

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA QUALE MANDATARIA DI
VELA OBG SRL**

contro: **--OMISSIS--**

N° Gen. Rep. **155/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-11-2023

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Sabrina Gentili**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
abitazione con corte esclusiva ed
annesso locale ad uso garage/rimessa

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Quadrelletto n. 76 - San Gemini (TR) - 05029

Lotto: UNICO - abitazione con corte esclusiva ed annesso locale ad uso garage/rimessa.

Corpo: A - ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

--OMISSIS-- nato a Terni il 17/06/1973, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con --OMISSIS--; --OMISSIS-- nata a Narni (TR) il 29/04/1972, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con --OMISSIS--, foglio 21, particella 54, subalterno 5, scheda catastale T214928, indirizzo Via Quadrelletto n. 76, piano T, Comune di San Gemini (TR), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 138 mq. - Totale escluse aree scoperte: 111 mq., rendita € 386,05.

Corpo: B - GARAGE/RIMESSA

Categoria: Garage o autorimessa [G]

--OMISSIS-- nato a Terni il 17/06/1973, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con --OMISSIS--; --OMISSIS-- nata a Narni (TR) il 29/04/1972, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con --OMISSIS--, foglio 21, particella 54, subalterno 4, scheda catastale T214938, indirizzo Via Quadrelletto n. 74, piano S1, Comune di San Gemini (TR), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., superficie Totale: 14 mq. , rendita € 21,69.

Nota: in catasto è riportato il civico 74 ma il locale ha accesso dalla corte di pertinenza dell'abitazione identificata con il civico 76.

2. Stato di possesso

Bene: Via Quadrelletto n. 76 - San Gemini (TR) - 05029.

Lotto: UNICO - abitazione con corte esclusiva ed annesso locale ad uso garage/rimessa.

Corpo: A - ABITAZIONE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Corpo: B - GARAGE/RIMESSA

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Quadrelletto n. 76 - San Gemini (TR) - 05029.

Lotto: UNICO - abitazione con corte esclusiva ed annesso locale ad uso garage/rimessa.

Corpo: A - ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - GARAGE/RIMESSA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Quadrelletto n. 76 - San Gemini (TR) - 05029.

Lotto: UNICO - abitazione con corte esclusiva ed annesso locale ad uso garage/rimessa.

Corpo: A - ABITAZIONE

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA QUALE MANDATARIA DI VELA OBG SRL

Corpo: B - GARAGE/RIMESSA

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA QUALE MANDATARIA DI VELA OBG SRL

5. Comproprietari

Beni: Via Quadrelletto n. 76 - San Gemini (TR) - 05029.

Lotto: UNICO - abitazione con corte esclusiva ed annesso locale ad uso garage/rimessa.

Corpo: A - ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno.

Corpo: B - GARAGE/RIMESSA

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

Beni: Via Quadrelletto n. 76 - San Gemini (TR) - 05029.

Lotto: UNICO - abitazione con corte esclusiva ed annesso locale ad uso garage/rimessa.

Corpo: A - ABITAZIONE

Misure Penali: NO

Corpo: B - GARAGE/RIMESSA

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Quadrelletto n. 76 - San Gemini (TR) - 05029.

Lotto: UNICO - abitazione con corte esclusiva ed annesso locale ad uso garage/rimessa.

Corpo: A - ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - GARAGE/RIMESSA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Quadrelletto n. 76 - San Gemini (TR) - 05029

Lotto: UNICO - abitazione con corte esclusiva ed annesso locale ad uso garage/rimessa.

Valore complessivo intero: 102.919,72

Beni in **San Gemini (TR)**
Località/Frazione
Via Quadrelletto n. 76

Lotto: UNICO - abitazione con corte esclusiva ed annesso locale ad uso garage/rimessa.

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Gemini (TR) CAP: 05029, Via Quadrelletto n. 76.

Note: Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --OMISSIS-- + 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --OMISSIS--

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Nota: --OMISSIS-- e --OMISSIS-- coniugati il 07-09-2003 in regime di comunione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Terni in data 20-12-2018 n. 10893/2018 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --OMISSIS-- nato a Terni il 17/06/1973, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con --OMISSIS--; --OMISSIS-- nata a Narni (TR) il 29/04/1972, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con --OMISSIS--, foglio 21, particella 54, subalterno 5, scheda catastale T214928, indirizzo Via Quadrelletto n. 76, piano T, Comune di San Gemini (TR), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 138 mq. - Totale escluse aree scoperte: 111 mq., rendita € 386,05.

Derivante da:

-Variazione del 20/03/2013 Pratica TR0020460 in atti dal 20/03/2013 divisione-fusione-ampliamento-ristrutturazione-variazione di toponomastica (n. 3295.1/2013);

-Variazione del 22/03/2013 Pratica TR0021602 in atti dal 22/03/2013 esatta rappresentazione grafica (n. 3453.1/2013);

-Variazione nel classamento del 31/01/2014 Pratica TR0008373 in atti dal 31/01/2014 variazione di classamento (n. 1580.1/2014).

Immobili precedenti:

-Foglio 21 particella 54 sub. 1;

-Foglio 21 particella 54 sub. 2.

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: via Quadrelletto, --OMISSIS-- su più lati, salvo altri.

Note: Una porzione della corte sul lato nord-ovest, nella scheda catastale indicata come esclusiva, nello stato di fatto rilevato sul posto risulta essere destinata a strada (vedasi tavola di rilievo degli immobili ALL.1).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale dell'abitazione sub. 5 rappresenta una situazione non conforme allo stato di fatto, in quanto sono state apportate alcune modifiche alla distribuzione interna ed alla destinazione dei vani (che restano residenziali).

Regolarizzabili mediante: presentazione dichiarazione di variazione.

Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione della distribuzione interna dell'unità immobiliare.

Dichiarazione di variazione al Catasto Fabbricati con la causale "diversa distribuzione degli spazi interni": € 650,00

Oneri Totali: **€ 650,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B - GARAGE/RIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in San Gemini (TR) CAP: 05029, Via Quadrelletto n. 76.

Note: Locale in muratura ad uso garage/rimessa, posto al di sotto del terrazzo di pertinenza dell'abitazione di cui al "corpo A".

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --OMISSIS-- + 1 - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: --OMISSIS--

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Note: --OMISSIS-- e --OMISSIS-- coniugati il 07-09-2003 in regime di comunione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Terni in data 20-12-2018 n. 10893/2018 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: --OMISSIS-- nato a Terni il 17/06/1973, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con --OMISSIS--; --OMISSIS-- nata a Narni (TR) il 29/04/1972, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con --OMISSIS--, foglio 21, particella 54, subalterno 4, scheda catastale T214938, indirizzo Via Quadrelletto n. 74, piano S1, Comune di San Gemini (TR), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., superficie Totale: 14 mq. , rendita € 21,69.

Nota: in catasto è riportato il civico 74 ma il locale ha accesso dalla corte di pertinenza dell'abitazione identificata con il civico 76.

Derivante da:

-Costituzione del 19/10/1977 in atti dal 10/03/1990 (n. 5388/1977);

-Variazione Toponomastica del 20/08/2014 Pratica TR0096420 in atti dal 20/08/2014 (n. 52224.1/2014);

-Variazione Toponomastica del 22/08/2022 Pratica TR0056700 in atti dal 22/08/2022 (n. 56700.1/2022).

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: --OMISSIS-, corte su tre lati, salvo altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono ubicati in una posizione marginale del territorio comunale, distanti circa 3 Km dal centro abitato di San Gemini, ad una quota di circa 400 metri sul livello del mare, all'interno di una piccola zona residenziale, con viabilità di accesso privata che diparte dalla strada regionale 3 ter di Narni e San Gemini.

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato residenziale bifamiliare di vecchia costruzione, (ex rurale), oggetto di interventi di trasformazione ed ampliamento realizzati a partire dal 1974.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria.

Nel Comune in cui ricadono gli immobili sono presenti sufficienti 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 telefonica, pubblica illuminazione (risulta essere carente nella viabilità privata di accesso al nucleo residenziale).

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente agricole.

Importanti centri limitrofi: centro della città di Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Cascate delle Marmore; Lago di Piediluco; Gole della Valnerina; campagne e vallate umbre.

Attrazioni storiche: Carsulae - Parco Archeologico.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea a circa 100 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Gemini (TR), Via Quadrelletto n. 76.

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: Gli immobili sono occupati dalla sig.ra --OMISSIS-- e dalla propria figlia.

Identificativo corpo: B - GARAGE/RIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in San Gemini (TR), Via Quadrelletto n. 76.

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: Gli immobili sono occupati dalla sig.ra --OMISSIS-- e dalla propria figlia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA QUALE MANDATARIA DI VELA OBG SRL contro --OMISSIS-- + 1;
derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
importo ipoteca: € 206.000,00;
importo capitale: € 103.000,00 ;
a rogito del Notaio Pasqualini Gian Luca in data 22/05/2013 ai nn. 61657/16113;
iscritto/trascritto a Terni in data 21/06/2013 ai nn. 6659/676.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - ABITAZIONE

B - GARAGE/RIMESSA

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di VELA OBG SRL contro --OMISSIS-- + 1 ;
a rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TERNI (UNEP) in data 05/12/2022 ai nn. 2280;
iscritto/trascritto a Terni in data 16/12/2022 ai nn. 14379/10621.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - ABITAZIONE

B - GARAGE/RIMESSA

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Nota: dalle certificazioni rilasciate dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Terni, (allegate in copia alla presente - ALL_10), riguardanti i procedimenti Civili a nome degli esecutati, risulta il contenzioso N. Ruolo 1570 del 2021 "Divisione di beni non caduti in successione" che è stato dichiarato improcedibile dal Giudice Dott. Francesco ANGELINI.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Identificativo corpo: A - ABITAZIONE****Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Gemini (TR), Via Quadrelletto n. 76.****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:** ---**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** --- (gli immobili non fanno parte di un Condominio).**Millesimi di proprietà:** ---**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - non accessibile.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---**Attestazione Prestazione Energetica:** nell'atto di provenienza c/v Notaio Gian Luca Pasqualini del 22/05/2013 non è allegato l'A.P.E. ed in merito alla normativa sull'Attestato di certificazione energetica di cui al D.Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche, gli acquirenti nel rogito hanno precisato di aver ricevuto tutte le informazioni previste dalla vigente normativa in materia; danno atto, inoltre, tutti i contraenti che sono stati adempiuti tutti gli obblighi dalla predetta normativa previsti. Si precisa che l'Attestato di Prestazione Energetica, anche se emesso in data di stipula dell'atto sopra citato, (22/05/2013), ad oggi non sarebbe più valido in quanto sono decorsi i dieci anni di validità previsti dalla normativa di riferimento, pertanto dovrà essere redatto un nuovo certificato al momento del trasferimento dell'immobile.**Indice di prestazione energetica:** si indica presumibilmente la Classe G.**Note Indice di prestazione energetica:** la classe indicata è da ritenersi presunta e provvisoria, in attesa della redazione dell'APE che, come stabilito dal G.E. nel quesito peritale, sarà redatto al momento del trasferimento dell'immobile, con la relativa spesa che rimarrà a carico dell'acquirente.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ---**Avvertenze ulteriori:** nella corte di pertinenza dell'abitazione è presente un bombolone interrato per la fornitura di GPL da parte della Liquigas, del quale non è stato possibile verificare le forniture, il regolare funzionamento e le conformità di legge.**Identificativo corpo: B - GARAGE/RIMESSA****Garage o autorimessa [G] sito in San Gemini (TR), Via Quadrelletto n. 76.****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:** ---**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** --- (gli immobili non fanno parte di un Condominio).**Millesimi di proprietà:** ---**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---**Attestazione Prestazione Energetica:** ---**Indice di prestazione energetica:** ---**Note Indice di prestazione energetica:** non necessita la redazione dell'APE per il garage/rimessa.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ---**Avvertenze ulteriori:** ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

---OMISSIS-- a Todi (PG) il 28-05-1919, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietario.

Proprietario ante ventennio fino al 16/04/2007.

In forza di atto di compravendita:

-rogito del Notaio ANGELO ALCINI, in data 05/07/1974, ai nn. 32993;

-registrato a Terni in data 19/07/1974 ai nn. 2543 Vol. 268;

-trascritto a Terni in data 03/08/1974, ai nn. 5420/4567.

Note: gli immobili sono pervenuti per acquisto dai signori:

---OMISSIS-- (vedova --OMISSIS--) nata a San Gemini (TR) il 27/11/1929, usufruttuaria parziale;

---OMISSIS-- nata a Terni il 14/11/1952, proprietaria.

Titolare/Proprietario:

---OMISSIS-- nato a San Gemini (TR) il 15/03/1947, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/2;

---OMISSIS-- nata a Massa Martana (PG) il 06/05/1923, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/2.

Dal 16/04/2007 al 22/05/2013.

In forza di denuncia di successione:

-registrata a Roma in data 31/03/2008, ai nn. 37 Vol. 601;

-trascritta a Terni, in data 21/08/2008, ai nn. 10060/6412;

-nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità trascritta a Terni con nota RG 3210 - RP 2192 - rif.to Atto Notaio Gian Luca PASQUALINI rep. 61656 del 22/05/2013.

Note: immobili nel Comune di San Gemini Fg. 21 Part. 54 sub. 4 e sub. 5 (l'immobile sub. 5 deriva dagli immobili Fg. 21 Part. 54 sub. 1 e sub. 2).

I soggetti indicati nel quadro C della nota di trascrizione sono il coniuge ed il figlio del de cuius.

Titolare/Proprietario:

---OMISSIS-- nato a Terni il 17/06/1973, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con --OMISSIS--;

---OMISSIS-- nata a Narni il 29/04/1972, cod. fisc. --OMISSIS--, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con --OMISSIS--.

Dal 22/05/2013 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita:

-rogito del Notaio Gian Luca PASQUALINI, in data 22/05/2013, ai nn. 61656/16112;

-trascritto a Terni, in data 21/06/2013, ai nn. 6657/4554.

Note: immobili nel Comune di San Gemini Fg. 21 Part. 54 sub. 4 e sub. 5 (l'immobile sub. 5 deriva dagli immobili Fg. 21 Part. 54 sub. 1 e sub. 2).

Dati precedenti relativi ai corpi:

A - ABITAZIONE

B - GARAGE/RIMESSA

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Gemini (TR) CAP: 05029, Via Quadrelletto n. 76.

Numero pratica: 1063/1974

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: trasformazione fabbricato rurale per dotazione servizi igienici

Oggetto: trasformazione fabbricato

Rilascio in data 28/09/1974 al n. di prot. 2551

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Gemini (TR) CAP: 05029, Via Quadrelletto n. 76.

Numero pratica: 715/1985

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: rifacimento tetto e ristrutturazione interna dei locali al piano terra

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 12/02/1985 al n. di prot. 715/C

Rilascio in data 16/03/1985 al n. di prot. 2843

NOTE: PROVINCIA DI TERNI - UFFICIO VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI: deposito progetto per rifacimento del tetto L.64/74 - Pratica n. 454 del 27-06-1985.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Gemini (TR) CAP: 05029, Via Quadrelletto n. 76.

Numero pratica: 91/1986 (domanda di Condono Edilizio L.47/85)

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione vani sottotetto - garages e vano nel sottoscala

Oggetto: Condono Edilizio L. 47/85

Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 91

Rilascio in data 28/10/1988 al n. di prot. 80/88

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Gemini (TR) CAP: 05029, Via Quadrelletto n. 76.

Numero pratica: 743/C/1989

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato (costruzione portico e modifiche interne al piano terra)

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Rilascio in data 07/04/1989 al n. di prot. 3482

NOTE: PROVINCIA DI TERNI - UFFICIO VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI: deposito progetto strutture L.64/74 e L.1086/71 - Pratica n. 1449/704 del 21-07-1989; -certificato di collaudo prot. 1423 del 27-07-1991.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Gemini (TR) CAP: 05029, Via Quadrelletto n. 76.

Numero pratica: 107/2000

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione ed ampliamento con realizzazione di una scala interna

Oggetto: ristrutturazione e ampliamento

Presentazione in data 14/12/2000 al n. di prot. 7365

Rilascio in data 08/06/2001 al n. di prot. 5182

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **San Gemini (TR) CAP: 05029, Via Quadrelletto n. 76.**

Numero pratica: 06/2012

Intestazione: --OMISSIS-- e --OMISSIS--

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: ampliamento fabbricato ad uso abitazione bifamiliare per ricavare una terza abitazione

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 03/02/2012 al n. di prot. 626

Rilascio in data 28/11/2013 al n. di prot. 6106

NOTE: i previsti lavori di ampliamento per la realizzazione della terza abitazione nel lato ovest del fabbricato, non sono stati realizzati, mentre è presente il piccolo ampliamento costituito da un ingresso di modeste dimensioni sottostante al portico del piano terra lato est, (mediante tamponatura di carattere non strutturale), come riportato nel titolo edilizio rilasciato.

La mancata realizzazione delle opere sopra descritte non costituisce violazione edilizia ai sensi dell'art. 139 comma 3 della L.R. 1/2015 (testo unico governo del territorio e materie correlate, emanato dalla Regione Umbria) che, di seguito, si riporta testualmente:

"Non costituiscono difformità rispetto al titolo abilitativo il mancato completamento degli interventi o la realizzazione di minori superfici o volumetrie o altezze o parziali riduzioni dell'area di sedime, purché gli interventi non comportino difformità dalle prescrizioni del titolo abilitativo medesimo o del piano attuativo. Tali interventi sono rappresentati con idonea documentazione e comunicati con la dichiarazione di cui all' articolo 138, comma 1, lettera b) alla quale sono allegati gli elaborati che rappresentano l'esatta consistenza delle opere."

(La dichiarazione a cui si fa riferimento eventualmente potrà essere prodotta ed allegata al procedimento per l'agibilità).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

Garage o autorimessa [G] sito in **San Gemini (TR) CAP: 05029, Via Quadrelletto n. 76.**

Numero pratica: 91/1986 (domanda di Condono Edilizio L.47/85)

Intestazione: --OMISSIS--

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione vani sottotetto - garages e vano nel sottoscala

Oggetto: Condono Edilizio L. 47/85

Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 91

Rilascio in data 28/10/1988 al n. di prot. 80/88

Dati precedenti relativi ai corpi: B - GARAGE/RIMESSA

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Rispetto ai titoli assentiti si riscontrano, nell'appartamento interessato posto al piano terra, modifiche alla distribuzione interna mediante spostamento ed abbattimento di fondelli, oltre a modeste variazioni alle finestrate esterne.

Regolarizzabili mediante: presentazione al Comune di una S.C.I.A., (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), in Sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: modifiche alla distribuzione interna e lievi variazioni dimensionali alle finestrate come sopra descritto.

Importo complessivo della spesa stimata: € 3.500,00 (pratica per regolarizzazione edilizia, comprensiva di sanzione amministrativa ed oneri).

-Con riferimento agli interventi assentiti con la Concessione Edilizia 5182 del 08-06-2001, dall'accesso agli atti effettuato presso la Regione Umbria (Sezione Rischio sismico, genio civile), non sono state riscontrate pratiche riguardanti gli adempimenti in materia di strutture in zona sismica.

Si evidenzia che le opere interessate riguardano la struttura realizzata sul lato ovest del fabbricato, costituita da un porticato parzialmente tamponato, all'interno del quale sono stati ricavati la scala di accesso all'abitazione del piano primo, (attualmente di altra proprietà non oggetto di esecuzione), ed un modesto servizio igienico al piano terra annesso all'appartamento interessato dalla procedura.

Regolarizzabili mediante: valutazione di sicurezza da presentare allo stesso Ente per la cui redazione è necessario espletare le opportune verifiche e prove in ordine alla corretta esecuzione dei lavori che interessano anche la porzione di fabbricato appartenente ad altra ditta, anche in relazione alla vigente normativa in materia antisismica, all'esito delle quali potrebbero necessitare opere di adeguamento strutturale con importo di spesa al momento non quantificabile; fermo restando che la spesa imputata, attinente alla porzione immobiliare oggetto di esecuzione, andrebbe a coprire i costi per l'eventuale rimessa in pristino consistente nella rimozione del servizio igienico del piano terra.

Pertanto, tale regolarizzazione interessa sia l'unità immobiliare di che trattasi, (se pur in minima parte), che la sovrastante unità abitativa, come detto, appartenente ad altra ditta.

Importo complessivo della spesa stimata a carico dell'appartamento del piano terra: € 2.500,00 (quota parte per la pratica di regolarizzazione sismica, comprensiva di sanzione amministrativa ed oneri).

- Oneri Totali per regolarizzazione edilizia: € 6.000,00
- Costi ed oneri per pratica Agibilità: € 1.700,00

Oneri Totali: **€ 7.700,00**

Note sulla conformità edilizia:

Il sottoscritto CTU precisa che gli accertamenti inerenti la verifica della conformità edilizia ed urbanistica hanno riguardato esclusivamente le unità immobiliari oggetto di esecuzione; ai fini della corretta regolarizzazione edilizia, come sopra riportato, si dovrà procedere alla valutazione della struttura nella sua interezza, interessando anche la porzione immobiliare non oggetto di procedura esecutiva.

L'accesso agli atti presso il Comune di San Gemini è stato effettuato per i titoli edilizi che interessano la porzione immobiliare oggetto di procedura, per i nominativi dei proprietari che nel tempo si sono succeduti, (non si è proceduto ad accertamenti riguardanti eventuali titoli abilitativi attinenti la porzione di fabbricato non oggetto di esecuzione, eventualmente rilasciati dopo l'acquisto da parte dell'attuale proprietario, avvenuto con atto di c/v del Notaio Gian Luca Pasqualini rep. 67231 in data 11/09/2017).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

Garage o autorimessa [G]

Nessuna irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - GARAGE/RIMESSA

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3] - Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 14 del 26/04/2004
Zona omogenea:	Zona B2b - Zone residenziali di mantenimento e trasformazione - Art. 14 NTA PRG OPERATIVO
Norme tecniche di attuazione:	<p>ZONE B - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Il PRG, prevede le seguenti sottozone: B1 - di mantenimento e conservazione dei volumi esistenti:</p>

1. Riguardano le aree ove il contesto edificato esistente, è caratterizzato da unitarietà formale e tipologica; In tali zone sono ammessi interventi esclusivamente volti al recupero del patrimonio edilizio esistente;

2. Sono ammessi tutti gli interventi previsti per il recupero del patrimonio edilizio esistente;

3. Sulle aree già oggetto di lottizzazione convenzionata, per le quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione e soddisfatti i relativi standard urbanistici, i fabbricati esistenti, potranno essere ampliati fino a raggiungere la volumetria massima prevista nel piano di lottizzazione, per il lotto ove gli stessi insistono;

4. E' ammesso l'intervento edilizio diretto. 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 fondiaria, a condizione che la destinazione d'uso sia quella 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, e 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;

Nelle zone individuate con la sigla B2b:

e. SM = Superficie Minima di intervento –

	<p>lotto minimo, mq. 500;</p> <p>f. IF = Indice di fabbricabilità fondiaria, 1 mc/mq;</p> <p>g. SP = Superficie Permeabile, pari o superiore al 25% della Superficie Fondiaria;</p> <p>h. H = altezza massima ammessa, ml. 9.50;</p> <p>Negli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, il parametro SP, qualora inferiore a quello minimo sopra fissato, non potrà subire variazioni in diminuzione. Sugli edifici preesistenti alla data di adozione del PRG, che non rispettino i suddetti parametri IF ed H, sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, e cambio di destinazione d'uso, a condizione che detti parametri non vengano ulteriormente incrementati.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI (la zona dove ricadono gli immobili è vincolata a scopi idrogeologici - R.D. 3267/1923).
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	UF= 1 mq/mq
Rapporto di copertura:	vedasi NTA
Altezza massima ammessa:	vedasi NTA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	---

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

A - ABITAZIONE

B - GARAGE/RIMESSA

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - ABITAZIONE**

Abitazione posta al piano terreno con annessa corte esclusiva, facente parte di un fabbricato residenziale bifamiliare, composto complessivamente da due unità abitative, due locali destinati a garage/rimesse ed un magazzino/locale di deposito.

L'appartamento oggetto di procedura esecutiva ha accesso autonomo dalla corte esclusiva ed è composto da un ingresso, un soggiorno con caminetto, una cucina abitabile, due camere, due w.c., con adiacente portico e terrazzo scoperto.

L'abitazione ha una superficie utile calpestabile di circa mq. 87,96 , il portico circa mq. 15,15 ed il terrazzo scoperto mq. 30,52.

La porzione di corte scoperta esclusiva delimitata da recinzioni ha una consistenza di circa mq. 268,00 , la stessa è dotata di un ingresso carrabile dall'adiacente strada privata ubicata sul lato nord-ovest del lotto, utilizzato anche per l'accesso al locale destinato a garage/rimessa, (corpo B della perizia), posto nel piano sottostante al terrazzo.

Una porzione della corte esclusiva nel lato nord-ovest del è occupata dalla sede della strada privata che, per quanto rilevato nello stato di fatto, sembrerebbe di uso pubblico, (via Quadrelletto).

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla perizia (Allegato 1).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di --OMISSIS-- + 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --OMISSIS--

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

E' posta al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: circa 1989

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 3,10

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 ed interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

Il fabbricato nel suo insieme è in discreto stato di manutenzione, necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria riguardanti principalmente le opere di finitura esterna.

Per l'appartamento oggetto di procedura occorre realizzare consistenti interventi interni di manutenzione straordinaria, riguardanti la sistemazione ed il risanamento delle pareti e dei soffitti, la revisione/sostituzione degli impianti e delle pavimentazioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde**

materiale: **solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**

condizioni: **sufficienti (per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo)**

Note: trattandosi di appartamento posto al piano terra, non è stato possibile accedere al piano primo ed al sottotetto dell'edificio in quanto facenti parte di una unità immobiliare appartenente ad un'altra ditta. Per quanto potuto accertare, si ritiene che le condizioni della copertura e delle relative opere di impermeabilizzazione

siano sufficienti.

Fondazioni	<p>tipologia: presumibilmente miste in muratura e c.a. materiale: muratura e c.a. condizioni: per quanto potuto osservare sufficienti Note: dall'esame visivo delle strutture fuori terra del fabbricato, non si notano dissesti significativi.</p>
Solai	<p>tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: per quanto accertato a vista sufficienti</p>
Strutture verticali	<p>materiale: muratura condizioni: per quanto accertato a vista sufficienti Note: le strutture portanti verticali prevalenti sono in muratura, tranne per il portico ed il modesto w.c. ricavato al di sotto della scala nel lato sud-ovest, aventi strutture in c.a.. Dall'esame visivo delle strutture fuori terra del fabbricato, non si notano dissesti significativi.</p>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	<p>tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare</p>
Pareti esterne	<p>materiale: muratura con blocchi di laterizio e/o tufi coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento e tinteggiatura usuali condizioni: sufficienti</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle in graniglia e monocottura condizioni: da sostituire Note: i pavimenti interni presentano varie tipologie di materiali, in particolare nella zona giorno dove sono stati eliminati alcuni fondelli interni sono presenti due tipi diversi di pavimentazione con rappezzi eseguiti con cemento a vista.</p>
Plafoni	<p>materiale: stabilitura condizioni: da ristrutturare</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata condizioni: sufficienti</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: parte pareti bagni e cucina materiale: piastrelle condizioni: scarse</p>

Rivestimento

ubicazione: **pareti vani principali**
materiale: **intonaco e tinteggiatura usuali**
condizioni: **pessime**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **da normalizzare**
conformità: **da collaudare**

Note: con riferimento al D.M. 37/08, trattasi di impianto per il quale non è disponibile la certificazione di conformità, per quanto potuto constatare in occasione del sopralluogo le condizioni sembrerebbero alquanto mediocri, in particolare, nel vano cucina in corrispondenza del piano cottura sono presenti evidenti segni di un principio di incendio che ha provocato il danneggiamento di una presa a muro (vedasi documentazione fotografica allegata).

Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, considerate le condizioni riscontrate, si ritiene opportuno provvedere a far effettuare un collaudo/verifica da un tecnico/ditta abilitata, all'esito del quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio di una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).

Fognatura

tipologia: **mista**
rete di smaltimento: **si presume con tubazioni in PVC e/o cemento**
recapito: **si presume al collettore o rete comunale**
condizioni: **sufficienti (per quanto potuto verificare a vista)**
conformità: **da verificare**

Gas

tipologia: **tubazioni interrato, sottotraccia e con tubazioni a vista**
alimentazione: **GPL**
rete di distribuzione: **tubi in rame - tubazione in polietilene**
condizioni: **da normalizzare**
conformità: **da collaudare**

Note: con riferimento al D.M. 37/08, per quanto potuto rilevare a vista in occasione del sopralluogo, le condizioni sembrerebbero sufficienti.

Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, considerata l'epoca realizzativa dello stesso, si ritiene opportuno provvedere a far effettuare un collaudo da un tecnico/ditta abilitata, all'esito del quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio di una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 155 / 2022
mità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).
L'alimentazione avviene tramite bombolone della Liqui-
gas interrato nella corte di pertinenza dell'abitazione.

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **diretta da rete comunale**
rete di distribuzione: **non verificato**
condizioni: **per quanto a vista sufficienti**
conformità: **da verificare**

Note: per quanto potuto rilevare a vista, in occasione del sopralluogo, le condizioni dell'impianto sembrerebbero sufficienti.

Termico

tipologia: **autonomo**
alimentazione: **GPL**
rete di distribuzione: **tubi in rame**
diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **scarse**
conformità: **da verificare/collaudare - sprovvisto del libretto di impianto in quanto non reso disponibile**

Note: con riferimento al D.M. 37/08, per quanto potuto rilevare in occasione del sopralluogo, le condizioni sono da normalizzare in quanto l'impianto al momento non è funzionante.

Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, considerata l'epoca realizzativa dello stesso, si ritiene opportuno provvedere a far 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 di una 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 per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è una vecchia caldaia murale ubicata all'esterno dell'abitazione, in corrispondenza della parete sud-est del vano cucina, accessibile dal terrazzo.

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

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non disponibile
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	<p>Con riferimento al D.M. 37/08, trattasi di impianto per il quale non è disponibile la certificazione di conformità, per quanto potuto constatare in occasione del sopralluogo le condizioni sembrerebbero alquanto mediocri, <u>in particolare nel vano cucina in corrispondenza del piano cottura sono presenti evidenti segni di un principio di incendio che ha provocato il danneggiamento di una presa a muro</u> (vedasi documentazione fotografica allegata).</p> <p>Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, considerate le condizioni riscontrate, si ritiene opportuno provvedere a far effettuare un collaudo/verifica da un tecnico/ditta abilitata, all'esito del quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio di una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).</p>

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con generatore di calore (caldaia murale ubicata all'esterno) alimentato a GPL con bombolone della "Liquigas" interrato nella corte di pertinenza del fabbricato.
Stato impianto	dismesso (vedasi note sotto riportate).
Potenza nominale	circa 24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non disponibile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	<p>Con riferimento al D.M. 37/08, per quanto potuto rilevare in occasione del sopralluogo, le condizioni sono da normalizzare in quanto l'impianto al momento non è funzionante.</p> <p>Non essendo disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto, considerata l'epoca realizzativa dello stesso, si ritiene opportuno provvedere a far effettuare una verifica/collaudo da un tecnico/ditta abilitata, all'esito del quale potrebbero necessitare anche interventi di adeguamento e/o sostituzione, con successivo rilascio di una dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) e/o dichiarazione di conformità (DI.CO.) ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90).</p>

	<p>Il generatore di calore per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è una vecchia caldaia murale ubicata all'esterno dell'abitazione in corrispondenza della parete sud-est del vano cucina, accessibile dal terrazzo.</p> <p>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).</p>
--	--

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	--

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T. (vani principali e accessori diretti)	sup reale lorda	108,00	1,00	108,00
Portico P.T.	sup reale netta	15,15	0,50	7,58
Terrazzo scoperto P.T.	sup reale netta	30,52	0,25	7,63
Corte esclusiva P.T. delimitata da recinzioni	sup reale netta	268,00	1,00	268,00
Porzione corte esterna alla recinzione circa mq. 95 (occupata dalla viabilità)	sup reale netta	95,00	1,00	95,00
		516,67		486,21

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B - GARAGE/RIMESSA**

Modesto locale in muratura posto al di sotto del terrazzo di pertinenza dell'abitazione "corpo A" della perizia, con accesso carrabile dalla corte di pertinenza esclusiva della stessa unità abitativa.

La porzione immobiliare ha una superficie utile calpestabile di circa mq. 13,36 ed un'altezza netta di m. 2,25.

Il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla perizia (Allegato 1).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di --OMISSIS-- + 1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: --OMISSIS--

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,25.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 ed interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile:

Il fabbricato nel suo insieme è in discreto stato di manutenzione, necessita di alcune opere di manutenzione ordinaria riguardanti principalmente le opere di finitura esterna.

Il locale ad uso garage/rimessa internamente è allo stato grezzo, privo di rifiniture ed impianti, con pavimentazione in cemento.

Necessita di opere di manutenzione.

Nel soffitto costituito da un solaio in latero-cemento privo di intonaco, sono presenti tracce di umidità e macchie di salnitro per infiltrazioni, evidentemente provenienti dal terrazzo soprastante.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a terrazzo**

materiale: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**

condizioni: **sufficienti (per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo)**

Note: nella struttura interna della copertura, costituita da un solaio in latero-cemento privo di intonaco di finitura, sono presenti tracce di umidità e macchie di salnitro per infiltrazioni evidentemente provenienti dal terrazzo soprastante.

Fondazioni

tipologia: **presumibilmente miste in muratura e c.a.**

materiale: **muratura e c.a.**

condizioni: **per quanto potuto osservare sufficienti**

Note: dall'esame visivo delle strutture fuori terra del fabbricato, non si notano dissesti significativi.

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni
tipologia: **anta scorrevole**
materiale: **metallo**
condizioni: **mediocri**

Pareti esterne
materiale: **muratura di tufi e mista**
coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento e tinteggiatura usuali**
condizioni: **sufficienti**

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

Plafoni
materiale: **al rustico**
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento
ubicazione: **pareti vani principali**
materiale: **al rustico** condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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
Garage/rimessa piano S1	sup reale lorda	19,00	1,00	19,00
		19,00		19,00

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di San Gemini.

Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari presso Agenzia delle Entrate di Terni.

Ufficio tecnico del Comune di San Gemini.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di San Gemini e Terni; 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 - ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 123.658,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P.T. (vani principali e accessori diretti)	108,00	€ 850,00	€ 91.800,00
Portico P.T.	7,58	€ 850,00	€ 6.443,00
Terrazzo scoperto P.T.	7,63	€ 850,00	€ 6.485,50
Corte esclusiva P.T. delimitata da recinzioni	268,00	€ 60,00	€ 16.080,00
Porzione corte esterna alla recinzione circa mq. 95 (occupata dalla viabilità)	95,00	€ 30,00	€ 2.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.658,50
Valore corpo			€ 123.658,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 123.658,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 123.658,50

B - GARAGE/RIMESSA. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage/rimessa piano S1	19,00	€ 400,00	€ 7.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.600,00
Valore corpo			€ 7.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	486,21	€ 123.658,50	€ 123.658,50
B - GARAGE/RIMESSA	Garage o autorimessa [G]	19,00	€ 7.600,00	€ 7.600,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI: € 131.258,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%): -€ 19.688,78

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale: -€ 8.350,00

Importo forfettario per redazione APE (Attestato di Prestazione Energetica): -€ 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 102.919,72

8.6 Regime fiscale della vendita

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

Allegati

- 1)-Tavola di rilievo stato di fatto degli immobili;
- 2)-Documentazione fotografica;
- 3)-Estratto di mappa catastale;
- 4)-Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- 5)-Elaborato Planimetrico catasto fabbricati;
- 6)-Visure storiche Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;
- 7)-Copia dei titoli edilizi con estratti degli elaborati grafici;
- 8)-Copia atto di provenienza (c/v Notaio Gian Luca Pasqualini rep. 61656 del 22/05/2013);
- 9)-Ispezioni ipotecarie di aggiornamento e note trascrizione/iscrizione;
- 10)-Certificati rilasciati dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Terni.

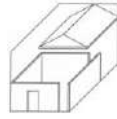
Data generazione:
26-10-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Luciano Cianchetta

Firmato digitalmente da

LUCIANO CIANCHETTA

O = Collegio dei Geometri di
Terni
T = Geometra
SerialNumber =
TINIT-CNCLCN65S06L117Y
C = IT



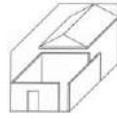
ALLEGATO 2

(Documentazione Fotografica)

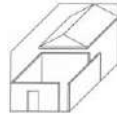
Lotto UNICO

abitazione con corte esclusiva ed
annesso locale ad uso garage/rimessa
immobili siti in San Gemini (TR)
Via Quadrelletto 76

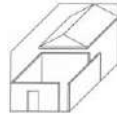




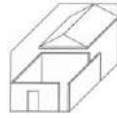
esterno fabbricato - dalla strada di accesso



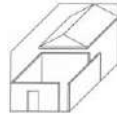
esterno fabbricato - vista del portico lato est dalla strada di accesso



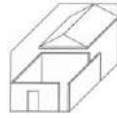
esterno fabbricato - accesso carrabile alla corte esclusiva



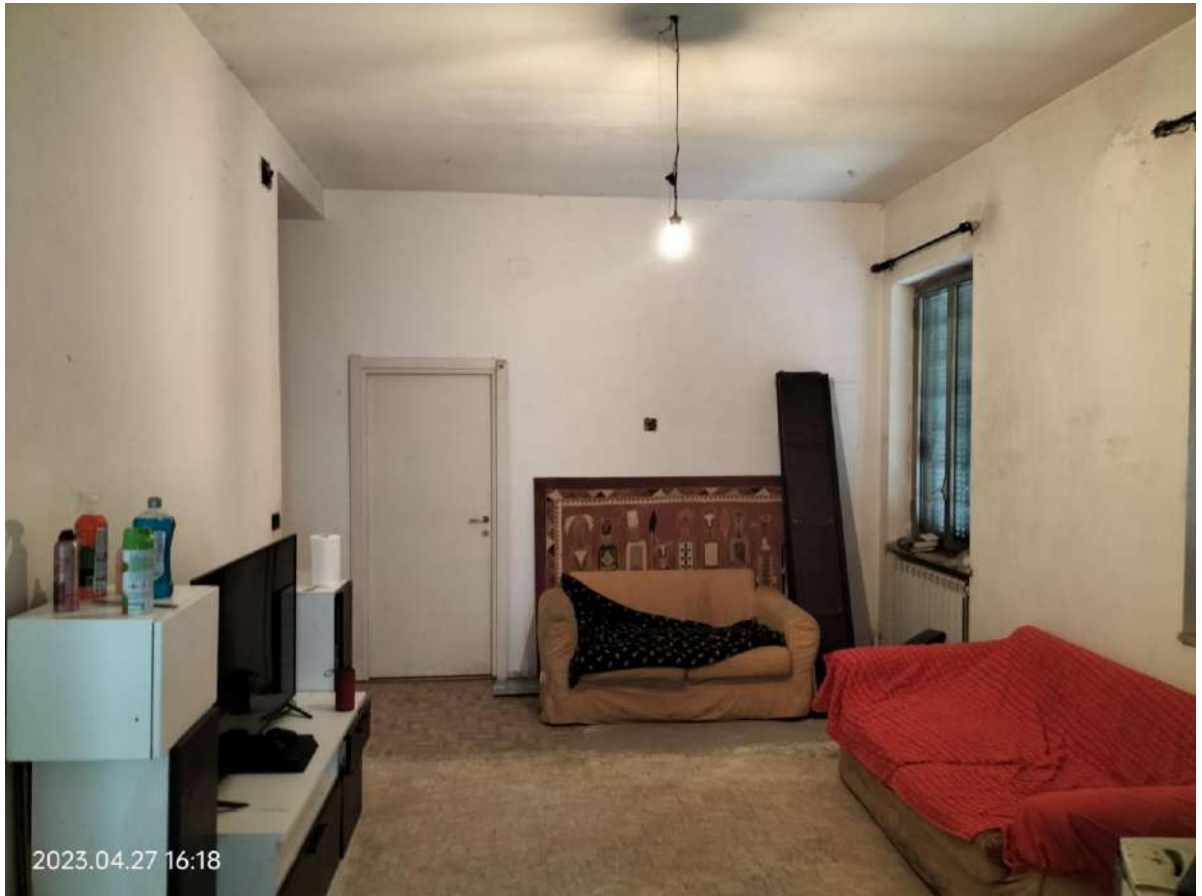
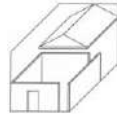
esterno fabbricato lato ovest - dalla strada di accesso



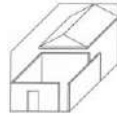
esterno fabbricato - lato sud



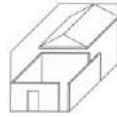
esterno fabbricato - lato sud con vista locale garage/rimessa (corpo B della perizia)



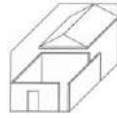
interno - soggiorno



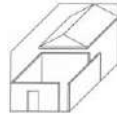
interno - soggiorno



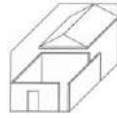
interno - cucina



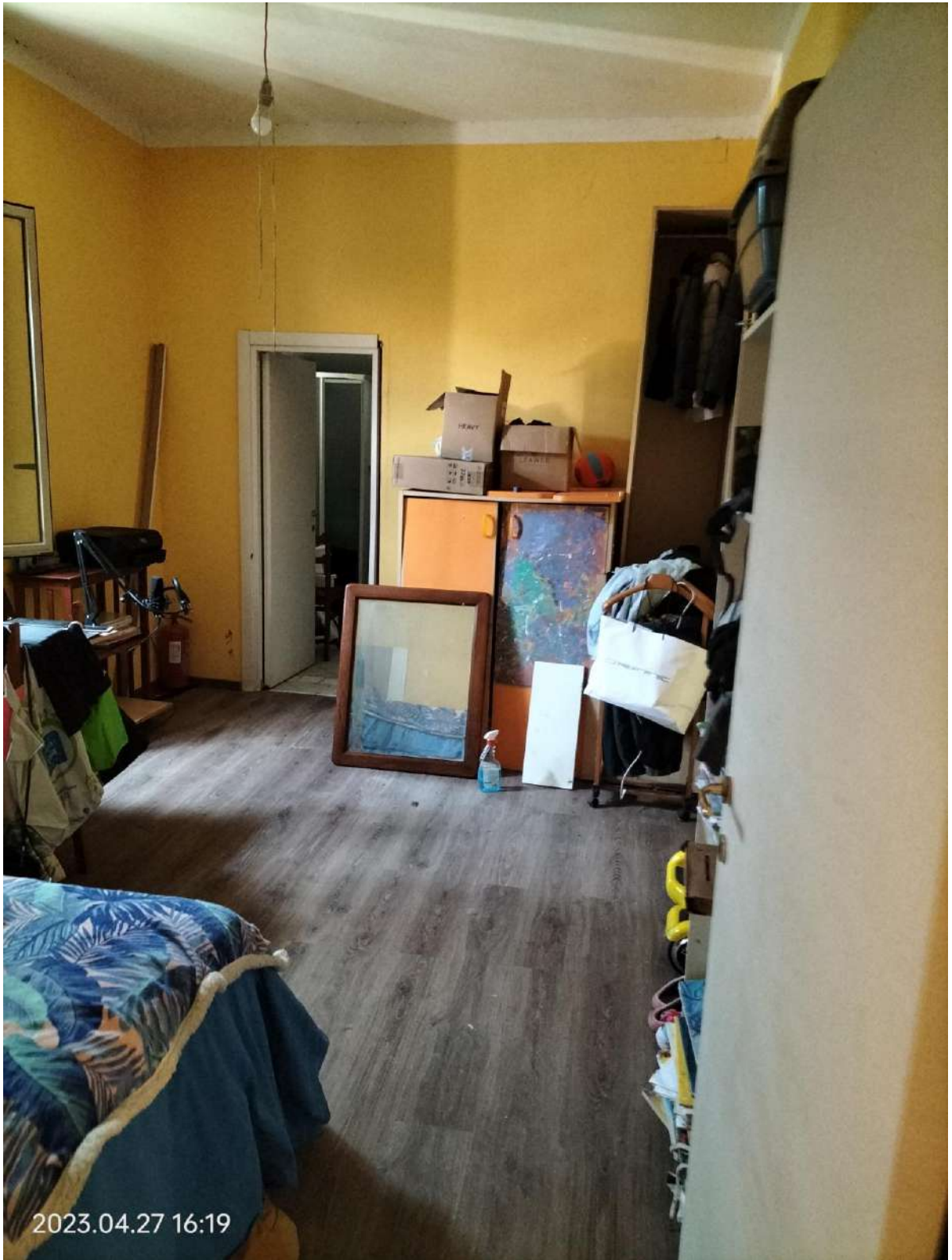
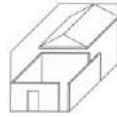
interno - cucina (particolare del danneggiamento in seguito ad un principio di incendio)



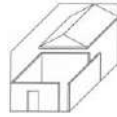
vista terrazzo esterno con accesso dal vano cucina



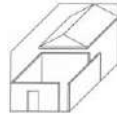
interno - w.c.



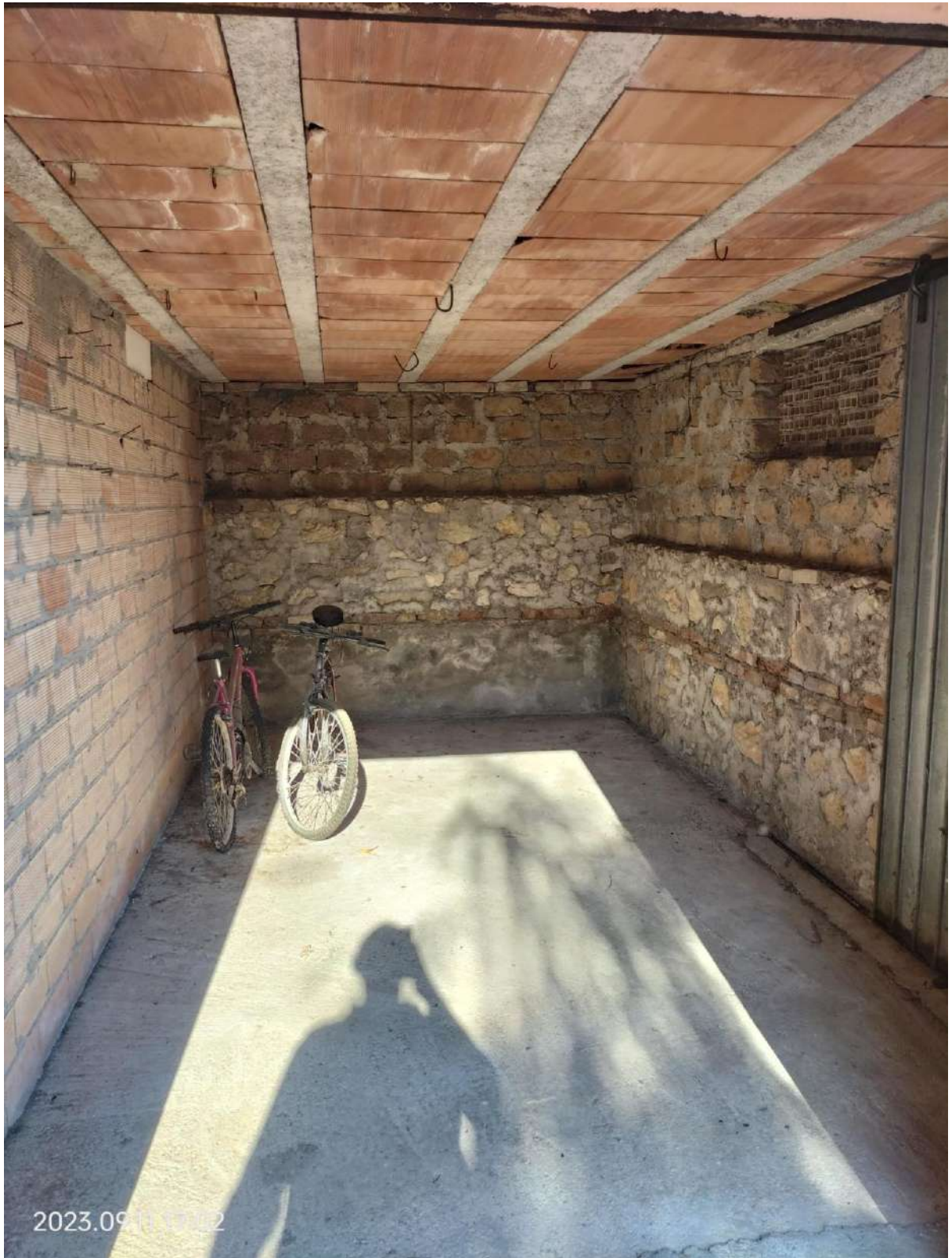
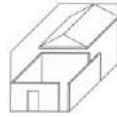
interno - camera



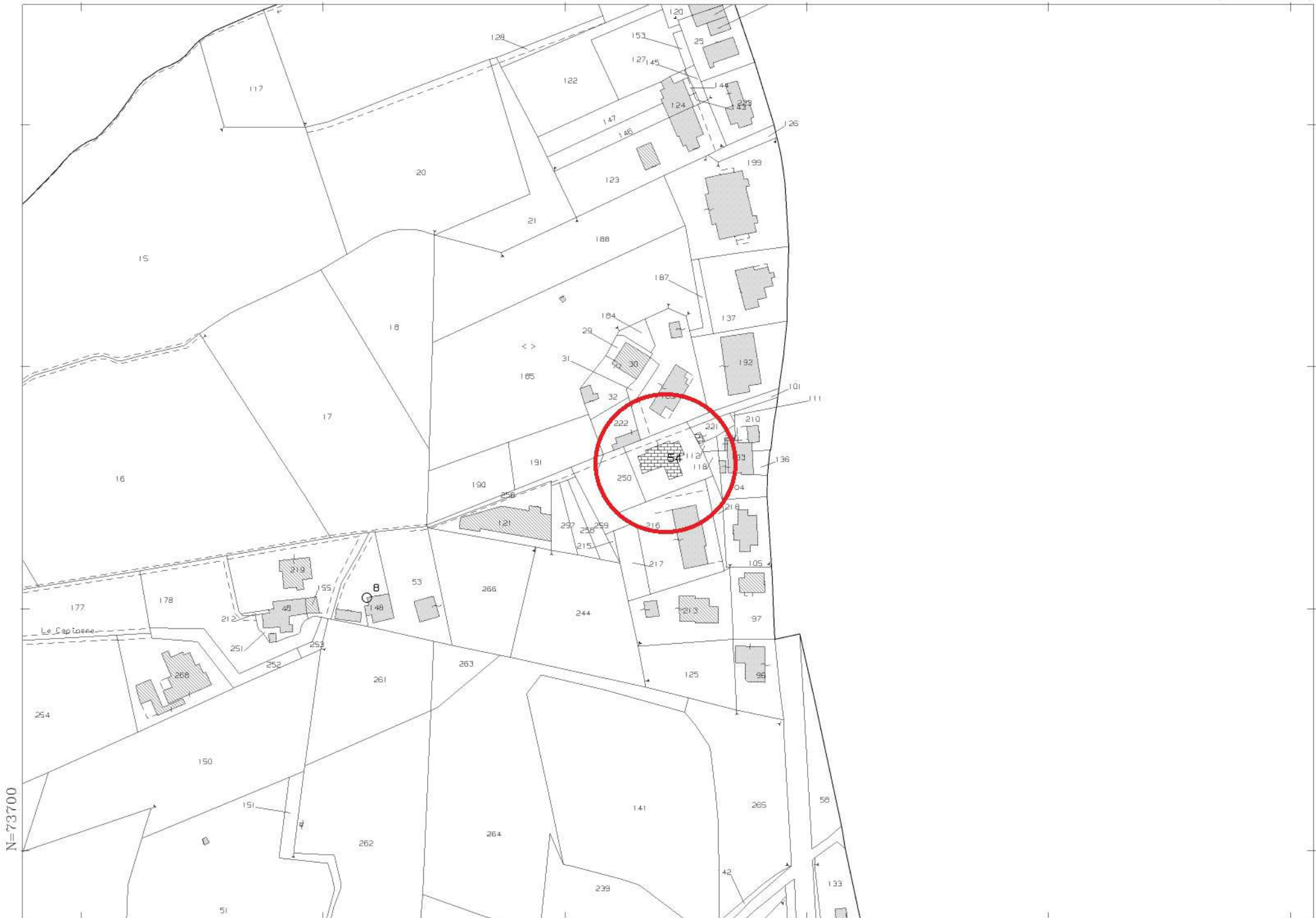
interno - w.c. lato ovest in corrispondenza del sottoscala di accesso al piano primo



particolare bombolone GPL interrato nella corte esclusiva



interno garage/rimessa (corpo B della perizia)



Comune: (TR) SAN GEMINI
Foglio: 21
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met
Protocollo pratica T233692/2023
18-Apr-2023 13:15:28

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

Dichiarazione protocollo n. TR0021602 del 22/03/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gemini

Via Quadrelletto

civ. 76

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 21
Particella: 54
Subalterno: 5

Compilata da:
Biancifiori Fabrizio

Iscritto all'albo:
Geometri

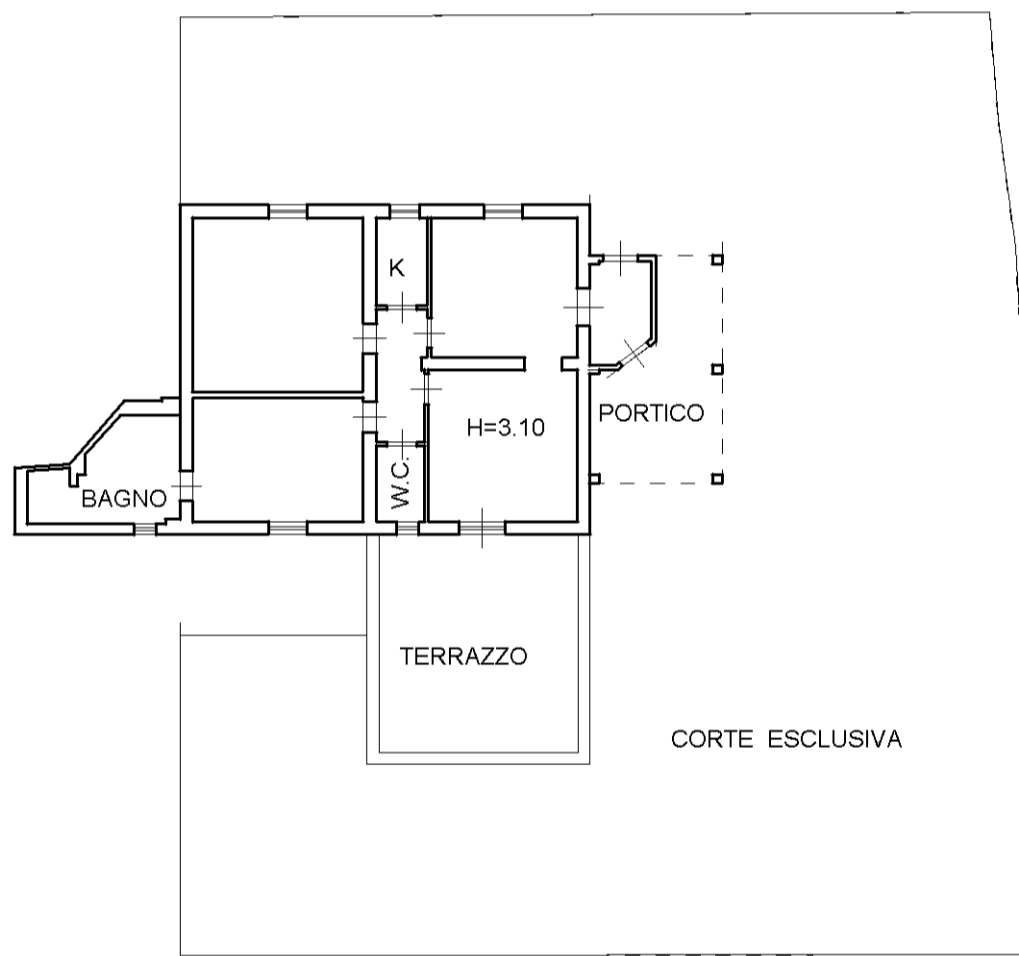
Prov. Terni

N. 00848

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



invar 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/04/2023 - Comune di SAN GEMINI (H857) - < Foglio 21 - Particella 54 - Subalterno 5 >
VIA QUADRELLETTO n. 76 Piano T

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

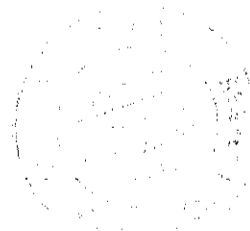
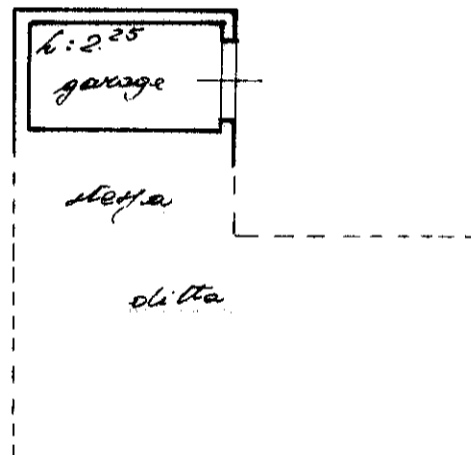
(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1950, N. 672)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *SANGEMINI* *V. Loc. Quadrelletto*

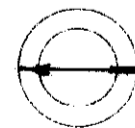
Ditta *MORETTI GIOVANNI*, nato a *Todi* il *28.5.1919*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *TERNI*

P. INTERRATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

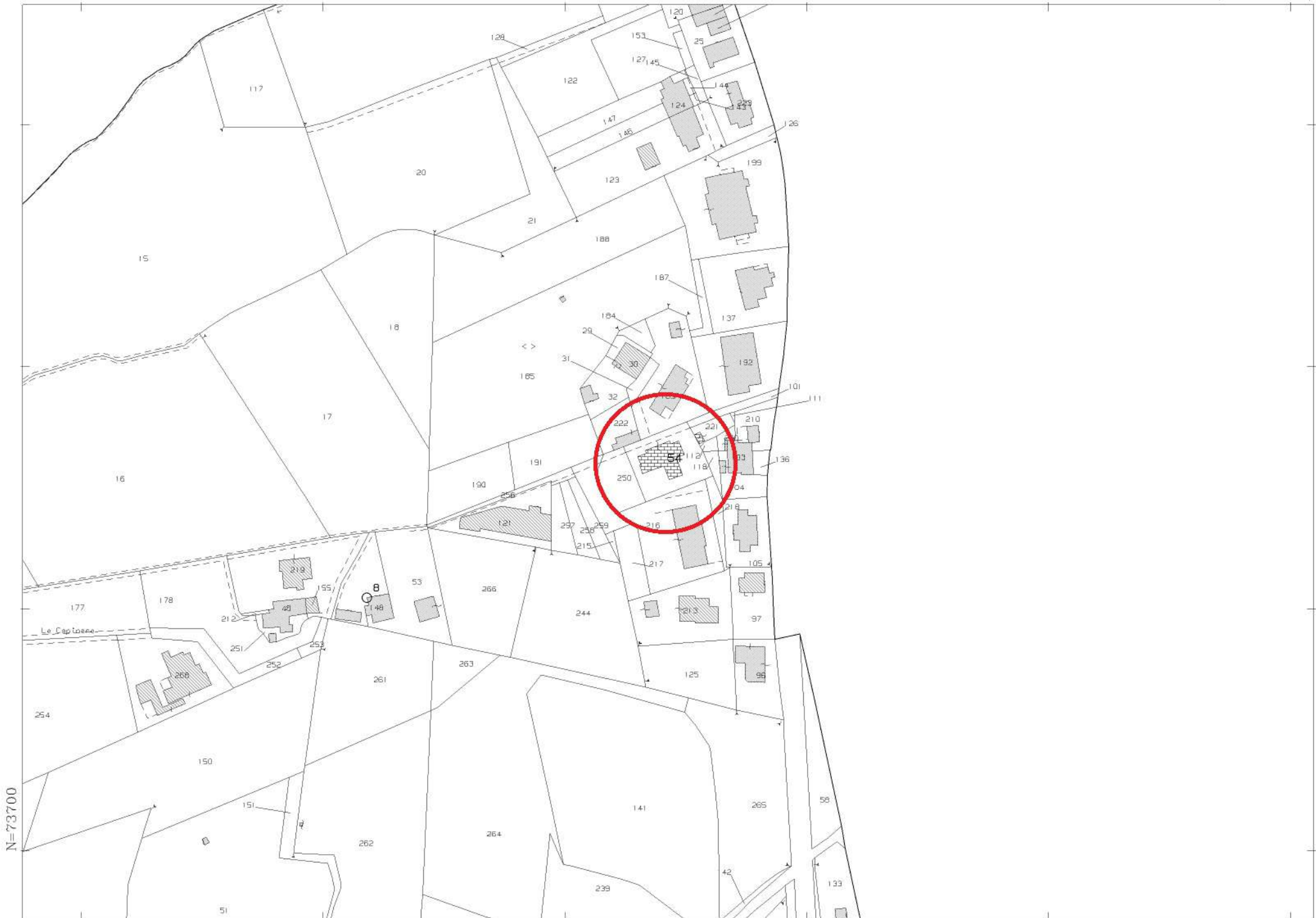
DATA	<i>19 OTT. 1977</i>
PROT. N°	<i>5388</i>

Compilata da *Geom Biancifiori Ivano*
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei *Geometri*
della Provincia di *TERNI*

DATA *15.10.97*

Firma: *[Signature]*



N=73700

E=6900

1 Particella: 54

Comune: (TR) SAN GEMINI
Foglio: 21
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met
Protocollo pratica T233692/2023
18-Apr-2023 13:15:28

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

Dichiarazione protocollo n. TR0021602 del 22/03/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Gemini

Via Quadrelletto

civ. 76

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 21
Particella: 54
Subalterno: 5

Compilata da:
Biancifiori Fabrizio

Iscritto all'albo:
Geometri

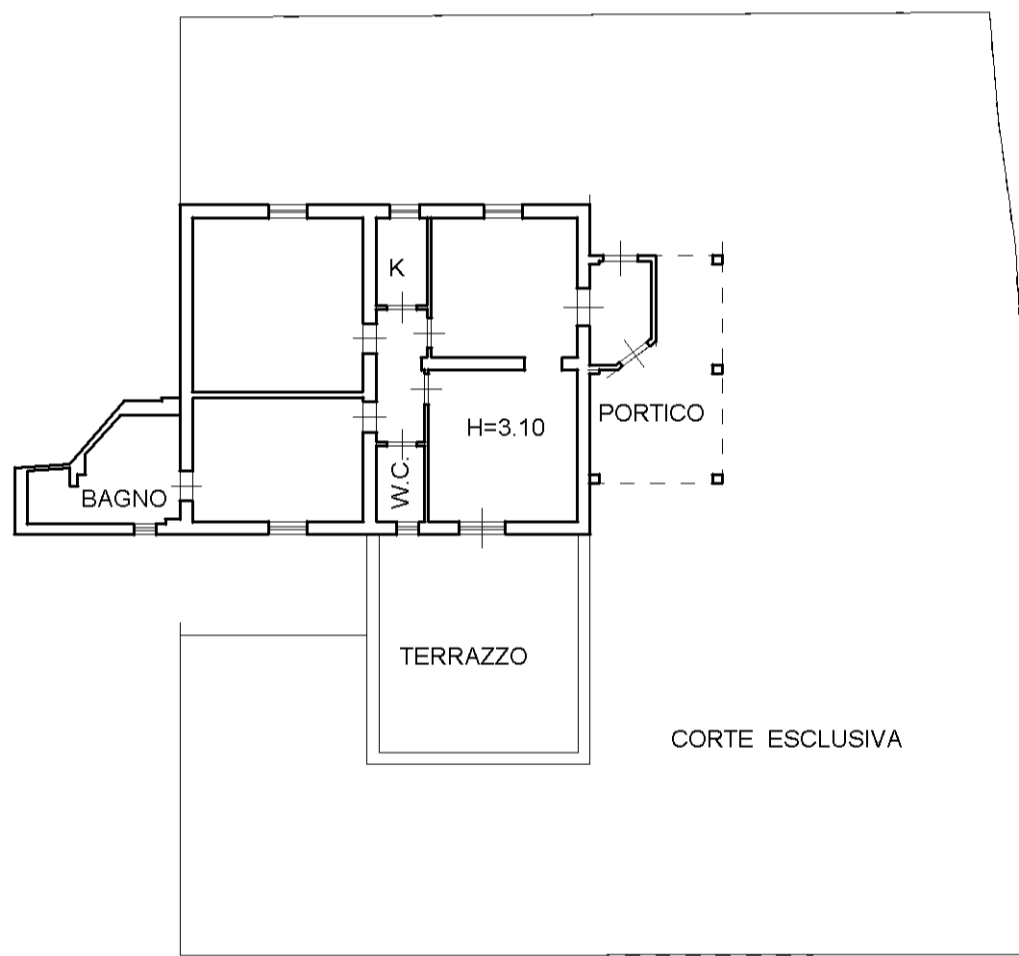
Prov. Terni

N. 00848

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

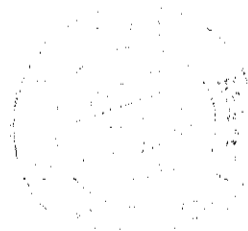
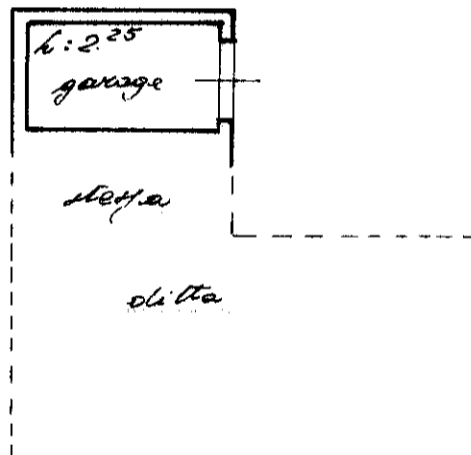
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *SANGEMINI* *V. Loc. Quadrelletto*

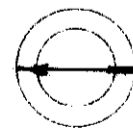
Ditta *MORETTI GIOVANNI*, nato a *Todi* il *28.5.1919*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *TERNI*

P. INTERRATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

19 OTT. 1977

PROT. N°

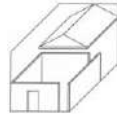
5388

Compilata da *Geom Biancifiori Ivano*
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei *Geometri*
della Provincia di *TERNI*

DATA *15.10.97*

Firma:



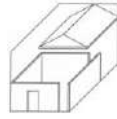
ALLEGATO 2

(Documentazione Fotografica)

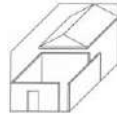
Lotto UNICO

abitazione con corte esclusiva ed
annesso locale ad uso garage/rimessa
immobili siti in San Gemini (TR)
Via Quadrelletto 76

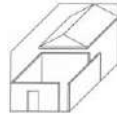




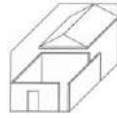
esterno fabbricato - dalla strada di accesso



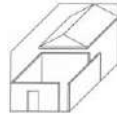
esterno fabbricato - vista del portico lato est dalla strada di accesso



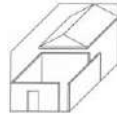
esterno fabbricato - accesso carrabile alla corte esclusiva



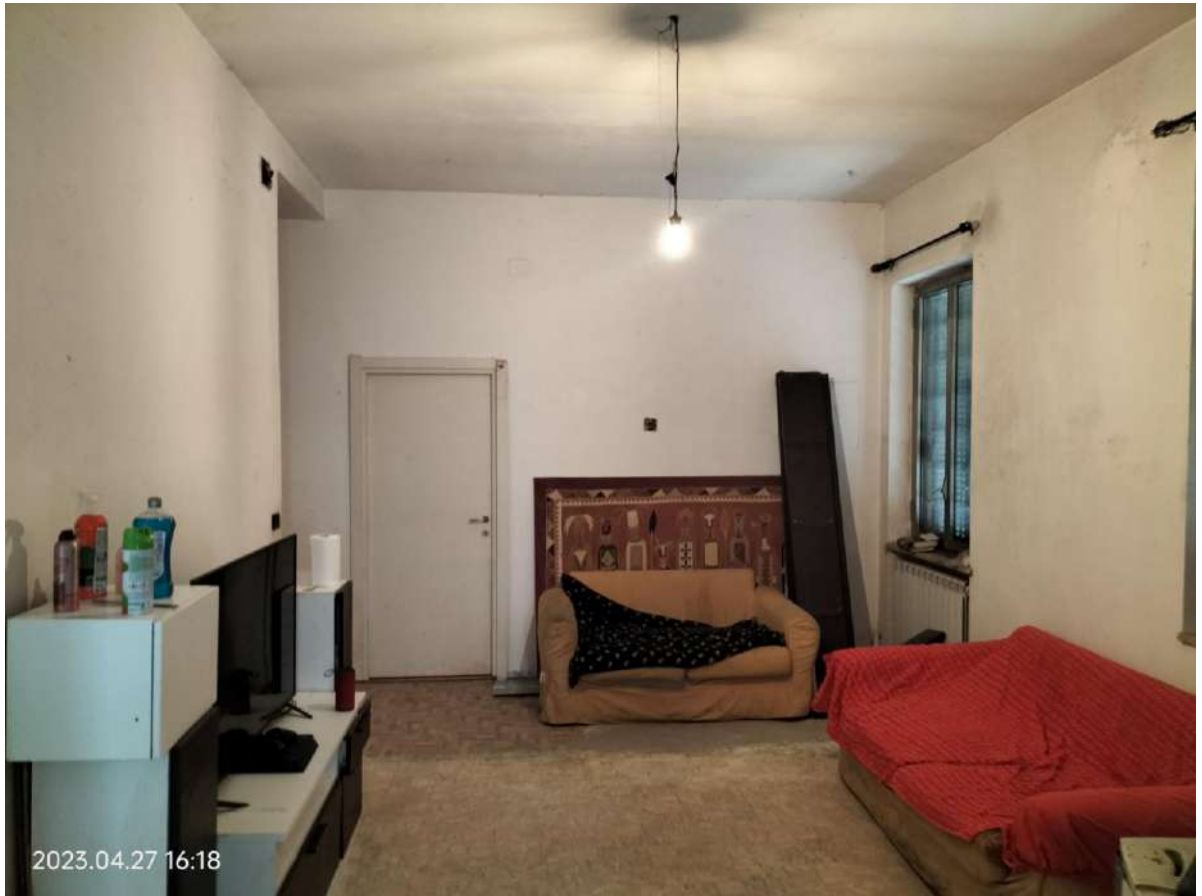
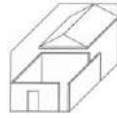
esterno fabbricato lato ovest - dalla strada di accesso



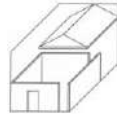
esterno fabbricato - lato sud



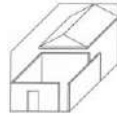
esterno fabbricato - lato sud con vista locale garage/rimessa (corpo B della perizia)



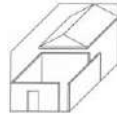
interno - soggiorno



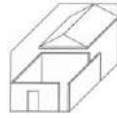
interno - soggiorno



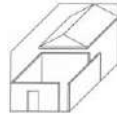
interno - cucina



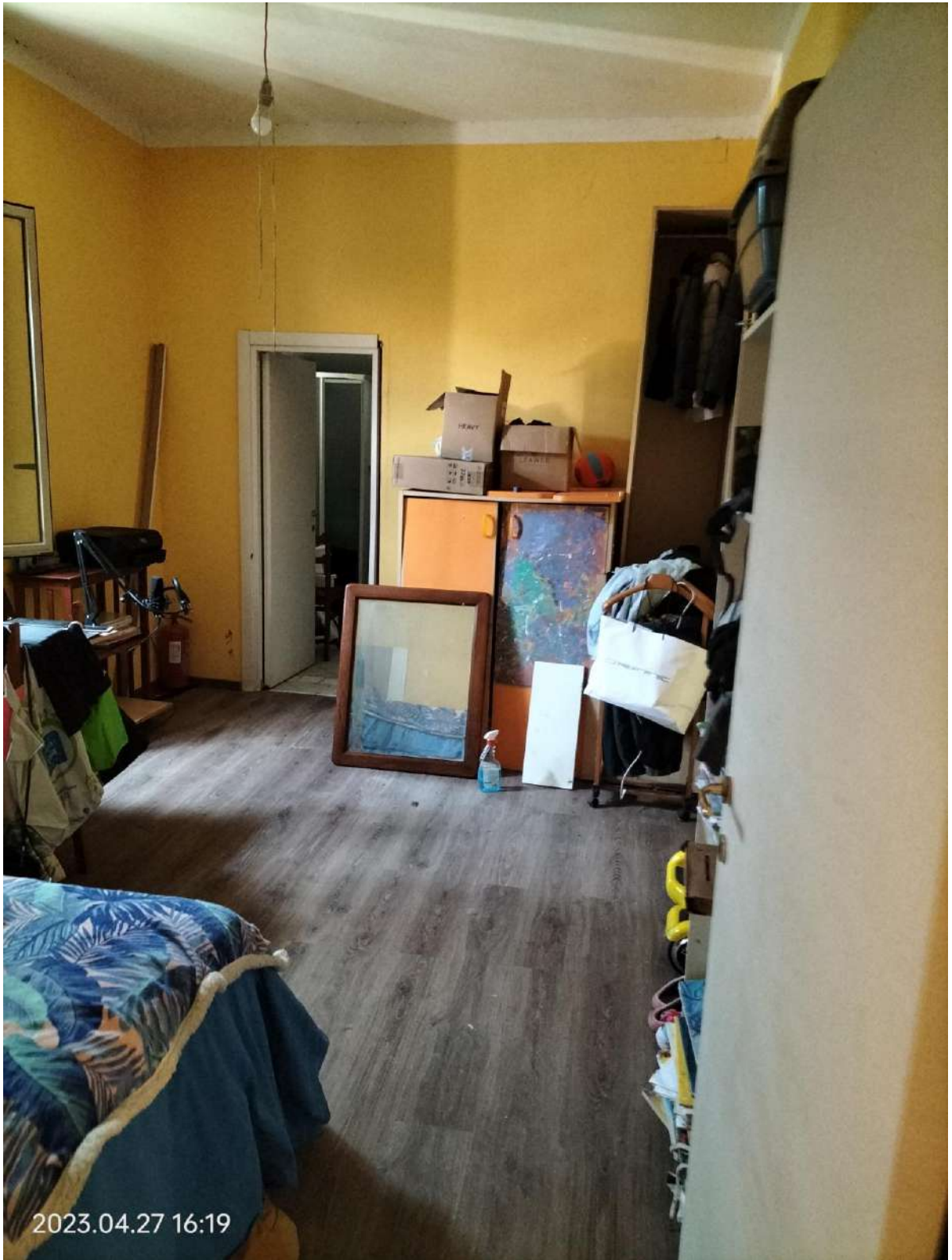
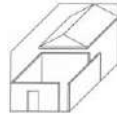
interno - cucina (particolare del danneggiamento in seguito ad un principio di incendio)



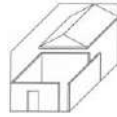
vista terrazzo esterno con accesso dal vano cucina



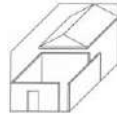
interno - w.c.



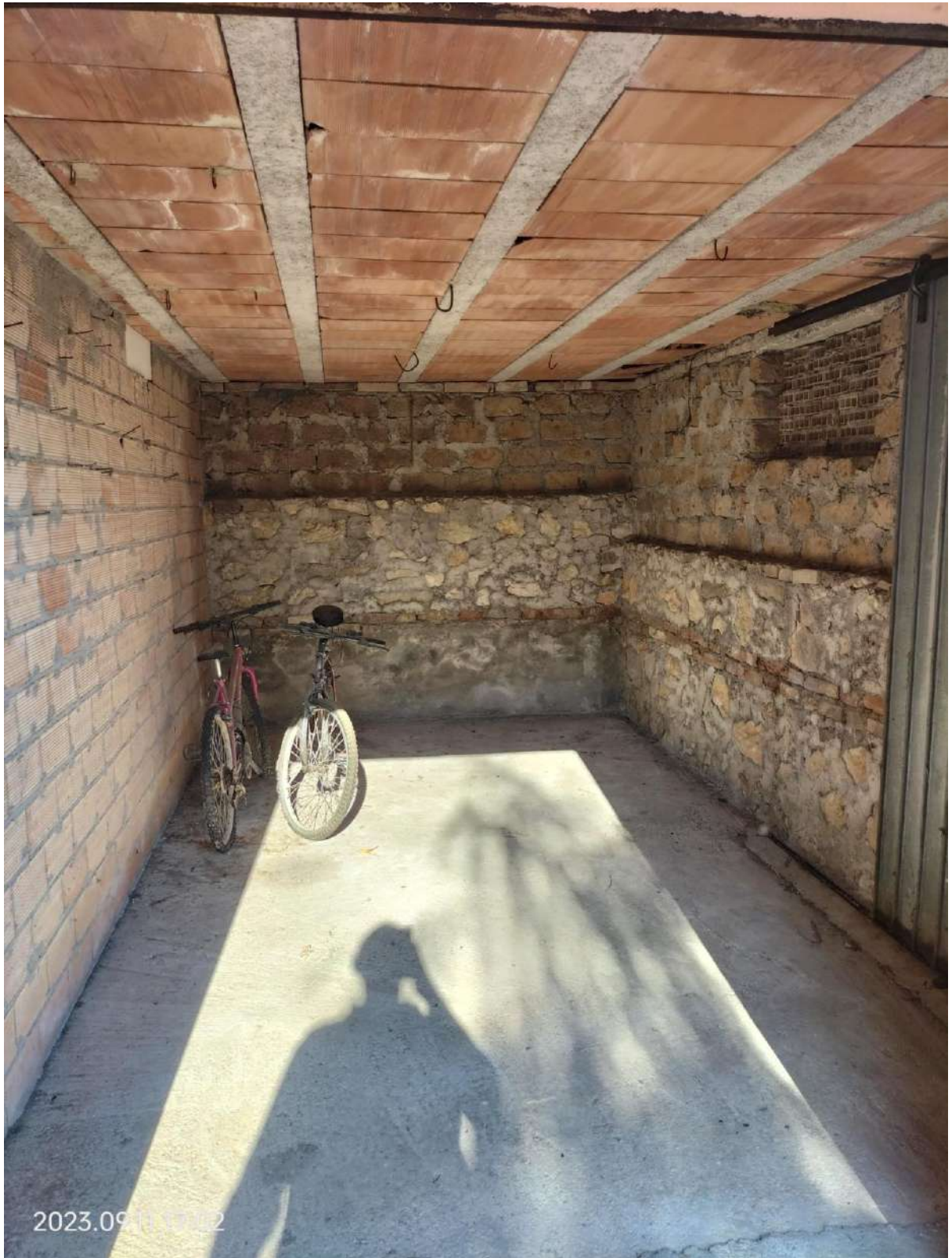
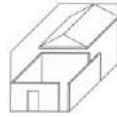
interno - camera



interno - w.c. lato ovest in corrispondenza del sottoscala di accesso al piano primo



particolare bombolone GPL interrato nella corte esclusiva



interno garage/rimessa (corpo B della perizia)