

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **IFIS NPL 2021-1 SPV SRL**

contro: **--OMISSIS--**



N° Gen. Rep. **80/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2024

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

Custode Giudiziario: **Avv. Emiliano Strinati**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE

Esperto alla stima: Geom. Luciano Cianchetta
Codice fiscale: CNCLCN65S06L117Y
Studio in: Via Alberto Mario 18 - 05100 Terni
Telefono: 348-2686246
Email: lcianchetta@libero.it
Pec: luciano.cianchetta@geopec.it



Firmato digitalmente da
LUCIANO CIANCHETTA
O = Collegio dei Geometri di
Terni
T = Geometra
SerialNumber =
TINIT-CNCLCN65S06L117Y
C = IT



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via della Repubblica n. 1 - San Gemini (TR) - 05029

Lotto: UNICO - APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE

Corpo: A - APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

--OMISSIS-- nato a --OMISSIS--, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/1, foglio 10, particella 383, subalterno 11, scheda catastale T75734, indirizzo Via della Repubblica n. 1 , piano 2, comune San Gemini (TR), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie Totale 189 mq; Totale escluso aree scoperte 167 mq, rendita € 330,53



2. Stato di possesso

Bene: Via della Repubblica n. 1 - San Gemini (TR) - 05029

Lotto: UNICO - APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE

Corpo: A - APPARTAMENTO

Possesso: Occupato da --OMISSIS-- senza alcun titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Repubblica n. 1 - San Gemini (TR) - 05029

Lotto: UNICO - APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE

Corpo: A - APPARTAMENTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via della Repubblica n. 1 - San Gemini (TR) - 05029

Lotto: UNICO - APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE

Corpo: A - APPARTAMENTO

Creditori Iscritti: IFIS NPL 2021-1 SPV SRL, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

5. Comproprietari

Beni: Via della Repubblica n. 1 - San Gemini (TR) - 05029

Lotto: UNICO - APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE

Corpo: A - APPARTAMENTO

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via della Repubblica n. 1 - San Gemini (TR) - 05029

Lotto: UNICO - APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE

Corpo: A - APPARTAMENTO

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via della Repubblica n. 1 - San Gemini (TR) - 05029

Lotto: UNICO - APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE

Corpo: A - APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via della Repubblica n. 1 - San Gemini (TR) - 05029

Lotto: UNICO - APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE

Valore complessivo intero: 104.389,60



Beni in **San Gemini (TR)**
Località/Frazione
Via della Repubblica n. 1

Lotto: UNICO - APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE

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 - APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Gemini (TR) CAP: 05029, Via della Repubblica n. 1.

Note: Appartamento in catasto fabbricati del Comune di San Gemini identificato al foglio 10, particella 383 sub. 11, ubicato al secondo piano di una palazzina che si sviluppa su complessivi tre piani fuori terra, (oltre ad un piano semi-interrato), composta da tre appartamenti, due autorimesse e due magazzini, oltre a beni comuni non censibili. L'unità immobiliare come risulta dagli atti catastali, (vedasi elaborati planimetrici anni 1991 e 2024 del catasto fabbricati, allegati alla presente), ha diritto al bene comune non censibile sub. 12 (vano scala a servizio dei sub. 10 e 11) ed al bene comune non censibile sub. 13, (corte a servizio dei sub. 5 - 10 e 11).

Si segnala la mancata indicazione espressa nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali dei suddetti BCNC.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --OMISSIS-- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Stato Civile: VEDOVO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --OMISSIS-- nato a --OMISSIS--, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/1, foglio 10, particella 383, subalterno 11, scheda catastale T75734, indirizzo Via della Repubblica n. 1, piano 2, Comune San Gemini (TR), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie Totale 189 mq; Totale escluso aree scoperte 167 mq, rendita € 330,53

Derivante da: La suddetta unità immobiliare deriva dalla UIU fg. 10, part. 383 sub. 4 a seguito di:

-Variazione del 01/11/1991 in atti dal 29/08/1995 FRAZIONAMENTO, FUSIONE, MODIF. PER ERRATA INTESTAZIONE DELLA DITTA, QUOTE DI PROPRIETA' E CLASSAMENTO (n. 3472.1/1991).

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Vano scala comune, strada comunale, sottostante UIU fg. 10 part. 383 sub. 10, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

rispetto alla situazione rappresentata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare in atti al Catasto Fabbricati, si è riscontrata la presenza di un w.c. (in luogo di un ripostiglio) che non risulta riportato con apposita descrizione nella scheda di accatastamento.

Regolarizzabili mediante:

presentazione atto di aggiornamento al Catasto Fabbricati.

Presentazione dichiarazione di variazione DOCFA al catasto fabbricati: € 750,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Note:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile, dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, ricade in una zona residenziale posta in prossimità del centro cittadino di San Gemini, ad una quota di circa 330 metri sul livello del mare. Il fabbricato residenziale plurifamiliare, in origine ante 1967, ha subito successivi interventi per lavori di consolidamento a seguito del verificarsi di fenomeni sismici, di cui ultimo successivo al terremoto del 1997, con lavori realizzati tra il 2004 e il 2006.

La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: in prossimità della zona dove è ubicato l'immobile de quo, sono presenti le principali opere di urbanizzazione secondaria, come definite dall'art. 44, Legge 865/71 (quali: asili, scuole, mercati di quartiere, chiese od altri edifici religiosi, impianti sportivi, aree verdi, ecc.).

Servizi offerti dalla zona: strade al servizio degli insediamenti, condotti idonei alla raccolta delle acque reflue, rete idrica, rete del gas metano combustibile per uso domestico, rete telefonica, comprese le centraline telefoniche, pubblica illuminazione.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed agricole

Importanti centri limitrofi: Città di Terni.

Attrazioni paesaggistiche: paesaggi e cittadine umbre da visitare nelle vicinanze .

Attrazioni storiche: resti abitato romano di Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico (autobus) a circa 100 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da --OMISSIS-- senza alcun titolo.

Note: il sig. --OMISSIS-- è deceduto in data successiva al primo accesso.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di IFIS NPL 2021-1 SPV SRL contro --OMISSIS--;
derivante da: DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE;
importo ipoteca: € 120.000,00;
importo capitale: € 51.456,98;
atto del Tribunale di Roma in data 31/08/1989 n. 43853;
iscritto a Terni in data 04/10/2019 ai nn. 9790/1296.
Note: CREDITRICE ORIGINARIA: BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro --OMISSIS--;
derivante da: RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO;
importo ipoteca: € 305.917,46;
importo capitale: € 152.958,73 ;
Atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 07/11/2022 ai nn. 1429/10922;
iscritto a Terni in data 08/11/2022 ai nn. 12759/1625.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di IFIS NPL 2021-1 SPV SRL contro --OMISSIS--;
derivante da: Atto Giudiziario;
atto del TRIBUNALE DI TERNI UNEP in data 26/07/2022 al n. 1546;
trascritto a Terni in data 12/08/2022 ai nn. 9879/7280.

- Pignoramento a favore di IFIS NPL 2021-1 SPV SRL contro --OMISSIS--;
derivante da: Atto Giudiziario;
atto del TRIBUNALE DI TERNI UNEP in data 09/05/2023 al n. 897;
trascritto a Terni in data 14/07/2023 ai nn. 8074/5977.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna (vedasi ispezioni ipotecarie di aggiornamento allegate).

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna (vedasi ispezioni ipotecarie di aggiornamento allegate).

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nell'edificio non è costituito un condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---. ---

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - non accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Redatto in data 16/11/2018 con scadenza 31/12/2019.

Indice di prestazione energetica: si indica presumibilmente la Classe Energetica F.

Note Indice di prestazione energetica: L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) risulta essere stato redatto e depositato alla Regione Umbria in data 16/11/2018 con prot. 245873 (redatto a seguito del Decreto di Trasferimento del 2018).

Il certificato è stato emesso dal tecnico redattore con validità fino al 31/12/2019, pertanto essendo scaduto è necessario provvedere a redigere e depositare un nuovo APE al momento del nuovo trasferimento.

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

Avvertenze ulteriori:

NOTIZIE RIGUARDANTI LA SITUAZIONE DEGLI IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'APPARTAMENTO

Di seguito si riportano alcune informazioni importanti per il potenziale acquirente, come acquisite dallo scrivente CTU, in occasione del sopralluogo sull'immobile, dagli attuali occupanti l'alloggio.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Con diffusori costituiti da termoconvettori presenti in tutte le stanze tranne nei servizi igienici che sono dotati di termoarredi ("scaldasalviette") e disimpegno di ingresso/corridoio con termosifone.

RISCALDAMENTO

Alimentato con vecchio generatore di calore a gasolio del tipo a basamento, (brevetti "AHENA" Mercato Saraceno Forlì, fabbricato nel 1967), utilizzato al servizio dell'appartamento oggetto di procedura e dell'abitazione sottostante (sub. 10 - piano primo appartenente ad altra ditta).

Non sono presenti dispositivi di ripartizione per la suddivisione dei consumi tra i due appartamenti.

La caldaia sopra citata è ubicata all'interno di un locale del piano seminterrato (in catasto fabbricati UIU fg. 10 part. 383 sub. 6) appartenente alla ditta proprietaria dell'appartamento del piano primo sub. 10.

Il serbatoio del gasolio, con struttura fuori terra, risulta essere stato installato all'interno di un

locale del piano seminterrato, adiacente a quello della caldaia, in catasto fabbricati UIU fg. 10 part. 383 sub. 7, (stessa proprietà dell'appartamento del piano primo sub. 10).

Per i suddetti impianti, considerata la loro vetustà, si dovrà provvedere ad effettuare una verifica/collauda da un tecnico/ditta abilitata, all'esito del quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).

RAFFRESCAMENTO

Alimentato con macchina refrigerante "CARRIER PURON" installata all'interno del cortile (sub. 13, in catasto BCNC a servizio dei sub. 5-10-11);
l'impianto risulta essere al servizio degli appartamenti del piano primo e secondo (sub. 10 e 11);
alimentato con utenza elettrica dell'appartamento del piano secondo e centralina ubicata all'interno dell'appartamento del piano primo.

Non sono presenti dispositivi di ripartizione per la suddivisione dei consumi tra i due appartamenti.

Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto (pur essendo di recente realizzazione), si dovrà provvedere ad effettuare una verifica/collauda da un tecnico/ditta abilitata, all'esito del quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).

IMPIANTO SOLARE TERMICO PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

Impianto tecnologico costituito da pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, installato in una falda del tetto (lato sud), al servizio degli appartamenti del piano primo e secondo (sub. 10 e sub. 11), **alimentato da acqua potabile proveniente dall'acquedotto, derivata dal contatore dell'utenza al servizio dell'appartamento del piano primo sub. 10.**

Non sono presenti dispositivi di ripartizione per la suddivisione dei consumi tra i due appartamenti.

I lavori sono stati eseguiti a seguito di DIA presentata al Comune nel 2000, nella pratica edilizia è presente la dichiarazione di conformità (DICO) rilasciata dall'installatore ai sensi della L. 46/90 (vedasi All. 11_F - copia titoli edilizi).

IMPIANTO ANTIFURTO

Impianto volumetrico nel vano scale comune agli appartamenti del piano primo e secondo, alimentato da utenza elettrica allacciata al contatore del piano primo sub. 10, con centralina collocata sempre all'interno dello stesso appartamento.

Telecamere esterne con monitor collocato all'interno dell'appartamento oggetto di procedura (sub. 11).

UTENZE ACQUA POTABILE

Utenze con contatori separati per gli appartamenti del piano primo e secondo.

Con addolcitori installati a valle dei contatori, nel locale al piano terra sub. 5 (stessa proprietà dell'appartamento del piano primo sub. 10).

UTENZE ENERGIA ELETTRICA

Utenze con contatori separati per gli appartamenti del piano primo e secondo.

UTENZE GAS METANO

Utenze con contatori separati per gli appartamenti del piano primo e secondo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ---OMISSIS-- nato a --OMISSIS--, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietario per 1/1 **proprietario ante ventennio fino al 21/12/2018**.

In forza di atto di donazione accettata - rogito Notaio Luciano Clericò in data 15/11/1991 al n. 59889;

registrato a Terni in data 03/12/1991, ai nn. 3065/Vol. 74 - Mod. IV Atti Pubblici;
trascritto a Terni in data 28/11/1991, ai nn. 9771/7039.

Note: L'appartamento fg. 10 - part. 383 sub. 11 donato con l'atto sopra indicato deriva dalla variazione della precedente UIU distinta al NCEU al fg. 10 - part. 383 sub. 4.

Titolare/Proprietario: ---OMISSIS-- nato a --OMISSIS--, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/1 **dal 21/12/2018 ad oggi (attuale proprietario)**.

In forza di decreto di trasferimento - atto del Tribunale di Terni in data 21/12/2018 n. 5880;
registrato a Terni in data 14/01/2019, al n. 66/Atti Giudiziari;
trascritto a Terni, in data 22/01/2019, ai nn. 770/568.

7. PRATICHE EDILIZIE:**IMMOBILE ORIGINARIO COSTRUITO ANTERIORMENTE AL 1 SETTEMBRE 1967**

Si riportano di seguito i titoli edilizi ante 1967 per quanto è stato possibile recuperare in conseguenza dell'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto CTU:

Numero pratica: 77/1953

Intestazione: ---OMISSIS--

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato di civile abitazione con autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/02/1953 al n. di prot. 77

Numero pratica: 146/1954

Intestazione: ---OMISSIS--

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione fabbricato esistente

Oggetto: variante

Rilascio in data 31/12/1954 al n. di prot. 146

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLI EDILIZI RILASCIATI SUCCESSIVAMENTE AL 1 SETTEMBRE 1967

Numero pratica: 1793/1979

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ripristino e consolidamento del fabbricato esistente (rifacimento del manto di copertura e sarcitura lesioni a seguito del terremoto del 1978)

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 03/10/1979 al n. di prot. 1793

Numero pratica: 2189/1980

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Allungamento delle falde del tetto per la copertura della terrazza al piano secondo (variante all'autorizzazione 1793 del 1979)

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/09/1980 al n. di prot. 2189

Numero pratica: Ordinanza n. 90/1980

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Ordinanza di sospensione dei lavori

Per lavori: Eseguiti in difformità dalle autorizzazioni 1793 del 03-10-1979 e 2189 del 03-09-1980

NOTE: Ordinanza prot. 6557 del 17-11-1980

Numero pratica: 183/136/89

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 47/85)

Per lavori: Realizzazione locale uso ripostiglio al piano primo; locali ad uso ripostiglio e lavoro domestico al piano secondo

Oggetto: Sanatoria difformità dalle autorizzazioni 1793 del 03-10-1979 e 2189 del 03-09-1980

Presentazione in data 05/04/1986

Rilascio in data 21/09/1991 al n. di prot. 1786/86/C

Numero pratica: 02/2000

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Denuncia di Inizio dell'Attività

Per lavori: Installazione di impianto tecnologico al servizio dell'edificio esistente (impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria)

Oggetto: Installazione impianto tecnologico

Presentazione in data 10/01/2000 al n. di prot. 93

NOTE: DIA presentata in data 10-01-2000 integrata in data 15-03-2000 con prot. 1149.

Fine lavori comunicata in data 02-06-2000 con prot. 3230 (lavori dichiarati ultimati in data 31-05-2000).

Dichiarazione di conformità (DICO) presente nella pratica edilizia, rilasciata dall'installatore in data 31-05-2000.

Numero pratica: 5325/2003

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ripristino con miglioramento sismico edificio residenziale danneggiato dal sisma del 1997

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 27/06/2002 al n. di prot. 4081

Rilascio in data 16/04/2003 al n. di prot. 5325

NOTE: Provvedimento adottato in data 15-04-2003

Numero pratica: 3939/2010

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Denuncia di Inizio dell'Attività

Per lavori: Consolidamento muro di contenimento, rifacimento della pavimentazione del cortile esterno, ecc.

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/05/2010 al n. di prot. 3939

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1)-Rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito, per l'unità immobiliare di che trattasi, si è rilevata una lieve modifica di prospetto est, consistente nel modesto allargamento della finestra del ripostiglio ubicato in quel lato dell'edificio, oltre alla presenza di un w.c. all'interno del piano secondo, in luogo di un ripostiglio, sempre nello stesso lato dell'edificio.

2)-Nel vano scala comune con l'appartamento del piano primo (sub. 10) risulta essere stata installata una scala a chiocciola in legno in prosecuzione della scala esistente, per l'accesso al terrazzo di copertura con la conseguente realizzazione di una botola nel solaio.

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia in sanatoria comprendente pratica sismica. Descrizione delle opere da sanare: modifiche al prospetto, realizzazione w.c. e installazione scala a chiocciola, come sopra descritto.

- SCIA in sanatoria per le opere descritte al punto 1), comprendente oneri per pratica edilizia, pratica sismica, sanzioni e diritti:
€ 5.200,00
- Richiesta Agibilità comprensiva delle D.I.R.I. (dichiarazioni di rispondenza degli impianti):
€ 2.000,00
- Quota parte per SCIA in sanatoria riguardante le opere descritte al punto 2), comprendente oneri per pratica edilizia, pratica sismica, sanzioni e diritti:
€ 2.600,00

Oneri Totali: **€ 9.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. (Piano Regolatore Generale)
In forza della delibera:	D.C.C. n. 14 del 26/04/2004
Zona omogenea:	Zona B - sottozona B2a - Zone residenziali di mantenimento e trasformazione - Art. 14 NTA PRG OPERATIVO
Norme tecniche di attuazione:	ZONE B - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO Le zone di completamento B, sono prevalentemente destinate alla residenza; In queste zone, oltre la residenza, sono compatibili, nel limite massimo del 25% della volumetria ammissibile per ogni intervento, le destinazioni d'uso extraresidenziali, di seguito riportate: • direzionale • insediamenti ricettivi, escluse le attività alberghiere • esercizi commerciali, con esclusione di quelli relativi alla media e alla grande struttura di vendita, dei mercati, e degli esercizi commerciali all'ingrosso e depositi • attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici • laboratori artigianali • le stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli, escluse le carrozzerie, purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente, per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60+70db. Sono comunque escluse, tutte le attività contrastanti con il carattere residenziale della zona, quali: case di cura, depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, ospedali, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai etc. Non è ammessa la realizzazione di portici completamente aperti; la superficie aperta non potrà superare il 50 % della superficie del piano ove sono ubicati. Il PRG, prevede le seguenti sottozone: SOTTOZONA B2 - di mantenimento e trasformazione dei volumi esistenti: 1. Riguardano le aree e gli immobili, caratterizzati da una esigenza di riqualificazione funzionale, formale e tipologica; 2. Nei fabbricati, ove, alla data di adozione del PRG, esistono portici aperti, è possibile procedere alla completa chiusura degli stessi, anche in deroga alla volumetria massima ammissibile risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fon-

	diaria, a condizione che la destinazione d'uso sia quella di magazzini, autorimesse e/o attività pertinenziali delle residenze e nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti; 3.Nei lotti che risultano edificati, alla data di adozione del PRG, ove sia stata già utilizzata la volumetria massima consentita dall'indice di fabbricabilità fondiaria, è consentito l'ampliamento pari al 10% rispetto ai volumi esistenti, finalizzato alla riqualificazione funzionale, formale e tipologica del fabbricato; 4.E' possibile l'edificazione dei lotti che risultano interclusi, edificati e non edificati, alla data di adozione del PRG; 5.E' ammesso l'intervento edilizio diretto, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti norme e dei seguenti parametri edilizio urbanistici: Nelle zone individuate con la sigla B2a: a. SM = Superficie Minima di intervento - lotto minimo, mq. 500; b. IF = Indice di fabbricabilità fondiaria, 2 mc/mq; c. SP = Superficie Permeabile, pari o superiore al 25% della Superficie Fondiaria; d. H = altezza massima ammessa, ml. 12,50.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI - Fabbricato ricadente in area vincolata con decreto Art. 151 del D.Lgs. 29/10/1999, n. 490.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi NTA sopra riportate
Rapporto di copertura:	vedasi NTA sopra riportate
Altezza massima ammessa:	vedasi NTA sopra riportate
Volume massimo ammesso:	vedasi NTA sopra riportate
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	-

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Abitazione posta al piano secondo in un fabbricato plurifamiliare di origine ante 1967, oggetto di successivi interventi per lavori di trasformazione e consolidamento a seguito del verificarsi di fenomeni sismici, di cui ultimo successivo al terremoto del 1997, con lavori realizzati tra il 2004 e il 2006.

L'appartamento con accesso dal vano scala, comune con l'appartamento del piano primo, risulta essere composto da un ingresso-corridoio, un bagno uno studio/cameretta, due camere matrimoniali, un soggiorno con annesso piccolo balcone scoperto, una cucina con adiacente sala da pranzo con camino, un ripostiglio ed un w.c..

La superficie calpestabile complessiva dell'alloggio comprensiva degli accessori diretti è di circa mq. 135,80; il balcone scoperto ha una superficie di mq. 1,90.

La superficie commerciale lorda è pari a circa mq. 169,00.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di --OMISSIS-- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --OMISSIS-- - Stato Civile: VEDOVO

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda circa mq **170,90**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967, oggetto di modifiche ed interventi successivi (vedasi paragrafo conformità edilizia).

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004 / 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo insieme si presenta in discreto stato di manutenzione, a seguito degli ultimi interventi realizzati intorno agli anni 2004/2006, riguardanti il ripristino dei lievi danni subiti dal terremoto del 1997. Lo stato degli intonaci e delle tinteggiature esterne è buono, come le condizioni della copertura a falde inclinate e del sottotetto. La porzione di copertura in piano con terrazzo pavimentato privo di protezioni perimetrali, (raggiungibile con una scala a chiocciola posta in prosecuzione del vano scala comune), necessita di manutenzione.

In una falda del tetto (lato sud) con accesso dal terrazzo sopra descritto, sono stati installati dei pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria al servizio degli appartamenti del piano primo e secondo (sub. 10 e sub. 11). Nello stesso terrazzo di copertura sono presenti due caldaie a metano per a.c.s. sempre al servizio dei due appartamenti sopra indicati.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **misto, acciaio - laterizi e cls** condizioni: **sufficienti**

Copertura

tipologia: **parte a falde inclinate (padiglione) e parte a terrazzo** materiale: **acciaio** condizioni: **sufficienti**

Note: La struttura del tetto a falde è con capriate in acciaio, arcarecci in acciaio, lamiera grecata e caldana in cls.

Fondazioni

tipologia: **presumibilmente miste in muratura e c.a.** materiale: **muratura e c.a.** condizioni: **per quanto potuto osservare sufficienti**

Note: Dall'esame visivo non si notano dissesti significativi alle mura-

ture portanti del fabbricato.

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **per quanto accertato a vista sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **per quanto accertato a vista sufficienti**



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta singola e doppia a battente con doppi vetri** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto (embrici e coppi)** condizioni: **buone**

Note: La copertura è parte a falde inclinate (tetto a padiglione) e parte a terrazza, accessibile con scala chiocciola e botola dal vano scala comune. La porzione con falde inclinate per quanto potuto accertare è in buono stato di conservazione e non necessita di interventi, mentre il terrazzo (privo di parapetti perimetrali di protezione) necessita di interventi riguardanti il ripristino/sistemazione dello strato di finitura (piastrelle di pavimentazione) con relative opere di impermeabilizzazione.

Pareti esterne

materiale: **muratura di pietrame, mattoni e tufi** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento e tinteggiatura usuali** condizioni: **sufficienti**

Note: Strutturalmente l'edificio è realizzato in muratura di pietrame di spessore medio pari a 50 cm per il piano seminterrato e per il piano terra, in muratura di tufo dello spessore di 30 e 40 cm per il piano primo e secondo, il vano scala e l'ampliamento lato scala a piano terra. Dalla consultazione della documentazione riguardante gli interventi eseguiti post terremoto del 1997, risulta che sono stati eseguite operazioni di riparazione dei danni sulle strutture verticali con la realizzazione di intonaco armato su una sola faccia delle murature portanti; oltre ai lavori di carattere strutturale sono stati sistemati gli intonaci esterni con successiva tinteggiatura.

Pavim. Esterna

materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **buone**

Plafoni

materiale: **solaio in latero-cemento** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **parte pareti bagni e cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **pareti e soffitti vani principali ed accessori diretti** materiale: **intonaco e tinteggiatura usuali** condizioni: **sufficienti**



Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Antifurto

tipologia: **volumetrico nel vano scale comune e telecamere esterne**

Note: Impianto volumetrico nel vano scale comune agli appartamenti del piano primo e secondo, alimentato da utenza elettrica allacciata al piano primo, con centralina collocata sempre all'interno dell'appartamento del piano primo (sub. 10). Telecamere esterne con monitor collocato all'interno dell'appartamento oggetto di procedura (sub. 11).

Raffrescamento

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare e certificare**

Note: L'impianto è stato realizzato negli anni 2004-2006 con l'intervento eseguito a seguito del terremoto del 1997. Alimentato con macchina refrigerante "CARRIER PURON" installata all'interno del cortile (sub. 13 in catasto BCNC a servizio dei sub. 5-10-11); l'impianto risulta essere al servizio degli appartamenti del piano primo e secondo (sub. 10 e 11); alimentato con utenza elettrica dell'appartamento del piano secondo e centralina ubicata all'interno dell'appartamento del piano primo. Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto si dovrà provvedere ad effettuare un collaudo da un tecnico/ditta abilitata, all'esito del quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **per quanto a vista sufficienti - impianto protetto con centralino all'interno dell'appartamento, con** conformità **da verificare e certificare.**

Note: L'impianto elettrico secondo quanto riferito dagli occupanti l'alloggio, è stato oggetto di totale rifacimento con l'intervento eseguito negli anni 2004-2006 a seguito del terremoto del 1997. Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto si dovrà provvedere ad effettuare un collaudo da un tecnico/ditta abilitata, all'esito del quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).

Energia solare (produzione di ACS)

tipologia: **pannelli termici solari piani** utilizzazione: **produzione acqua calda sanitaria** condizioni: **sufficienti per quanto è stato possibile verificare in occasione del sopralluogo** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Note: Impianto tecnologico costituito da pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, installato in una falda del tetto (lato sud), al servizio degli appartamenti del piano primo e secondo (sub. 10 e sub. 11). I lavori sono stati eseguiti a seguito di DIA presentata al Comune nel 2000, nella pratica edilizia è presente la dichiarazione di conformità (DICO) rilasciata dall'installatore ai sensi della L. 46/90 (vedasi All. 11_F - copia titoli edilizi).

Fognatura



tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: presumibilmente **collettore o rete comunale** condizioni: **sufficienti (per quanto potuto verificare a vista)** conformità: **da verificare**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame e/o ferro zincato** condizioni: **per quanto potuto verificare a vista sufficienti** conformità: **da verificare e certificare**

Note: L'impianto è stato oggetto di rifacimento con l'intervento eseguito negli anni 2004-2006 a seguito del terremoto del 1997. Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto si dovrà provvedere ad effettuare un collaudo da un tecnico/ditta abilitata, all'esito del quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **"centralizzato"** alimentazione: **gasolio** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **per quanto a vista sufficienti** conformità: **da verificare e certificare**

Note: L'impianto è stato oggetto di totale rifacimento con l'intervento eseguito negli anni 2004-2006 a seguito del terremoto del 1997. Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, si dovrà provvedere ad effettuare un collaudo da un tecnico/ditta abilitata, all'esito del quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio della dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).

Il generatore di calore dell'impianto termico è costituito da una vecchia caldaia alimentata a gasolio



(brevetti "AHENA" Mercato Saraceno Forlì, fabbricata nel 1967), utilizzata al servizio dell'appartamento oggetto di procedura e dell'abitazione sottostante (sub. 10 - piano primo appartenente ad altra ditta). La caldaia sopra citata è ubicata all'interno di un locale del piano seminterrato (in catasto fabbricati UIU fg. 10 part. 383 sub. 6) appartenente anch'esso alla ditta proprietaria dell'appartamento del piano primo. Il serbatoio del gasolio, con struttura fuori terra, risulta essere stato installato all'interno di un locale del piano seminterrato, adiacente a quello della caldaia, in catasto fabbricati UIU fg. 10 part. 383 sub. 7, (stessa proprietà dell'appartamento del piano primo).

Al momento del sopralluogo non è risultato disponibile il libretto di impianto, pertanto occorre provvedere ad espletare i controlli necessari per emettere un nuovo libretto ai sensi del D.M. 10/02/2014 in applicazione del DPR 74/2013 (o in alternativa aggiornare il libretto di impianto esistente qualora sarà reso disponibile).



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata in seguito al rilievo eseguito in occasione del sopralluogo effettuato, secondo le specifiche della norma UNI EN 15733/2011 e del D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Piano Secondo	sup reale lorda	169,00	1,00	169,00
Balcone scoperto P.2	sup reale netta	1,90	0,25	0,47
		170,90		169,47

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.
Ufficio Tecnico di San Gemini.

Osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Altre fonti di informazione: listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia.



8.3 Valutazione corpi:

A - APPARTAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.576,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione Piano Secondo	169,00	€ 800,00	€ 135.200,00
Balcone scoperto P.2	0,47	€ 800,00	€ 376,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.576,00
Valore corpo			€ 135.576,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 135.576,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 135.576,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - APPARTAMENTO	Abitazione di tipo civile [A2]	169,47	€ 135.576,00	€ 135.576,00

VALORE IMMOBILE:

€ 135.576,00

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%):

-€ 20.336,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

-€ 10.550,00

Importo forfettario per redazione APE (Attestato di Prestazione Energetica):

-€ 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 104.389,60

8.6 Regime fiscale della vendita

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





Allegati

- 1)-Tavola di rilievo stato di fatto immobile;
- 2)-Documentazione fotografica;
- 3)-Estratto di mappa Catasto Terreni;
- 4)-Planimetria catastale dell'unità immobiliare;
- 5)-Elaborati planimetrici Catasto Fabbricati anni 1991-2024;
- 6)-Visure storiche Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;
- 7)- Copia atto di provenienza immobile - Decreto Trasferimento;
- 8)-Ispezioni ipotecarie di aggiornamento e note;
- 9)-Verifica contratti locazione Agenzia delle Entrate;
- 10)-Certificato Cancelleria Civile Tribunale di Terni;
- 11)-Copia titoli abilitativi edilizi:
 - 11_A-Licenza Edilizia 77-1953;
 - 11_B-Autorizzazione Edilizia 1793-1979;
 - 11_C-Autorizzazione Edilizia 2189-1980;
 - 11_D-Ordinanza sospensione lavori 90-1980;
 - 11_E-Concessione Edilizia in Sanatoria 183/136-1989;
 - 11_F-DIA 93-2000;
 - 11_G-Autorizzazione Edilizia 5325-2003;
 - 11_H-DIA 3939-2010.

Data generazione:
20-05-2024



L'Esperto alla stima
Geom. Luciano Cianchetta

