
| Valore corpo | | | € 93.925,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 93.925,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 93.925,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| C | Fabbricato [X] | 144,50 | € 93.925,00 | € 93.925,00 |

4.2 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%) | € 14.088,75 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

4.3 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 79.836,25 |
|---|--------------------|

Nota: In fase di elaborazione del presente elaborato è stata riscontrata la presenza di un errore nel calcolo del valore complessivo dei corpi A e B oggetto di stima, e più precisamente nelle tabelle generate automaticamente dal sistema informatico riportate al punto "8.3 Valutazione corpi" dell'elaborato peritale, ove la somma dei valori dei singoli rigi di ciascuna tabella non corrisponde esattamente al totale. Tale imprecisione è stata corretta con la presente integrazione.

Quesito n.2 - Chiarimento rispetto ai diritti spettanti sulla corte comune

La corte comune è individuata catastalmente al foglio 108, p.lla 192, sub. 3 e ivi classificata come *bene comune non censibile*, quindi privo di propria autonomia catastale. Come visibile nell'elaborato planimetrico allegato alla perizia di stima, inoltre, il suddetto sub. 3 ricomprende, oltre all'intera area esterna al fabbricato di cui al catasto terreni fg. 104 p.lla 192, anche la scala comune di accesso alle unità immobiliari ai vari piani. Si costituisce fin dall'origine come bene comune ai subalterni 1, 2, 4 e 5 e non risultano dalla documentazione esaminata ulteriori espliciti riferimenti circa eventuali diritti di proprietà su di essa o parte di essa.

Pertanto è parere dello scrivente che la corte comune si configuri come una *pertinenza* ai sensi dell'art. 817 c.c. e che i diritti su di essa siano disciplinati dall' art 1102 c.c. (uso della cosa comune).

Quesito n.3 - Chiarimento sul metodo di calcolo delle superfici degli immobili

La **superficie netta** di un immobile corrisponde esemplificativamente alla superficie effettivamente calpestabile; esclude quindi muri interni ed esterni, che sono invece da considerare nel calcolo della **superficie lorda**. Il rapporto tra la superficie netta e la superficie lorda varia di norma tra il **10%** ed il **15%** a seconda della tipologia costruttiva del fabbricato (muratura, cemento armato, ecc...).

Come specificato al punto 8.1 dell'Elaborato Peritale, il presente rapporto di valutazione dei beni immobiliari è stato redatto, anche per ragioni di praticità legate alle modalità di calcolo del software utilizzato, prendendo in considerazione la **superficie netta calpestabile** delle singole unità immobiliari, senza tener conto quindi dei muri, esterni ed interni, degli ambienti con altezza netta inferiore a 1,50 m, e così via.

I valori ottenuti sono stati poi opportunamente ponderati in base alla destinazione d'uso di ogni singolo ambiente, ottenendo in questo modo la così detta "**superficie (netta) equivalente**".

Diversamente, l'indagine di mercato effettuata per determinare il valore commerciale (al metro quadro) degli immobili prende in considerazione indici e stime che hanno come riferimento la **superficie commerciale**, la quale comprende, analogamente alla **superficie lorda**, anche quota dei muri (esterni, interni o in comune), unitamente ad altri parametri.

Al fine di omogeneizzare i dati, è stato quindi incrementato il valore parametrico ottenuto (€/mq) del 15% nel caso delle unità immobiliari di cui ai Lotti 1 e 2, e del 10% nel caso dell'unità immobiliare di cui al Lotto 3, in quanto questa non ultimata e priva, tra l'altro, delle partizioni interne.

La somma dei prodotti della superficie equivalente dei singoli ambienti costituenti le unità immobiliari per il relativo valore unitario (commerciale) definisce il **valore complessivo dell'immobile**.

Per la precisione, il termine "*superficie lorda*" riportato nella tabella di riepilogo al punto 8.3 dell'elaborato peritale, peraltro generato in automatico dal software, può ritenersi parzialmente incorretto, in quanto si riferisce, chiaramente, alla somma delle "superfici equivalenti" di riferimento.

Data generazione:
26-04-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Turilli

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott.ssa Iaria Palmeri

Esecuzione Immobiliare iscritta al **196/2012** R.E.

Promossa da :

OMISSIS

Contro:

OMISSIS

ALLEGATO -A -

ESTRATTO DI MAPPA

Giudice: Dott.ssa Iaria Palmeri
Curatore/Custode: Avv. Roberto Ponteggia
Perito: Arch. Marco Turilli

N=70000

E=13800

Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LIANA PELOROSSO

Vis. ord. (1.00 euro)



Particella: 192

Comune: TERNI
Foglio: 104
Richiedente: CTU MARCO TURILLI

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

3-Jan-2018 10:21:51
Prot. n. TR0000191/2018

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott.ssa Ilenia Palmeri

Esecuzione Immobiliare iscritta al **196/2012** R.E.

Promossa da :

OMISSIS

Contro:

OMISSIS

ALLEGATO - B -

PLANIMETRIE CATASTALI

Giudice: Dott.ssa Ilenia Palmeri
Curatore/Custode: Avv. Roberto Ponteggia
Perito: Arch. Marco Turilli

MODULARIO
F rig. rand. 087

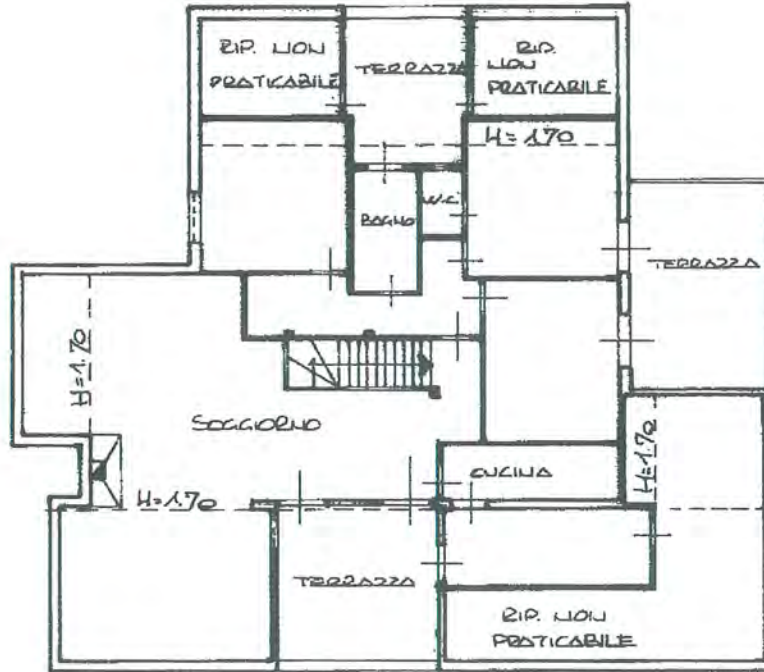


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

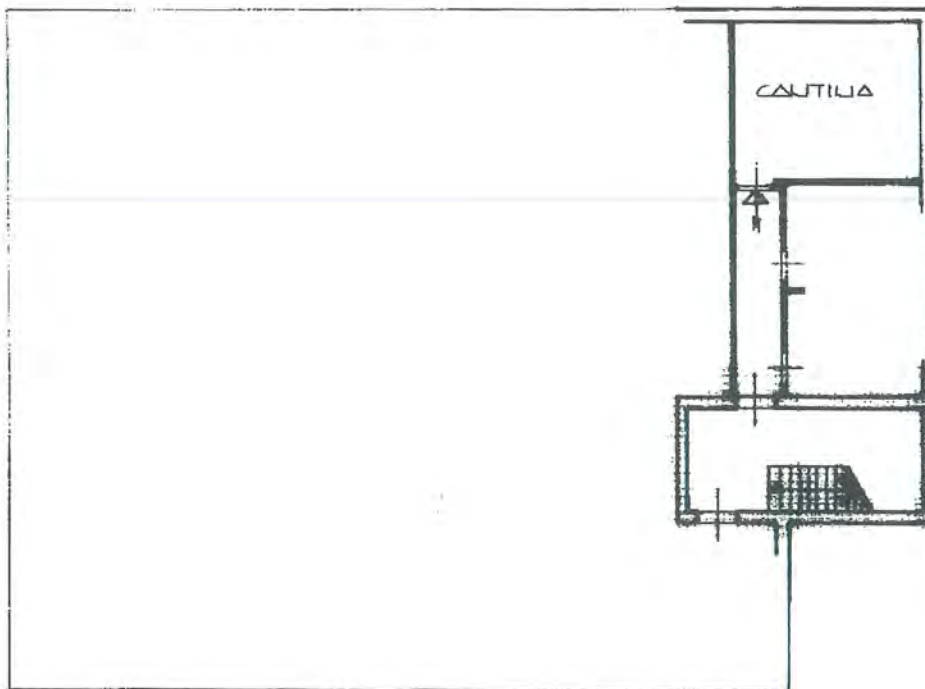
MOD. BM (CE)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di TERNI..... via DEGLI ARTIGIANI..... civ. 39.....



**PIANO
SECONDO
(MANSARDA)**
Hmed. = 2.75



**PIANO
INTERRATO**
H = 2.15

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/01/2018 - Comune di TERNI(L1117) - < Foglio: 104 Particella: 192 - Subalterno 2 >
VIA DEGLI ARTIGIANI n. 39 piano: S1-2;
Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.Z.

Dichiarazione di N.C.
Ultima Denuncia di variazione

Compilata dal CEOLI
(Titolo, cognome e nome)
FRANCIOLI GIAN LUCA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 06/10/1993 - Data: 03/01/2018 - n. TR0000183 - Richiedente CTU MARCO TURILLI
Tot. schede: 4 - Formato di acq.: A4(210x297) - Prov. di Terni n. 776
n. 192 sub. 2
data 01/10/93 Firma Marco Turilli

MODULARIO
F. rig. rend. 487

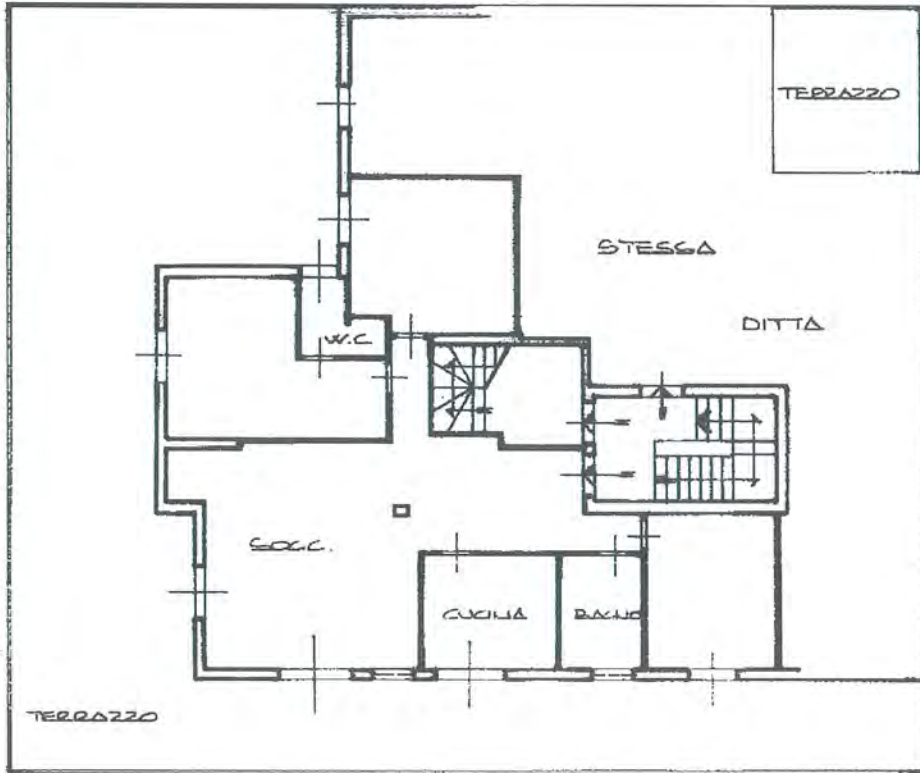


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

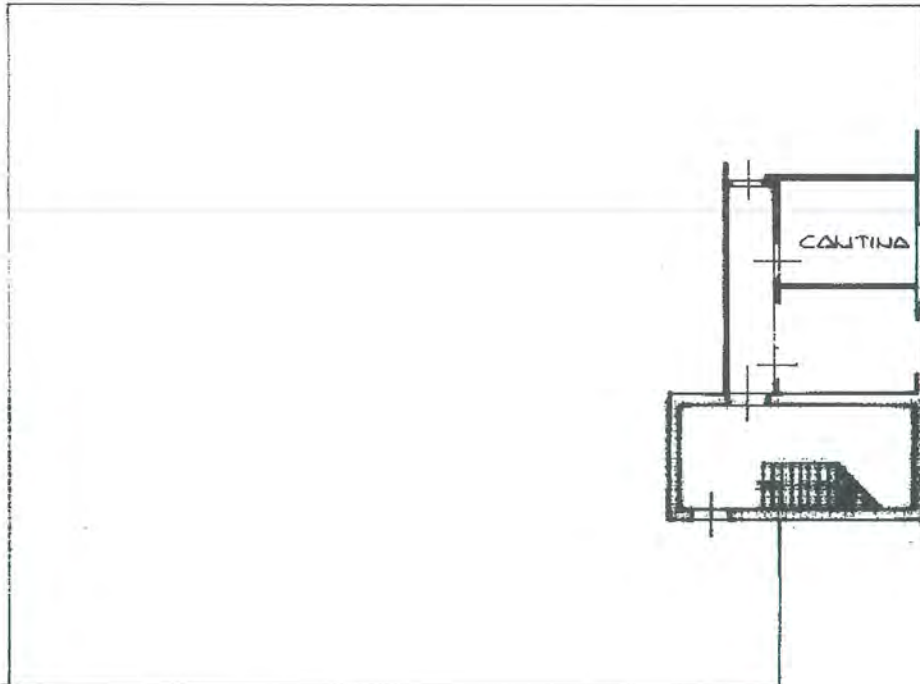
MOD. BN

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di TERNI via DEGLI ARTIGIANI civ. 39



PIANO
PRIMO
H = 3.00



PIANO
INTERRATO
H = 3.15

ORIENTAMENT



SCALA DI 1:2

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/01/2018 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 104 Particella: 192 - Subalterno 4 >
VIA DEGLI ARTIGIANI n. 39 piano: S1-1;
Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal CEOLI

(Titolo, cognome e nome)

FRANKIOLI GIAN LUCA

RISERVATO ALL'ARCHIVIO

Data presentazione: 06/10/1993 - Data: 03/01/2018 - n. TR0000184 - Richiedente: CTU MARCO TURILLI

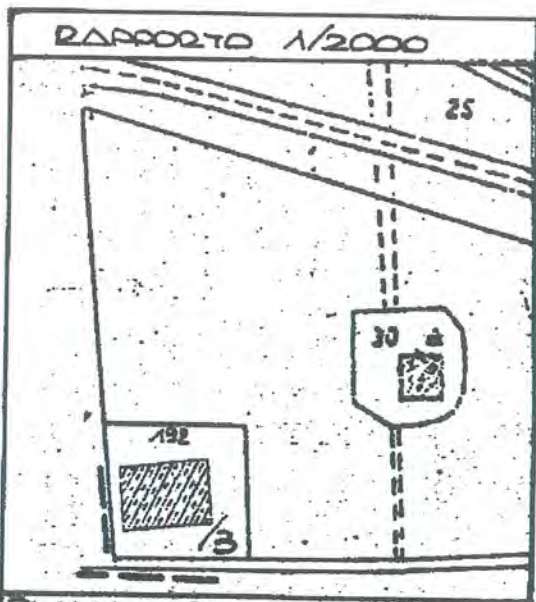
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(2)5 - della provincia di: TERNI - n. 776

n. 192 sub. 4 data 01/10/93 Firma Marco Turilli

RAPPORTO 1/2000

ELABORATO PLANIMETRICO

RAPPORTO 1/500



PLANIMETRIA CATASTALE

SUB 1 = MAGAZZINO E CANTINA DI PIANI INTERRATO E TERRA (DENUNCIA DI U.C. PROT. N° 2679 DEL 19-5-81);

SUB 2 = APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO INTERRATO; (DENUNCIA DI U.C. PROT. N° 5762 DEL 17-10-86)

SUB 3 = BENE NON CENSIBILE (CORTE E VADO SCALA) COMUNE DI SUB 1-2-4-5.

SUB 4 = APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E CANTINA AL PIANO INTERRATO.

SUB 5 = APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN CORSO DI DEFILIZIONE E CANTINA AL PIANO INTERRATO.

COMUNE DI TERLIZI

FOGLIO 104 PARTICELLA 192



01741180

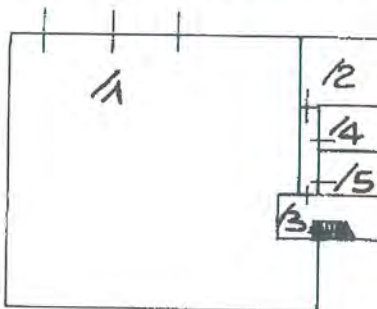
TIMBRO



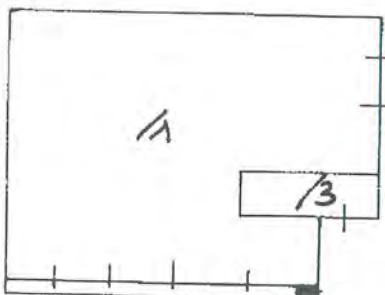
(Handwritten signature)

20/6/93

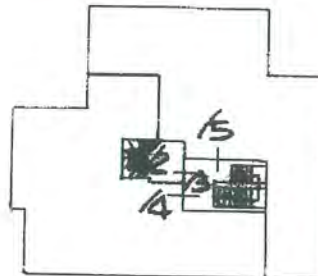
PIANO INTERRATO



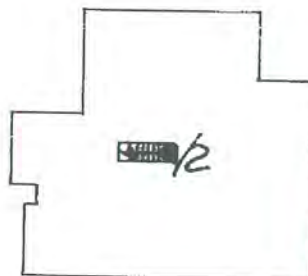
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



STUDIO DI ARCHITETTURA - COMUNE DI TERLIZI (TV) - Foglio: 104 Particella: 192 - Elaborato planimetrico > - Sub:

Ultima Planimetria in atti

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott.ssa Iaria Palmeri

Esecuzione Immobiliare iscritta al **196/2012** R.E.

Promossa da :

OMISSIS

Contro:

OMISSIS

ALLEGATO -D -

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Giudice: Dott.ssa Iaria Palmeri
Curatore/Custode: Avv. Roberto Ponteggia
Perito: Arch. Marco Turilli



FOTO AEREA (foto n.1)



VISTA ESTERNA – FRONTE SUD (foto n.2)



VISTA ESTERNA – FRONTE EST (foto n.3)



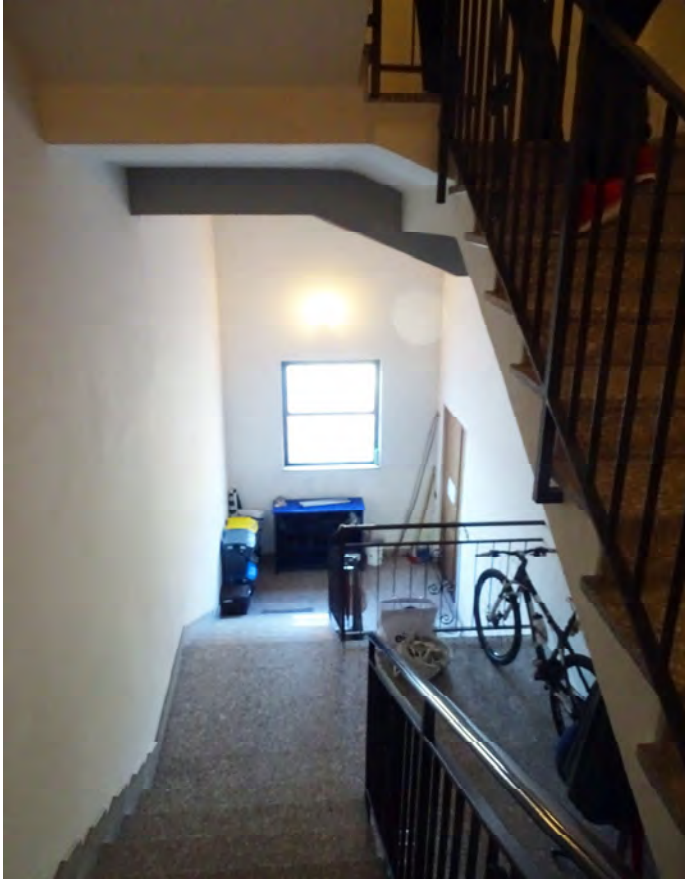
VISTA ESTERNA – FRONTE NORD (foto n.4)



VISTA ESTERNA – FRONTE OVEST (foto n.5)



RAMPA DI ACCESSO AL PIANO INTERRATO (foto n.6)



SCALA COMUNE - INGRESSO (foto n.7)



SCALA COMUNE – PIANO PRIMO (foto n.8)

Foto CORPO A



SCALA INTERNA (foto n.9)



LOCALE SOGGIORNO (foto n.10)



LOCALE SOGGIORNO (foto n.11)



LOCALE CUCINA (foto n.12)



LOCALE 1 (foto n.13)



TERRAZZO 1 (foto n.14)



LOCALE 2 (foto n.15)



LOCALE 3 (foto n.16)



LOCALE 3 (foto n.17)



LOCALE BAGNO 1 (foto n.18)



TERRAZZO 2 (foto n.19)



LOCALE BAGNO 2 (foto n.20)



TERRAZZO 3 (foto n.21)



LOCALE 4 (foto n.22)



CANTINA – PIANO INTERRATO (foto n.23)



CANTINA – PIANO INTERRATO (foto n.24)



Foto CORPO B

INGRESSO (foto n.25)



LOCALE SOGGIORNO (foto n.26)



LOCALE SOGGIORNO (foto n.27)



LOCALE CUCINA (foto n.28)

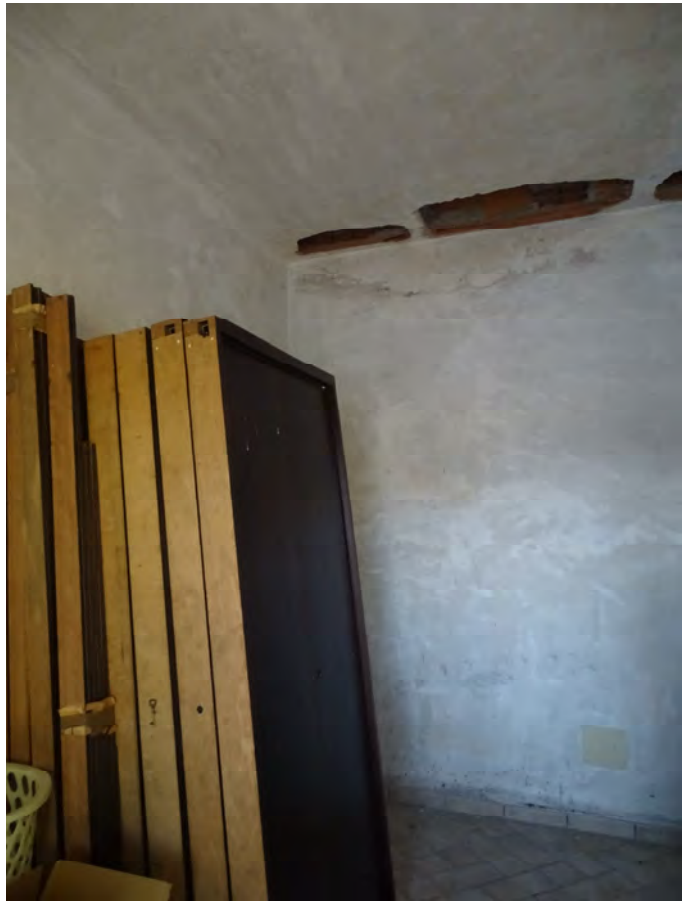


BAGNO 1 (foto n.29)



LOCALE 1 (foto n.30)

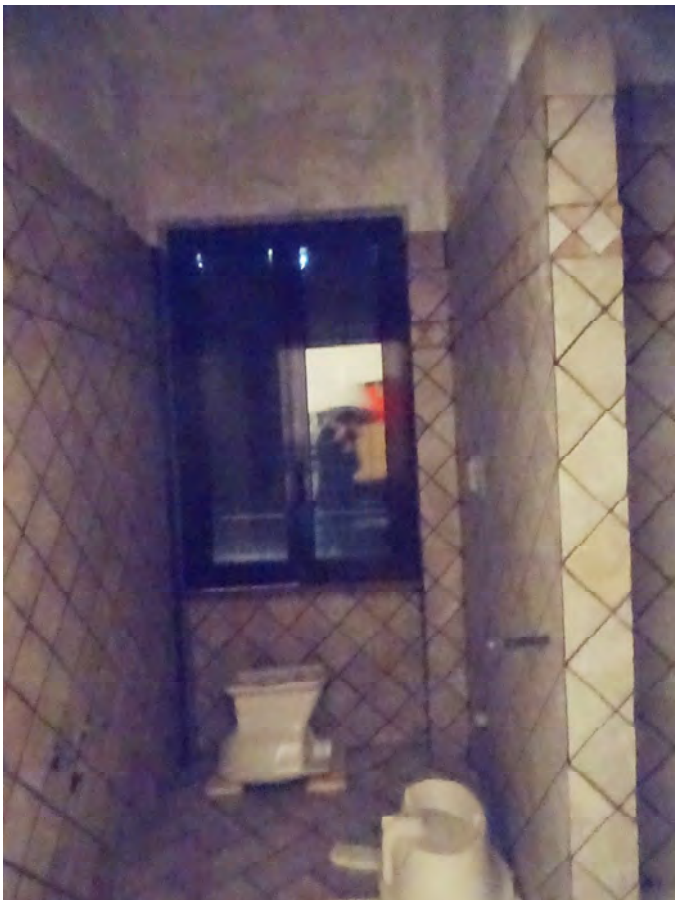
LOCALE 1 (foto n.31)



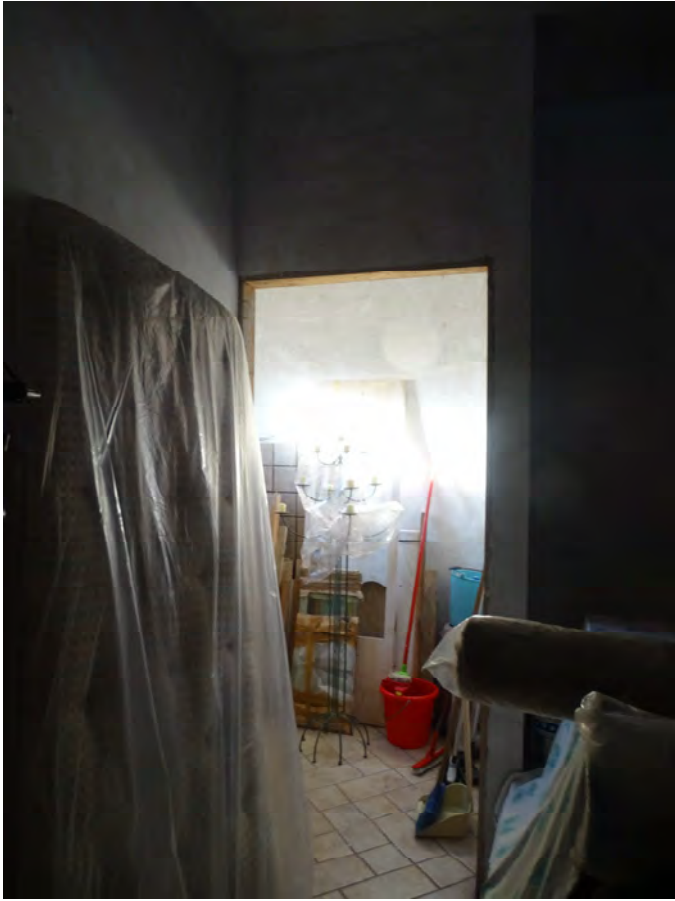
LOCALE 2 (foto n.32)



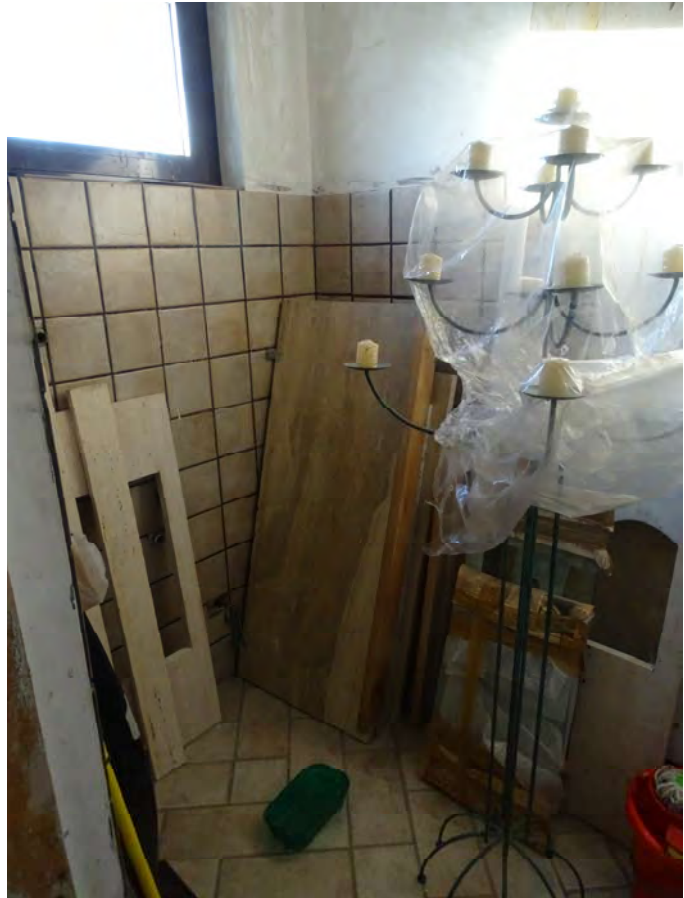
LOCALE 3 (foto n.33)



BAGNO 2 (foto n.34)



LOCALE 4 (foto n.35)



LOCALE 4 (foto n.36)



TERRAZZO (foto n.37)



TERRAZZO (foto n.38)



TERRAZZO (foto n.39)



CANTINA - PIANO INTERRATO (foto n.40)

Foto CORPO C



UNITA' IMMOBILIARE NON ULTIMATA (foto n.41)



UNITA' IMMOBILIARE NON ULTIMATA (foto n.42)

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - **Dott.ssa Iaria Palmeri**

Esecuzione Immobiliare iscritta al **196/2012** R.E.

Promossa da :

OMISSIS

Contro:

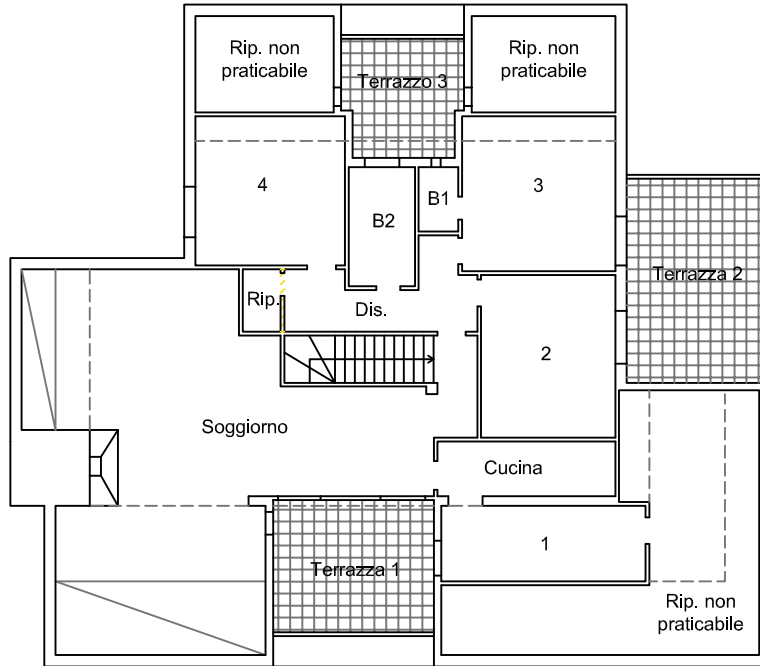
OMISSIS

ALLEGATO -E -

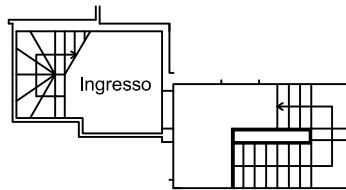
PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Giudice: Dott.ssa Iaria Palmeri
Curatore/Custode: Avv. Roberto Ponteggia
Perito: Arch. Marco Turilli

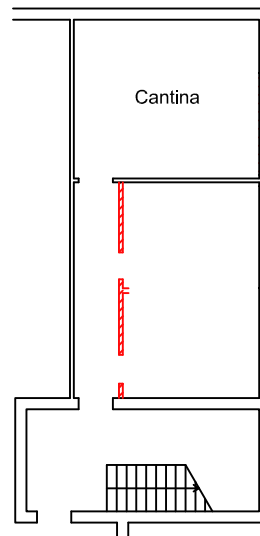
ALLEGATO "E1"
 PLANIMETRIA STATO DI FATTO - Corpo A
 (Rilievo del 07-11-2017)



PIANTA PIANO
 SECONDO
 H med.: 2,75 m



PIANTA PIANO
 PRIMO
 H : 3,00 m



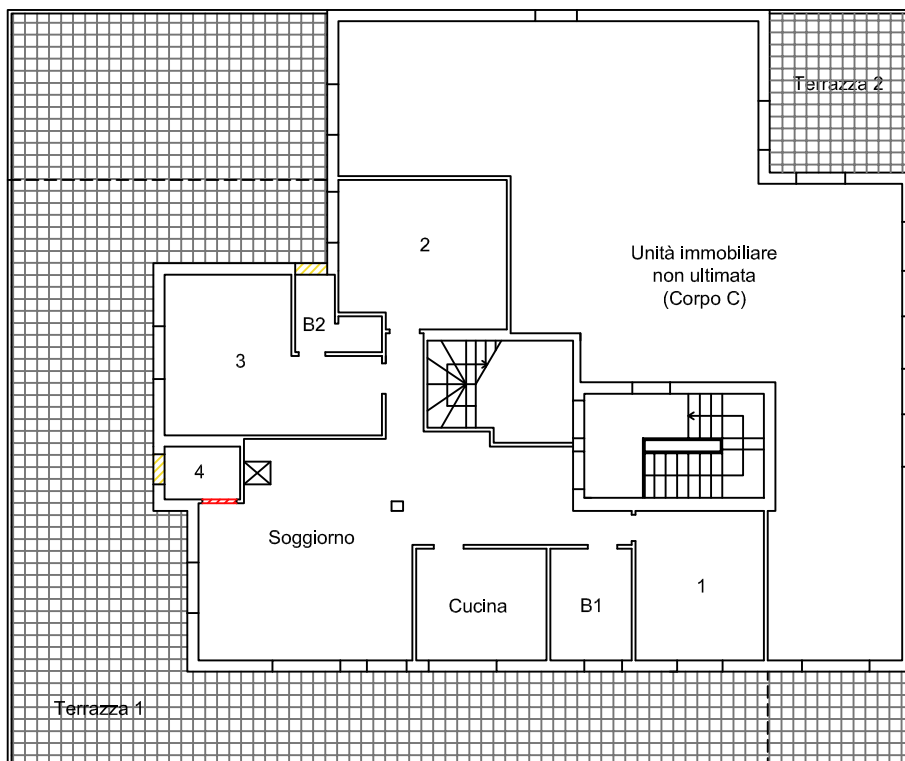
PIANTA PIANO
 INTERRATO
 H : 3,15 m

 costruzione
 demolizione

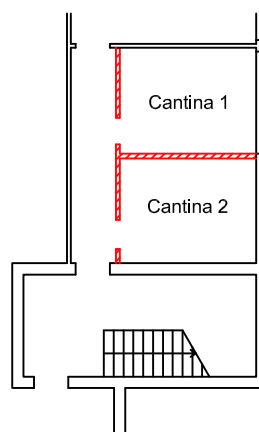


scala 1:200

ALLEGATO "E2"
PLANIMETRIA STATO DI FATTO - Corpi B e C
(Rilievo del 07-11-2017)



PIANTA PIANO
PRIMO
H med.: 3,00 m



PIANTA PIANO
INTERRATO
H med. : 3,15 m

 costruzione
 demolizione

TRIBUNALE DI TERNI

G.E. - Dott.ssa Iaria Palmeri

Esecuzione Immobiliare iscritta al **196/2012** R.E.

Promossa da :

OMISSIS

Contro:

OMISSIS

ALLEGATO - F -

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Giudice: Dott.ssa Iaria Palmeri
Curatore/Custode: Avv. Roberto Ponteggia
Perito: Arch. Marco Turilli

RICEVUTA TRASMISSIONE APE

Con questo documento si certifica che è stata ultimato l'inserimento del certificato APE incluso il caricamento del documento firmato.

Dati anagrafici Tecnico certificatore

| | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-------------|-------|----------------|---------|
| Codice Fiscale | TRLMRC66H21L117W | Nome | Marco | Cognome | Turilli |
| Professione | Libero Professionista | | | | |

Ordine di appartenenza

| | | | | | |
|-------------|-------------------------|-------------|--------------------|---------------|-----|
| Nome | Ordine degli Architetti | Zona | Provincia di Terni | Numero | 247 |
|-------------|-------------------------|-------------|--------------------|---------------|-----|

Dati del Certificato APE

| | | | |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------|
| Codice APE | 055032_20180112162705_QGANTJSRLI | Validità | 31/12/2019 |
| Indirizzo edificio | Via degli Artigiani Terni - Terni | | |
| Protocollo | 7520 | Data protocollazione | 12/Jan/2018 |

Data 12/01/2018

Spett.le Regione Umbria
Direzione Regionale Risorsa Umbria.
Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti,
attività estrattive
Palazzo Donini
Corso Vannucci, 96 -06121 Perugia

Oggetto: Trasmissione Attestato di Prestazione Energetica

| | | |
|---|----------------------------|---------------|
| Il/la sottoscritto/a | Marco | Turilli |
| nato/a a | Terni | il 21/06/1966 |
| residente/ con studio/ con sede in | Terni Provincia di Terni | |
| Via/ Viale/ Piazza | Viale Filippo Turati n. 72 | |
| Tel: | 0744406003 | Cell: |
| E-Mail: | turilli@eagroup.info | |

in qualità di: Tecnico Certificato / Abilitato alla redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica per l' edificio/unità immobiliare

| | | |
|--------------------------------|---------------------|-----|
| ubicata/o nel comune di | Terni | () |
| in Via/ Viale/ Piazza | Via degli Artigiani | |

TRASMETTE

In allegato alla presente:

copia dell'Attestato di Prestazione Energetica

copia del Libretto di impianto o di centrale

Luogo

Data: 12/01/2018

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
ARCHITETTO
MARCO
TURILLI
SEZIONE N. ORDINE
PROVINCIA DI TERNI
Firma e Timbro

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziali
 Non Residenziali

Classificazione D.P.R. 41/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio : 3

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro :

Dati Identificativi



Regione : Umbria
 Comune : Terni
 Indirizzo : Via degli Artigiani
 Piano : 1
 Interno :
 Coordinate Gis : 42.556 - 12.622

Zona climatica : D
 Anno di costruzione : 1983
 Superficie utile riscaldata : 73.320
 Superficie utile raffrescata : 0.000
 Volume lordo riscaldato : 286.330
 Volume lordo raffrescato : 0.000

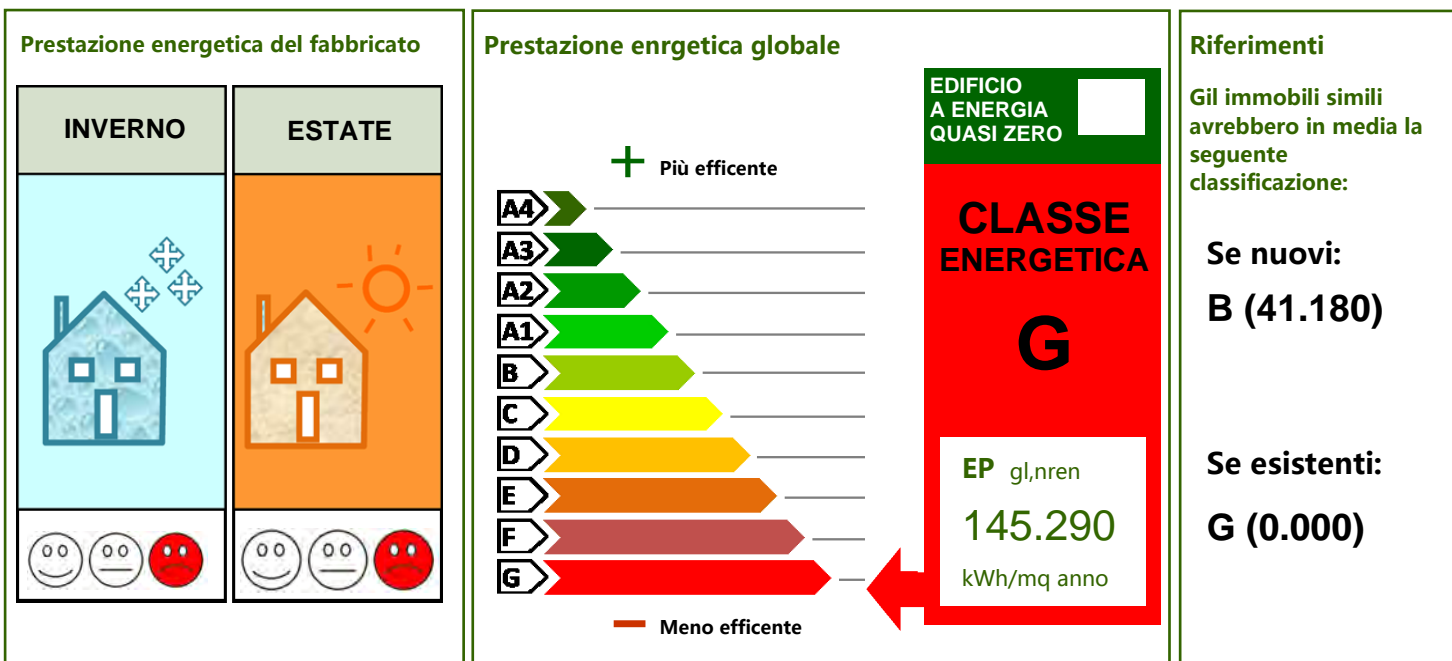
| Comune Catastale | Sezione | Foglio | Particella | Subalterni | Altri Subalterni |
|------------------|---------|--------|------------|------------|------------------|
| Terni | | 104 | 192 | 4-4 | |

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione Invernale
 Climatizzazione Estiva
 Ventilazione Meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

| FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | | Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura) | Indici di prestazione energetica globali ed emissioni |
|-------------------------------------|-----------------------------|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete | 160.000 kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/mq anno 145.290 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas Naturale | 1042.000 Nm ³ | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/mq anno 1.020 |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio e Olio Combustibile | | Emissioni di CO ₂ kg/mq anno 27.390 |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio | | |
| <input type="checkbox"/> | Olio Combustibile | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro | | |

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

| Codice | Tipo di intervento raccomandato | Comporta una ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell'investimento o anni | Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/mq anno) | CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati F 127.010 kWh/m2 anno |
|--------|--|--|---|--|---|
| REN3 | installazione di valvole termostatiche | No | 8 | F(127.010 kWh/m2 anno) | |

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia Esportata 0.000 kWh/anno | **Vettore Energetico** Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

| | | |
|-----------------------------------|---------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato | 286.330 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 130.170 | m ² |
| Rapporto S/V | 0.455 | |
| EP H,nd | 50.550 | kWh/m ² anno |
| A sol,est / A sup utile | 0.083 | - |
| Y IE | 0.390 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Efficienza media stagionale | Epre | Epre | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettori energetici utilizzati | Potenza nominale kW |
|-----------------------------|-----------------------------|-------|---------|------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|
| Climatizzazione Invernale | 0.480 | 0.490 | 104.450 | Caldaia standard | 2007 | 0 | Gas naturale | 24.000 |
| Prod. acqua calda sanitaria | 0.420 | 0.540 | 40.840 | Caldaia standard | 2006 | 0 | Gas naturale | 24.000 |

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

installazione di valvole termostatiche

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico
 Tecnico abilitato
 Organismo/Società

| | |
|--------------------------------|---|
| Nome e Cognome / Denominazione | Marco Turilli |
| Indirizzo | Viale Filippo Turati , 05100 Terni (Terni) |
| E-Mail | ufficiotecnico@eagroup.info |
| Telefono | 0744406003 |
| Titolo | Architetto |
| Ordine/iscrizione | Ordine degli Architetti della Provincia di Terni con il numero 247 |
| Dichiarazione di Indipendenza | Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. |
| Informazioni aggiuntive | Non vi Ã" presente libretto della caldaia |

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

/ No

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

/ No

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

Si / No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data Emissione 09/01/2018

Data Scadenza 31/12/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell' edificio o dell' unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d' uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l' attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell' APE. Nell' ambito del periodo di validità, ciò non preclude l' uso dell' APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell' edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un' indicazione di come l' edificio, d' estate e d' inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all' ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l' attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall' articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall' articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all' interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull' apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l' appartenenza dell' edificio oggetto dell' APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l' indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d' uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell' attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l' indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell' immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall' immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall' immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

| Codice | Tipo di Intervento |
|--------|------------------------------------|
| REN1 | FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO |
| REN2 | FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE |
| REN3 | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO |
| REN4 | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE |
| REN5 | ALTRI IMPIANTI |
| REN6 | FONTI RINNOVABILI |

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

RICEVUTA TRASMISSIONE APE

Con questo documento si certifica che è stata ultimato l'inserimento del certificato APE incluso il caricamento del documento firmato.

Dati anagrafici Tecnico certificatore

| | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-------------|-------|----------------|---------|
| Codice Fiscale | TRLMRC66H21L117W | Nome | Marco | Cognome | Turilli |
| Professione | Libero Professionista | | | | |

Ordine di appartenenza

| | | | | | |
|-------------|-------------------------|-------------|--------------------|---------------|-----|
| Nome | Ordine degli Architetti | Zona | Provincia di Terni | Numero | 247 |
|-------------|-------------------------|-------------|--------------------|---------------|-----|

Dati del Certificato APE

| | | | |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------|
| Codice APE | 055032_20180112161651_VHCWRLRFJL | Validità | 31/12/2019 |
| Indirizzo edificio | Via degli Artigiani Terni - Terni | | |
| Protocollo | 7518 | Data protocollazione | 12/Jan/2018 |

Data 12/01/2018

Spett.le Regione Umbria
Direzione Regionale Risorsa Umbria.
Servizio Energia, qualità dell'ambiente, rifiuti,
attività estrattive
Palazzo Donini
Corso Vannucci, 96 -06121 Perugia

Oggetto: Trasmissione Attestato di Prestazione Energetica

| | | |
|---|----------------------------|---------------|
| Il/la sottoscritto/a | Marco | Turilli |
| nato/a a | Terni | il 21/06/1966 |
| residente/ con studio/ con sede in | Terni Provincia di Terni | |
| Via/ Viale/ Piazza | Viale Filippo Turati n. 72 | |
| Tel: | 0744406003 | Cell: |
| E-Mail: | turilli@eagroup.info | |

in qualità di: Tecnico Certificato / Abilitato alla redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica per l' edificio/unità immobiliare

| | | |
|--------------------------------|---------------------|-----|
| ubicata/o nel comune di | Terni | () |
| in Via/ Viale/ Piazza | Via degli Artigiani | |

TRASMETTE

In allegato alla presente:

| |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> copia dell'Attestato di Prestazione Energetica |
| <input type="checkbox"/> copia del Libretto di impianto o di centrale |

Luogo

Data: 12/01/2018



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziali
 Non Residenziali

Classificazione D.P.R. 41/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

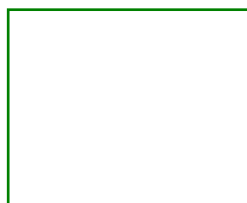
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio : 3

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro :

Dati Identificativi







Regione : Umbria
 Comune : Terni
 Indirizzo : Via degli Artigiani
 Piano : 2
 Interno :
 Coordinate Gis : 42.556 - 12.622



Zona climatica : D
 Anno di costruzione : 1000
 Superficie utile riscaldata : 132.990
 Superficie utile raffrescata : 0.000
 Volume lordo riscaldato : 496.130
 Volume lordo raffrescato : 0.000

| Comune Catastale | Sezione | Foglio | Particella | Subalterni | Altri Subalterni |
|------------------|---------|--------|------------|------------|------------------|
| Terni | | 104 | 192 | 2-2 | |

Servizi energetici presenti

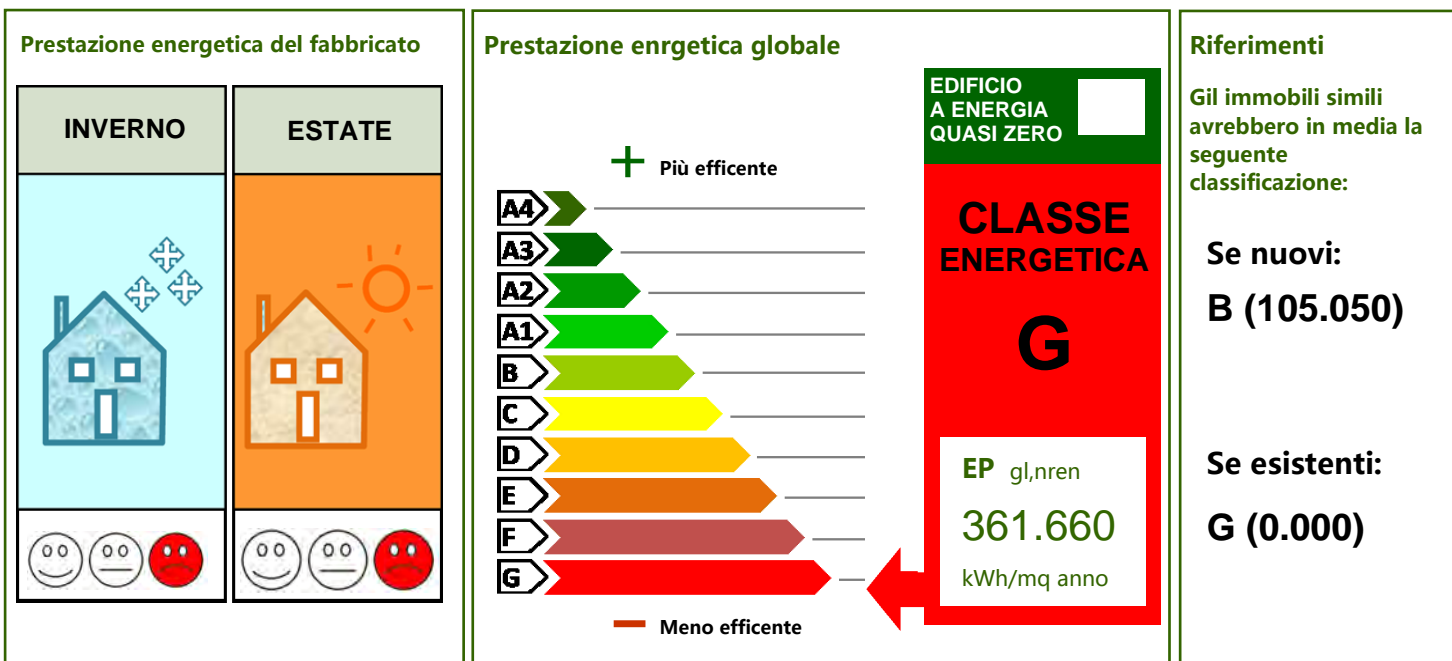
-  Climatizzazione Invernale
  Climatizzazione Estiva

-  Ventilazione Meccanica
  Prod. acqua calda sanitaria

-  Illuminazione
  Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

| FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura) | Indici di prestazione energetica globali ed emissioni |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete | 235.000 kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/mq anno 361.660 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gas Naturale | 3254.000 Nm ³ | |
| <input type="checkbox"/> GPL | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/mq anno 1.220 |
| <input type="checkbox"/> Carbone | | |
| <input type="checkbox"/> Gasolio e Olio Combustibile | | Emissioni di CO ₂ kg/mq anno 46.300 |
| <input type="checkbox"/> Gasolio | | |
| <input type="checkbox"/> Olio Combustibile | | |
| <input type="checkbox"/> Biomasse solide | | |
| <input type="checkbox"/> Biomasse liquide | | |
| <input type="checkbox"/> Biomasse gassose | | |
| <input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico | | |
| <input type="checkbox"/> Solare termico | | |
| <input type="checkbox"/> Eolico | | |
| <input type="checkbox"/> Teleriscaldamento | | |
| <input type="checkbox"/> Teleraffrescamento | | |
| <input type="checkbox"/> Altro | | |

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

| Codice | Tipo di intervento raccomandato | Comporta una ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell'investimento o anni | Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/mq anno) | |
|--------|--------------------------------------|--|---|--|--|
| REN3 | Inserimento di valvole termostatiche | No | 2 | F(304.910 kWh/m ² anno) | <div style="background-color: #D9E1F2; padding: 10px; border: 1px solid black;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati</p> <p style="font-size: 2em; text-align: center; margin: 10px 0 0 0;">F</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">304.910 kWh/m² anno</p> </div> |

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia Esportata 0.000 kWh/anno | **Vettore Energetico** Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

| | | |
|-----------------------------------|---------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato | 496.130 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 396.460 | m ² |
| Rapporto S/V | 0.799 | |
| EP H,nd | 255.260 | kWh/m ² anno |
| A sol,est / A sup utile | 0.033 | - |
| Y IE | 1.041 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Efficienza media stagionale | Epre | Epre | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettori energetici utilizzati | Potenza nominale kW |
|-----------------------------|-----------------------------|-------|---------|------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|
| Climatizzazione Invernale | 0.800 | 0.790 | 319.350 | Caldaia standard | 2007 | 0 | Gas naturale | 24.000 |
| Prod. acqua calda sanitaria | 0.510 | 0.430 | 42.310 | Caldaia standard | 2007 | 0 | Gas naturale | 24.000 |

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Inserimento di valvole termostatiche

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico Tecnico abilitato Organismo/Società

| | |
|--------------------------------|---|
| Nome e Cognome / Denominazione | Marco Turilli |
| Indirizzo | Viale Filippo Turati , 05100 Terni (Terni) |
| E-Mail | ufficiotecnico@eagroup.info |
| Telefono | 0744406003 |
| Titolo | Architetto |
| Ordine/iscrizione | Ordine degli Architetti della Provincia di Terni con il numero 247 |
| Dichiarazione di Indipendenza | Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. |
| Informazioni aggiuntive | Non è presente il libretto della caldaia |

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

/ No

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

/ No

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

Si / No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data Emissione 09/01/2018

Data Scadenza 31/12/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell' edificio o dell' unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d' uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l' attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell' APE. Nell' ambito del periodo di validità, ciò non preclude l' uso dell' APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell' edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un' indicazione di come l' edificio, d' estate e d' inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all' ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l' attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall' articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall' articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all' interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull' apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l' appartenenza dell' edificio oggetto dell' APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l' indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d' uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell' attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l' indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell' immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall' immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall' immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

| Codice | Tipo di Intervento |
|--------|------------------------------------|
| REN1 | FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO |
| REN2 | FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE |
| REN3 | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO |
| REN4 | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE |
| REN5 | ALTRI IMPIANTI |
| REN6 | FONTI RINNOVABILI |

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

TRIBUNALE DI TERNI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

SPETT.LE DOTT.SSA ILARIA PALMERI

OGGETTO : Integrazione al procedimento

E.I. R.G. n° 196/2012

Il sottoscritto **ARCH. MARCO TURILLI** tecnico incaricato nella procedura in oggetto, ad integrazione di quanto già esposto nell'elaborato peritale di stima, precisa che l'accesso dalla via pubblica al fondo su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento (fg. 104, p.lla 192) avviene attualmente attraverso un fondo attiguo, identificato catastalmente al fg. 103, p.lla 586, non oggetto di pignoramento, in forza di una servitù di passaggio costituita con scrittura privata autenticata del 03/06/2013, rep. 26704/14026, notaio Clericò Vincenzo (atto trascritto in Terni in data 02/07/2013 R.G. 7046 R.P. 4814).

Nello specifico, i proprietari degli immobili di cui al fg. 103 p.lla 586 sub. 4 – 5 – 6 – 7 – 8 con l'atto suddetto costituiscono a carico del bene comune non censibile identificato al **fg. 103 p.lla 586 sub. 9** (FONDO SERVENTE) una **servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi in qualsiasi tempo e con ogni mezzo** a favore delle unità immobiliari site in via degli artigiani n. 39, di cui al **fg. 104 p.lla 192 sub. 1 – 2 – 4 – 5** (FONDO DOMINANTE).

Terni, li 01.06.2018

Arch. Marco Turilli

ARCH. MARCO TURILLI

05100 TERNI – VIALE CURIO DENTATO N. 51 - TEL. 0744 406003 FAX 0744 401074

EMAIL: turilli@eagroup.info

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **196/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Roberto Ponteggia - Giampaolo Baldieri**

ELABORATO INTEGRATIVO DELLA PERIZIA DI STIMA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Marco Turilli
Codice fiscale: TRLMRC66H21L117W
Studio in: Via Curio Dentato 51 - 05100 Terni
Telefono: 0744/406003
Fax: 0744/401074
Email: ufficiotecnico@eagroup.info
Pec: marco.turilli@archiworldpec.it

PREMESSA

A seguito della richiesta del Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Ilaria Palmieri del 14/01/2020, lo scrivente C.T.U. procede ad integrare la perizia di stima relativa a beni immobili siti in Terni, Via degli Artigiani n. 39, mediante la redazione del presente elaborato riepilogativo, con particolare riferimento all'aspetto di seguito rappresentato.

L'unità immobiliare di cui al Lotto 1, di fatto l'unica abitabile del compendio, risulta occupata da uno dei due esecutati, dal suo convivente, nonché dalla signora OMISSIS, nata a Bolsena (VT) il 05/11/1934, madre degli esecutati nonché coniuge superstite, ancorché rinunciatario, del signor OMISSIS, deceduto nel 1998.

Per effetto dell'art. 540 comma 2 del Codice civile il coniuge superstite mantiene il diritto di abitazione anche in caso di rinuncia esplicita all'eredità, e risulterebbe opponibile ai creditori anche in assenza di trascrizione. L'azione esecutiva dovrebbe limitarsi pertanto alla sola nuda proprietà.

Tale circostanza riguarda, come detto, esclusivamente l'unità immobiliare di cui al Lotto 1. Si procederà pertanto ad aggiornare la perizia di stima, decurtando il valore complessivo dell'immobile della quota parte relativa al valore del solo diritto di abitazione, assimilabile in questo caso, di fatto, all'usufrutto.

CRITERI DI STIMA DEL VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

Analogamente al criterio generale di stima già utilizzato per stabilire il valore degli immobili di cui alla presente perizia, anche per la stima del valore del diritto di abitazione, che andrà evidentemente a decurtare il valore complessivo dell'unità immobiliare di cui al Lotto 1, si procederà con il metodo di calcolo sintetico comparativo del *diritto di usufrutto vitalizio*, che prevede l'utilizzo di coefficienti legati ai tassi di interessi legali e mutevoli in funzione dell'età (e quindi dell'aspettativa di vita) dell'usufruttuario, stabiliti annualmente a fini fiscali dal Ministero dell'economia e delle finanze.

Si riporta di seguito un estratto della tabella con le percentuali di calcolo del diritto di usufrutto vitalizio (e della nuda proprietà) in vigore dal 1° gennaio 2020, corrispondente all'età attuale dell'usufruttuario (85 anni); le percentuali sono desunte in base ai coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse dello 0,05 per cento, contenuti nell'Allegato al D.M. 20 dicembre 2019. Dette percentuali sono rimaste peraltro invariate rispetto a quelle in vigore nel 2019.

| <i>Età usufruttuario</i> | <i>Coefficiente</i> | <i>Valore usufrutto</i> | <i>Valore nuda proprietà</i> |
|--------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------------|
| da 83 a 86 anni | 400 | 20% | 80% |

Il valore del diritto di abitazione, assimilabile all'usufrutto, può essere stimato quindi pari al 20% del valore complessivo dell'unità immobiliare.

| |
|-------------------|
| Lotto: 001 |
|-------------------|

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Bene:** Via degli Artigiani n. 39 - Terni (TR) - 05100**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:** foglio 104, particella 192, subalterno 2, indirizzo Via degli artigiani, 39, piano S1 - 2, comune Terni, categoria A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, superficie 180 mq, rendita € 581,01**Quota e tipologia del diritto****100/100 di OMISSIS - Piena proprietà**Cod. Fiscale: **OMISSIS**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a seguito del sopralluogo del 07/11/2017 presso l'immobile pignorato, identificato catastalmente al Fg. 104 p.la 192 sub. 2, è stata rilevata una parziale difformità al livello delle partizioni interne nell'abitazione al piano secondo, dove un ripostiglio non rappresentato nelle planimetrie catastali occupa la parte terminale del disimpegno che serve la zona notte; è stata inoltre individuata, nella cantina al piano seminterrato, una finestra sul fronte est che, sia pur prevista nel progetto edilizio, non è riportata nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Oneri Totali: **€ 350,00****Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.**

note: Si segnala una ulteriore difformità, riscontrabile nel vano che precede la cantina al piano interrato (esterno all'unità immobiliare relativa al Corpo A) dove **non sono presenti le partizioni** che avrebbero dovuto individuare due ulteriori ambienti (appartenenti ad altre unità immobiliari) e il disimpegno comune di distribuzione.

2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** Nessuna**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NO**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** G**3. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 28930

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un magazzino - deposito con annessa abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/04/1974 al n. di prot. 28930

Abitabilità/agibilità in data 08/07/1983 al n. di prot. 37819/81

NOTE: L'agibilità è stata richiesta e rilasciata limitatamente ai locali ubicati al piano rialzato e seminterrato

della palazzina, adibiti a magazzino e deposito collettame.

Numero pratica: 8285/ID11970

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Cambio di destinazione della soffitta in abitazione

Presentazione in data 24/09/1986 al n. di prot. 046087

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 046087/86

3.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile pignorato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di terni al Fg.104, P.IIa 192, Sub 2, presenta lievi difformità rispetto agli ultimi titoli abilitativi validi, ovvero C.E. in Sanatoria del 1997 (quanto all'abitazione al piano secondo) e Variante alla Licenza Edilizia del 1980 (quanto alla cantina al piano seminterrato): si tratta dell'aggiunta di un piccolo ripostiglio ricavato nella parte terminale del disimpegno nell'appartamento al piano secondo e di una variazione della distribuzione interna del locale cantina al piano seminterrato.

In seguito alla sentenza della corte costituzionale n. 68/2018 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 1a Serie Speciale - Corte Costituzionale n. 15 del 11-04-2018) con la quale, tra l'altro, è stata dichiarata la non costituzionalità dell'art.118, comma 1, lettera e) della L.R. Umbria n.1/2015 nella parte in cui non prevedeva che le opere interne alle unità immobiliari di cui all'art.7 comma 1 lett.g) della medesima legge fossero sottoposte alla Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), le opere sopra descritte debbono necessariamente essere regolarizzate, in quanto di fatto realizzate in assenza di comunicazione al Comune.

Regolarizzabili mediante: CILA (con sanzione pecuniaria)

CILA : € 500,00

Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

3.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Delibera C.C. n.307 del 15.12.2008 - APPROV. |
| Zona omogenea: | D2F Industria artigianato e commercio(art.80) |
| 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 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**

Il bene si configura complessivamente come un appartamento ad uso residenziale situato al piano secondo, nonché sottotetto, di una palazzina con struttura tradizionale in cemento armato e tamponatura in blocchi di laterizio, sviluppata su quattro livelli, risalente agli anni 1979-1980. L'immobile, distribuito su un solo piano, è accessibile direttamente dalla scala comune di accesso al fabbricato, mediante ulteriore scala interna che dal portoncino di ingresso al piano primo conduce al piano secondo. Pur essendo un sottotetto, quindi con soffitti spioventi che determinano altezze interne notevoli nella parte centrale e ai margini esterni spazi non utilizzabili per altezza inferiore a mt 1,20, presenta affacci diretti verso l'esterno su ogni fronte. Gli ambienti sono distribuiti attorno ad un disimpegno centrale a ridosso della scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **203,20**

E' posto al piano: secondo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 1979-80

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75 (media)

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: sufficiente

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

4.1 Valutazione corpi:

A. 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> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Soggiorno | 56,00 | € 1.150,00 | € 64.400,00 |
| Cucina | 7,00 | € 1.150,00 | € 8.050,00 |
| Locale 1 (Lavanderia) | 11,00 | € 1.150,00 | € 12.650,00 |
| Locale 2 (Camera) | 15,00 | € 1.150,00 | € 17.250,00 |
| Locale 3 (Camera) | 16,60 | € 1.150,00 | € 19.090,00 |
| Locale 4 (Camera) | 1,60 | € 1.150,00 | € 1.840,00 |
| Disimpegno | 11,00 | € 1.150,00 | € 12.650,00 |
| Ingresso-Scala int. | 10,00 | € 1.150,00 | € 11.500,00 |
| Bagno 1 | 2,00 | € 1.150,00 | € 2.300,00 |
| Bagno 2 | 5,00 | € 1.150,00 | € 5.750,00 |
| Ripostiglio | 2,00 | € 1.150,00 | € 2.300,00 |
| Ripostiglio (h>1,20) | 3,30 | € 1.150,00 | € 3.795,00 |
| Terrazzo 1 | 4,50 | € 1.150,00 | € 5.175,00 |
| Terrazzo 2 | 6,00 | € 1.150,00 | € 6.900,00 |
| Terrazzo 3 | 3,00 | € 1.150,00 | € 3.450,00 |
| Cantina | 2,50 | € 1.150,00 | € 2.875,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 179.975,00 |
| Valore diritto di usufrutto vitalizio (detrazione del 20%) | | | - € 35.995,00 |
| Valre corpo | | | € 143.980,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 143.980,00 |
| Valore complessivo diritto e quota (nuda proprietà) | | | € 143.980,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota (nuda proprietà)</i> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--|
| A | Abitazione di tipo civile [A2] | 156,50 | € 143.980,00 | € 143.980,00 |

4.2 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%) | € 21.597,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 1850,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

4.3 Prezzo a base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 120.533,00 |
|---|---------------------|

Data generazione:
10-02-2020

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Turilli