
TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

N. Gen. Rep. **000112/13**

Giudice Dr. Natalia GIUBILEI
Custode Giudiziario Dott.ssa Sabrina ARGENTI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Paolo Casali
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 819
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 581
C.F. CSLPLA70P24L117C - P.Iva 00643270556

con studio in Terni (Terni) Via della Vittoria n. 2
telefono: 0744406293
cellulare: 3926707455
fax: 0744406293
email: studiocasali@gmail.com

**Beni in Terni (Terni) Via Campania n. 3
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione di modesta metratura posto al piano quarto di condominio dotato di ascensore, oltre a diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Sito in Terni (TR) - Zona Semicentrale, Via Campania n. 3 scala "A".

Composto da: Ingresso/Soggiorno, Cucina, piccolo disimpegno per la zona notte, bagno, camera da letto. Oltre a Terrazzo coperto accessibile sia dal soggiorno che dalla camera. Posto al piano Quarto, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **60,7**.

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... nata a ...omissis... il ...omissis... - C.F. ...OMISSIS..., proprietaria per 1/1 - **Foglio 111, P.Illa 439 subalterno 33**, categoria A/2, classe 3, composto da vani 4 vani, posto al piano 4° - scala A, - rendita: Euro 444,15.

Coerenze:

L'unità immobiliare (appartamento) oggetto di esecuzione confina sul lato Ovest con altra u.i.u. di civile abitazione di altra proprietà censita con il sub 28 della P.Illa 439; sul lato Est con altra u.i.u. di civile abitazione di altra proprietà censita con il sub 32 della P.Illa 439; sul lato Nord con vano scale comune condominiale; sul lato Sud con area/corte comune condominiale; Salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

Servizi della zona: campo da calcio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (buono), asilo nido (sufficiente), palestra (buono), palazzetto dello sport (scarso), scuola elementare (buono), farmacie (buono), supermercato (buono), cinema (ottimo), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), centro commerciale (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali i principali centri limitrofi sono Narni, Terni, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Rocca Albornoz di Narni, Cascata delle Marmore, Gole della Valnerina, campagne e vallate umbre, le attrazioni storiche presenti sono: Rocca Albornoz di Narni.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da:

...OMISSIS... nata a ...omissis... il ...omissis... - C.F. ...OMISSIS... in qualità di proprietario del bene

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: Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE e CONVENZIONE EDILIZIA del 10.12.2002 a firma di Segretario Generale del Comune di Terni in data 10/12/2002 ai nn. Rep. 35146 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 30/12/2002 ai nn. 3854 - Vol. 1 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 13/01/2003 ai nn. Reg. Particolare N. 361.

Nota Bene:

Trattasi di Piano di Lottizzazione dell'area sulla quale è stato edificato l'intero edificio del quale l'immobile oggetto di esecuzione fa parte, oggetto di Convenzione Edilizia tra il Comune di Terni e le varie Società che hanno realizzato diversi fabbricati, tra i quali anche gli originari proprietari dell'area sulla quale ricade l'immobile oggetto di esecuzione - Sigg.ri ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...

La Convenzione Edilizia prevede l'utilizzo a scopo edificatorio del Nucleo 1 C1 (compreso tra Via Toscana, Via Lazio e le FF.SS.) in attuazione della Variante al P.R.G. delle Zone Borgo Bovio, Serra, Toano Nord e Sud, San Carlo, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 93 in data 04.05.2000.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma (RM) - P.IVA 09339391006, per il diritto di proprietà pari a 1/1, **contro** ...OMISSIS... nata a ...omissis... il ...omissis... - C.F. ...OMISSIS..., per il diritto di proprietà pari a 1/1, a firma di Notaio Fulvio Sbroli di Terni - Atto Notarile Pubblico in data 14/07/2008 ai nn. Rep. n. 168290/31843 registrato a Terni - Agenzia delle Entrate in data 16/07/2008 ai nn. 5809 - Serie 1T Iscritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 16/07/2008 ai nn. Reg. Particolare n. 1693 - Reg. Generale n. 8443
importo ipoteca: Euro 140.000=
importo capitale: Euro 70.000=

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili **a favore** di VELA MORTGAGES S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - P.IVA 04104160264, per il diritto di proprietà pari a 1/1 **contro** ...OMISSIS... nata a ...omissis... il ...omissis... - C.F. ...OMISSIS..., per il diritto di proprietà pari a 1/1 a firma di Tribunale Civile UNEP di Terni in data 11/05/2003 ai nn. Rep. 516 Trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 05/06/2013 ai nn. Reg. Particolare N. 4072 - Reg. Generale N. 6018

Nota Bene:

Nel Quadro "D" della Trascrizione è specificato che la BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. agisce quale mandataria della VELA MORTGAGES S.R.L. con sede in Conegliano (TV). Atto di Precetto notificato per la somma di Euro 75.485,98=.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione e dalle indagini esperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni, **lo scrivente C.T.U. ha rilevato che lo stesso è conforme ai titoli abilitativi edilizi rilasciati.**

Si segnala solo che in riferimento al punto 6 dei quesiti posti dal G.E., **l'immobile è sprovvisto della Certificazione Energetica (A.P.E.)** come previsto dal D.L. 192/2005 e successivo D.L. 311/2006. Quanto sopra è regolarizzabile mediante redazione di certificazione energetica a firma di tecnico abilitato.

Il costo presunto per detta documentazione/certificazione, viene stimato dallo scrivente C.T.U. pari a circa **Euro 400,00=.**

L'immobile comunque, in base al suo stato attuale e alle sue caratteristiche costruttive, **ricade in Classe Energetica "E".**

4.3.2. **Conformità catastale:**

In conseguenza dello stato attuale dell'immobile così come rilevato in sede di sopralluogo e sulla scorta di quanto relazionato relativamente alla conformità edilizia - punto precedente; nonché in base alla nuova disposizione, di cui all'articolo 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78 è risultato che **l'immobile è conforme alla planimetria catastale depositata** all'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 276,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.769,95

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

...OMISSIS... nata a **...omissis...** il **...omissis...** - C.F. **...OMISSIS...**, proprietaria per la quota di 1/1

proprietaria dal 14/07/2008 ad oggi

in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Fulvio SBROLLI di Terni in data 14/07/2008 ai nn. Rep. 168289 registrato a Terni in data 16/07/2008 ai nn. 5809 - Serie 1T trascritto a Terni - Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 16/07/2008 ai nn. Reg. Particolare N. 5310 - Reg. Generale N. 8442

Nota Bene:

Si precisa che nell'Atto in oggetto è specificato che nella compravendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sui Beni Comuni Non Censibili rappresentati nel Catasto Fabbricati del Comune di Terni al F. 111 con la P.Illa 439 sub 1 (corte comune); P.Illa 439 sub2 (scala e ascensore Scala A comune ai subalterni dal 10 al 47 e dal 88 al 119 e al sub 161); P.Illa 439 sub 154 (locale tecnico scala A); P.Illa 439 sub 156 (locale di deposito); P.Illa 439 sub 158 (locale tecnico); P.Illa 439 sub 159 (locale tecnico); P.Illa 439 sub 161 (locale tecnico).

E' inoltre specificato che con il presente Atto la Società venditrice, si è riservata per se' e suoi aventi causa a qualsiasi titolo ed a tale scopo la parte acquirente le ha conferito mandato irrevocabile con rappresentanza per la stipula dei relativi atti:

- il diritto di costituire servitù di passaggio anche pubbliche, di luce e di vedute nelle zone condominiali;
- il diritto di installare macchinari atti al condizionamento e/o al riscaldamento o apparecchiature di altro genere sulle pareti condominiali esterne dell'edificio o in adiacenza alle stesse e comunque sulla proprietà comune;
- il diritto di allaccio sulle fognature esistenti;
- il diritto di allaccio su tutti gli impianti comuni di ogni genere;
- i diritti di affissione di insegne, di installazione di canne fumarie, nonché prese d'aria e canalizzazioni di scarichi sempre riferite alle parti condominiali;
- il diritto di stipulare convenzioni di confine, di distanza, nonché di apportare modifiche all'edificio ai fini della sua regolarità per ottemperare ad ingiunzioni comunali e convenzioni con i vicini;
- il diritto di apportare modifiche nell'interno degli immobili eventualmente rimasti di sua proprietà anche dopo aver ultimato il fabbricato;
- il diritto di uso promiscuo con edifici nella zona, anche da costruire in tempi successivi, di tutte le parti e impianti condominiali comuni;
- il diritto di cedere al comune tutte le opere di urbanizzazione, nonché tutte le parti del complesso che devono essere cedute in ossequio della convenzione stipulata dalla società venditrice con il comune di Terni in data 10/12/2002, rep. n. 35.146, registrata a Terni in data 30/12/2002 al n. 3.854, vol. 1 e trascritta a Terni in data 13/01/2003 al n. 361 del R.P.

6.2 Precedenti proprietari:

Società NEW EDIL QUALITY S.P.A. con sede in Terni - P.Iva 01298980556, proprietaria per la quota di 1/1

proprietaria dal 28/06/2006 al 14/07/2008

in forza di Atto di Trasformazione Società a firma di Notaio Dott. Fulvio SBROLLI di Terni in data 28/06/2006 ai nn. Rep. 157057 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 12/07/2006 ai nn. 1913 - Serie 1

Società NEW EDIL QUALITY S.P.A. con sede in Terni - P.Iva 01298980556, proprietaria per la quota di 1/1

proprietaria dal 16/09/2004 al 28/06/2006

in forza di Atto di Compravendita a firma di Notaio Dott. Fulvio SBROLLI di Terni in data 16/09/2004 ai nn. Rep. 141240 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 17/09/2004 ai nn. 3229 - Serie 1T trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 20/09/2004 ai nn. Reg. Particolare N. 6908

Nota Bene: per il presente Atto è stato fatto un successivo Atto di Rettifica sempre a rogito Notaio Dott. Fulvio SBROLLI di Terni in data 10.11.2004 - Rep. 142720, Registrato a Terni il 18.11.2004 al n. 101410 e Trascritto a Terni il 19.11.2004 al N. Reg. Particolare 8354.

Società COSEDIL S.R.L. con sede in Terni - P.Iva 00581290558, proprietaria per la quota di 1/1

proprietaria dal 18/12/2003 al 16/09/2004

in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Fulvio SBROLLI di Terni in data 18/12/2003 ai nn. Rep. 132905 registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 27/12/2003 ai nn. 3457 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 29/12/2003 ai nn. Reg. Particolare N. 9448

...OMISSIS... nato a Taranto il ...omissis...- C.F. ...OMISSIS..., Piena Proprietà per 2/9 e Nuda Proprietà per 1/18;

...OMISSIS... nata a Terni il ...omissis... - C.F. ...OMISSIS..., Piena Proprietà per 2/9 e Nuda Proprietà per 1/18;

...OMISSIS... nato a Terni il ...omissis...- C.F. ...OMISSIS..., Piena Proprietà per 5/18 e Usufrutto per 2/18;

...OMISSIS... nata a Narni il ...omissis...- C.F. ...OMISSIS..., Piena Proprietà per 1/12;

...OMISSIS... nata a Narni il ...omissis...- C.F. ...OMISSIS..., Piena Proprietà per 1/12

proprietari dal 25/12/1999 al 18/12/2003

in forza di Denuncia di Successione in morte del Sig. ...OMISSIS... deceduto il 25.12.1999 con atto registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 24/06/2000 ai nn. N. 53 - Vol. 870 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 13/12/2000 ai nn. Reg. Particolare N. 8013

Nota Bene: E' stata presentata una Successione di Rettifica alla presente (N. 53 - Vol 870) con il N. 75 - Vol. 933, Trascritta a Terni in data 06.09.2003 al n. Reg. Particolare 6846.

...OMISSIS... nato a Terni il ...omissis... - C.F. ...OMISSIS..., Piena Proprietà per 2/4 e Nuda Proprietà per 1/1;

...OMISSIS... nato a Terni il ...omissis...- C.F. ...OMISSIS..., Usufrutto per 1/1;

...OMISSIS... nata a Narni il ...omissis...- C.F. ...OMISSIS..., Piena Proprietà per 1/4;

...OMISSIS... nata a Narni il ...omissis...- C.F. ...OMISSIS..., Piena Proprietà per ¼

proprietari dal 26/08/1996 al 25/12/1999

in forza di Denuncia di Successione in morte della Sig.ra ...OMISSIS... deceduta il 26.08.1996 con atto registrato a Terni - Ufficio del Registro in data 25/02/1997 ai nn. N. 87 - Vol. 806 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 28/11/1997 ai nn. Reg. Particolare N. 8568

Nota Bene: E' stata presentata una Successione di Rettifica alla presente (N. 87 - Vol.

806) con il N. 76 - Vol. 933, Trascritta a Terni in data 06.09.2003 al n. Reg. Particolare 6847.

...OMISSIS... nato a Terni il ...omissis... - C.F. ...OMISSIS..., Piena Proprietà per 1/2;
...OMISSIS... nata a Terni il ...omissis... - C.F. ...OMISSIS..., Piena Proprietà per 1/2;
proprietari dal 21/06/1977 al 26/08/1996

in forza di Atto di assoggettamento al regime di comunione dei beni a firma di Notaio Orietta SUARDI di Terni in data 21/06/1977 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 07/07/1977 ai nn. Reg. Particolare N. 3268

...OMISSIS... nato a Terni il ...omissis... - C.F. ...OMISSIS..., Piena Proprietà per 1/1.
proprietario dal 18/09/1963 al 21/06/1977

in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Luigi Mino FILIPPETTI di Terni in data 18/09/1963 trascritto a Terni - Conservatoria dei RR.II. in data 21/09/1963 ai nn. Reg. Particolare N. 4175

7. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA per lavori di Costruzione nuovo fabbricato ad uso residenziale e commerciale intestata a ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis....

Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere presentata in data 20/09/2001- n. prot. 65500 **rilasciata in data 25/07/2003 - n. prot. 11746**

L'Agibilità è stata rilasciata in data 29/05/2008- n. prot. 104194

Nota Bene: Si evidenzia che l'Agibilità è stata richiesta e di conseguenza è stata rilasciata dal Comune di Terni solo per Parti Funzionali dell'edificio ovvero solo per alcune unità immobiliari e precisamente per quelle distinte con la P.la 438 sub 8, 9, 14, 48 e 49 aventi destinazione alcune Negozio e altre Uffici.

Pertanto l'Agibilità per l'immobile oggetto di esecuzione non è mai stata rilasciata (appartamento).

VARIAZIONE DI INTESTAZIONE CONCESSIONE EDILIZIA per lavori di Costruzione nuovo fabbricato ad uso residenziale e commerciale intestata a Società COSEDIL S.R.L. con sede in Terni.

Variazione Intestazione C.E. n. 11746 del 25.07.2003 presentata in data 30/12/2003 **rilasciata in data 20/01/2004 - n. prot. 120026/03.**

VARIAZIONE DI INTESTAZIONE CONCESSIONE EDILIZIA per lavori di Costruzione nuovo fabbricato ad uso residenziale e commerciale intestata a Società NEW EDIL QUALITY S.R.L. con sede in Terni.

Variazione/Voltura Intestazione C.E. n. 11746 del 25.07.2003 presentata in data 16/09/2004- n. prot. 107673 **rilasciata in data 05/10/2004 - n. prot. 115624.**

PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE (per lavori di Realizzazione Opere di Urbanizzazione) intestata a Società NEW EDIL QUALITY S.R.L. con sede in Terni.

Permesso di Costruire presentato in data 02/10/2014 e **adottato in data 06/05/2005 - Prot. n. 187**

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' per Variante alla C.E. n. 11746 del 25.07.2003 per lavori di Variante per la Costruzione nuovo fabbricato ad uso residenziale e commerciale intestata a Società NEW EDIL QUALITY S.R.L. con sede in Terni.

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 25/02/2006 - n. prot. 34132

Nota Bene: Per la pratica di cui sopra, si precisa che dopo la presentazione c'è stata la "**Presenza d'Atto**" da parte del Comune di Terni in data **08.06.2006 - Prot. n. 98312.**

AGIBILITA' PARTI FUNZIONALI EDIFICIO per lavori di Realizzazione nuovo Fabbricato in Terni, Via Campania nrr. 3/13 intestata a Società NEW EDIL QUALITY S.P.A.

con sede in Terni.

Certificato di Abitabilità' presentata in data 13/05/2008 - n. prot. 92745 **rilasciato in data 29/05/2008- n. prot. 104194**

Nota Bene: Si evidenzia che l'Agibilità è stata richiesta e di conseguenza è stata rilasciata dal Comune di Terni solo per Parti Funzionali dell'edificio ovvero solo per alcune unità immobiliari e precisamente per quelle distinte con la P.lla 438 sub 8, 9, 14, 48 e 49 aventi destinazione alcune Negozi e altre Uffici.

Pertanto l'Agibilità per l'immobile oggetto di esecuzione non è mai stata rilasciata (appartamento).

Descrizione

Appartamento di civile abitazione di modesta metratura posto al piano quarto di condominio dotato di ascensore, oltre a diritti di comproprietà sulle parti comuni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento di civile abitazione di modesta metratura posto al piano quarto di condominio dotato di ascensore, oltre a diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Sito in Terni (TR) - Zona Semicentrale, Via Campania n. 3 scala "A".

Composto da: Ingresso/Soggiorno, Cucina, piccolo disimpegno per la zona notte, bagno, camera da letto. Oltre a Terrazzo coperto accessibile sia dal soggiorno che dalla camera. Posto al piano Quarto, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **60,7**.

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ...OMISSIS... nata a ...omissis... il ...omissis... - C.F. ...OMISSIS..., proprietaria per 1/1 - **Foglio 111, P.lla 439 subalterno 33**, categoria A/2, classe 3, composto da vani 4 vani, posto al piano 4° - scala A, - rendita: Euro 444,15.

Coerenze:

L'unità immobiliare (appartamento) oggetto di esecuzione confina sul lato Ovest con altra u.i.u. di civile abitazione di altra proprietà censita con il sub 28 della P.lla 439; sul lato Est con altra u.i.u. di civile abitazione di altra proprietà censita con il sub 32 della P.lla 439; sul lato Nord con vano scale comune condominiale; sul lato Sud con area/corte comune condominiale; Salvo altri.

L'edificio è stato costruito nel anno 2007 e mai ristrutturato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 3 di Via Campania, Terni - scala "A" ed ha un'altezza interna di circa ml. 2,70.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Vigente:

in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 307 del 15.12.2008 (approvazione) il fabbricato dove sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione e relativo terreno/corte di pertinenza, ricadono in Zona "B" - sottozona BbV di Conservazione dei Volumi (Art. 57 OP parte operativa).

Norme tecniche ed indici:

Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti.

Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante.

Per ulteriori e più dettagliati particolari, si fa riferimento all'Art. 57 OP- Parte Operativa del P.R.G.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento di civile abitazione al piano quarto	Sup. reale lorda	58,00	1,00	58,00
Terrazzo coperto di pertinenza dell'appartamento al piano quarto	Sup. reale lorda	9,00	0,30	2,70
	Sup. reale lorda	67,00		60,70

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: circolari, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, coibentazione: intercapedine, rivestimento: in mattoni faccia-vista e tinteggiatura, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: cemento, asfalto e grès, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattonelle di grès ceramico, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonacati e tinteggiati, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di grès ceramico, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente (quello condominiale), materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente (quello dell'appartamento) con serratura di sicurezza, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: oleopneumatico, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano con caldaia esterna posta su terrazzo, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori (split), condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Antifurto:</i>	tipologia: sensori infrarossi e contatti perimetrali, combinatore tel.: presente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal proposito, lo scrivente ritiene doveroso esporre i criteri che ha adottato per la determinazione del cosiddetto *più probabile valore di mercato* dei beni oggetto di stima. Nel caso di specie, considerato lo scopo della stima stessa, si è ritenuto opportuno procedere con il criterio della comparazione. All'uopo, sono state esperite indagini conoscitive per verificare i prezzi medi correnti e praticati in recenti trattative di compravendita per beni simili ed assimilabili che, pur soggetti ad interpretazioni e correttivi da parte del Tecnico-estimatore, danno pur sempre giuste ed attendibili indicazioni di mercato. L'oggetto di stima, nel caso in esame, è costituito da un appartamento di civile abitazione di modesta metratura, in ottimo stato e con discrete finiture, posto al piano quarto di un condominio di recente costruzione dotato di ascensore, nonché diritti sulle parti comuni/condominiali.

L'immobile oggetto di esecuzione è posto in zona semicentrale e in una buona posizione, completamente urbanizzata e dotata di numerosi parcheggi liberi, infrastrutture e servizi ed è facilmente e comodamente accessibile con qualsiasi mezzo in quanto ben collegata dalla viabilità.

Lo scrivente, nella determinazione dei singoli valori al mq, ha quindi ben tenuto conto di tutto quanto sopra riportato e, a seguito di ulteriori indagini conoscitive, è riuscito a formare i prezzi al mq, che sono scaturiti dalla media del valore di mercato attuale dei fabbricati somiglianti a quello in oggetto, che si trovano in simile stato di manutenzione e conservazione.

Il C.T.U. ha tenuto ben conto anche dell'attuale particolare andamento del mercato immobiliare e del momento "critico" che lo stesso sta attraversando.

Sulla base dei dati acquisiti; tenuto conto dello stato attuale dell'immobile e di tutte le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche; in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui lo stesso fa parte; della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali; del tipo di utilizzo, ubicazione e quant'altro utile e concorrente alla formazione *del più probabile valore di mercato*, le quotazioni afferenti agli immobili siti nel Comune di Terni ed assimilabili a quello da valutare, sono comprese per i fabbricati di civile abitazione che si trovano in ottimo stato, tra € 1.300,00= ed € 1.700,00= al mq. di superficie lorda "commerciale" vendibile.

Detta superficie (criterio utile per la misurazione degli immobili), così come stabilito

anche dalla Borsa Immobiliare Umbra che si uniforma alla norma UNI 10750 che è stata elaborata dall'Uniter (ente federato all'Uni) e come approvato dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998, è costituita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle tramezzature interne (100%) e da quelle dei muri portanti e perimetrali (50%).

Nell'ambito di detta forbice obiettiva, si può inserire il giudizio personale dello scrivente che, ritiene ragionevole adottare, vista la particolare collocazione e caratteristiche dell'immobile, **un valore unitario al mq. di superficie commerciale, pari ad Euro 1.500,00=**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Urbanistica del Comune di Terni, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Terni, con riferimento al 2° Trimestre 2014 (ultimo disponibile). Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Pubblicazioni OMI con quotazioni e rapporti immobiliari con riferimento alle ultime quotazioni disponibili del 2° semestre 2013 (ultimo disponibile).

Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Terni che nelle Frazioni del Comune stesso, su immobili (appartamenti) della tipologia simile di quello oggetto di esecuzione. Esperienza professionale..

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento di civile abitazione di modesta metratura posto al piano quarto di condominio dotato di ascensore, oltre a diritti di comproprietà sulle parti comuni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento di civile abitazione al piano quarto	58,00	€ 1.500,00	€ 87.000,00
Terrazzo coperto di pertinenza dell'appartamento al piano quarto	2,70	€ 1.500,00	€ 4.050,00
	60,70		€ 91.050,00

- Valore corpo:	€ 91.050,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 91.050,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 91.050,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento di civile abitazione di modesta metratura posto al piano quarto di condominio dotato di ascensore, oltre a diritti di comproprietà sulle parti comuni	60,7	€ 91.050,00	€ 91.050,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.657,50

- Riduzione monetaria: Spese/Costi da sostenere per la redazione e l'acquisizione del Certificato Energetico dell'Appartamento oggetto di esecuzione (A.P.E.)	€ 400,00
- Riduzione monetaria: Oneri Condominiali da sostenere per rate scadute e quindi morosità del soggetto esecutato e proprietario dell'immobile, nei confronti del Condominio (a tutto il mese di Settembre 2014)	€ 1.769,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 75.222,55**

Relazione lotto 001 creata in data 02/10/2014
Codice documento: E141-13-000112-001

il perito
Geom. Paolo Casali

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- Allegato “A”** - Estratto di mappa catastale con indicato l’immobile oggetto di esecuzione;
- Allegato “B”** - Planimetria Catastale dell’immobile oggetto di esecuzione, depositata presso l’Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Urbano;
- Allegato “C”** - Documentazione Fotografica dell’immobile oggetto di esecuzione;

Terni lì, 02/10/2014

L’Esperto
Geom. Paolo Casali



STUDIO TECNICO CASALI

05100 - Terni - Via della Vittoria, 2 - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G. E. - Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **112/2013** R.Es.

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

c/

...OMISSIS...

Allegato "A"

Estratto di Mappa Catastale

N=71700

E=16900

1 Particella: 439



Comune: TERNI
Foglio: 111

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

22-Mag-2014 15:53
Prot. n. T208261/2014



STUDIO TECNICO CASALI

05100 - Terni - Via della Vittoria, 2 - Tel/Fax 0744-406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G. E. - Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. **112/2013** R.Es.

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

c/

...OMISSIS...

Allegato "B"

Planimetria Catastale dell'immobile

Dichiarazione protocollo n. TR0014703 del 12/02/2007

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

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

VIA TOSCANA

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 111

Particella: 439

Subalterno: 33

Compilata da:

VIALI SIMONE

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Terni

N. 1061

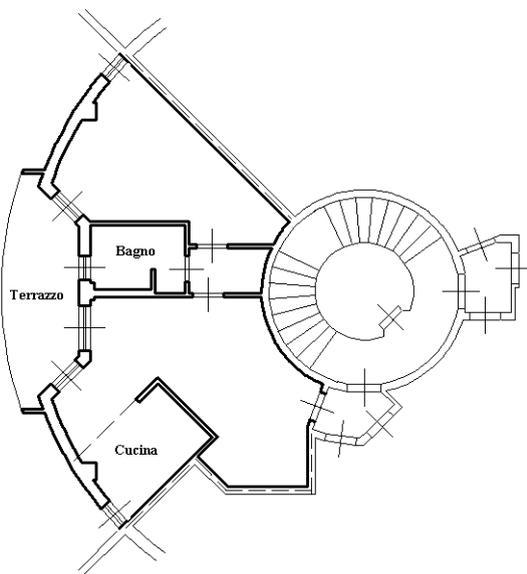
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2014 - Comune di TERNI (LT) - < Foglio: III - Particella: 439 - Subalterno: 33 >
VIA CAMPANIA piano: 4 scala: A;

Piano Quarto

H = 2.70



10 metri

Ultima planimetria in atti





STUDIO TECNICO CASALI

05100 - Terni - Via della Vittoria, 2 - Tel/Fax 0744.406293

P.I. 00643270556 - C.F. CSL PLA 70P24 L117C

e-mail: studiocasali@gmail.com

TRIBUNALE DI TERNI

G. E. - Dott.ssa Natalia GIUBILEI

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. 112/2013 R.Es.

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

c/

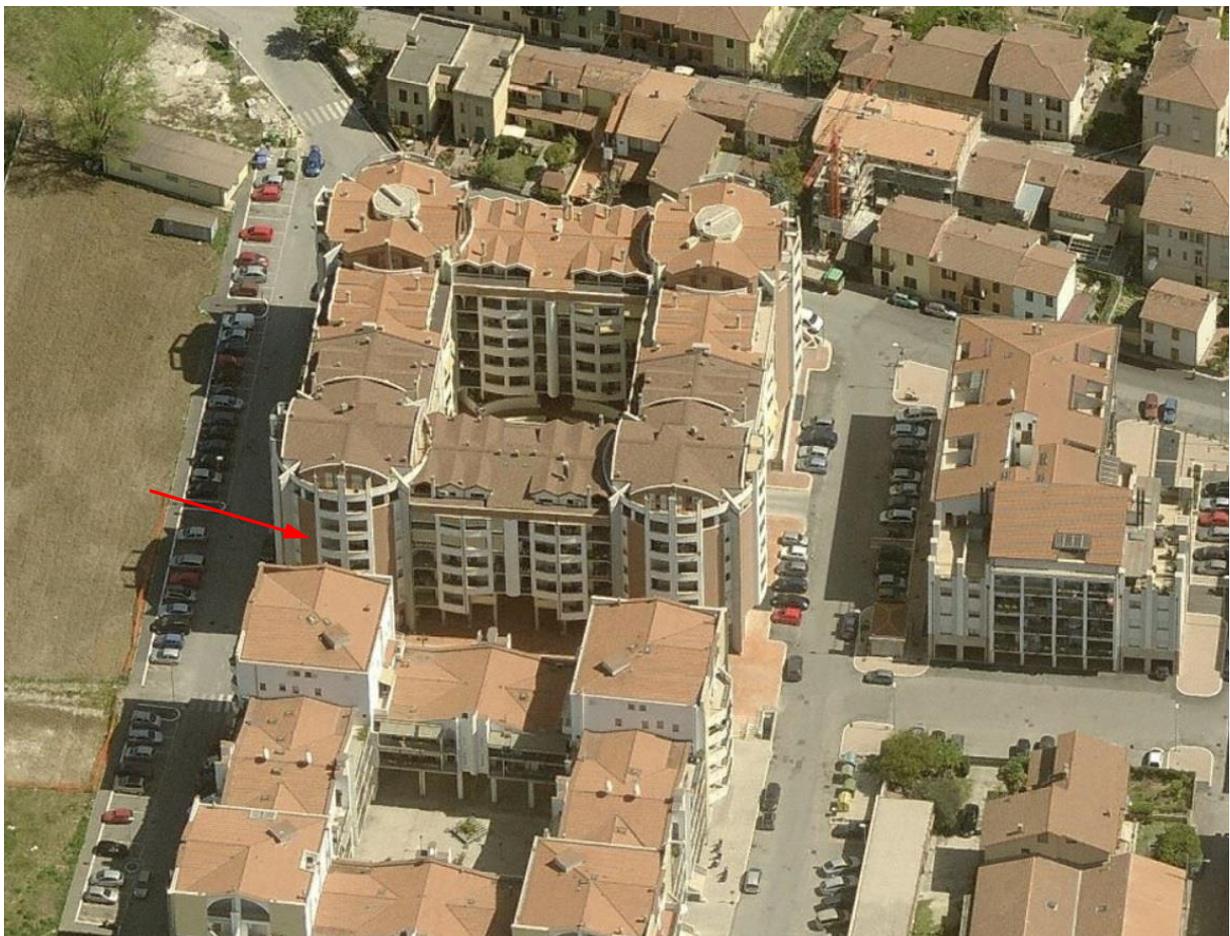
...OMISSIS...

Allegato "C"

Documentazione Fotografica



Zona e Fabbricato dove si trova ubicato l'immobile oggetto di esecuzione sito in Terni, Via Campania n. 3





Fabbricato dove si trova ubicato l'immobile oggetto di esecuzione sito in Terni, Via Campania n. 3 e Appartamento oggetto di Perizia



Porticato di accesso e Portone di ingresso condominiale posto sulla corte interna - civico n. 3 di Via Campania scala "A"



Portone di ingresso e androne condominiali - civico n. 3 di Via Campania scala "A"



Portoncino di ingresso all'appartamento oggetto di esecuzione posto al piano 4° - Scala "A"



Vano Ingresso/Soggiorno



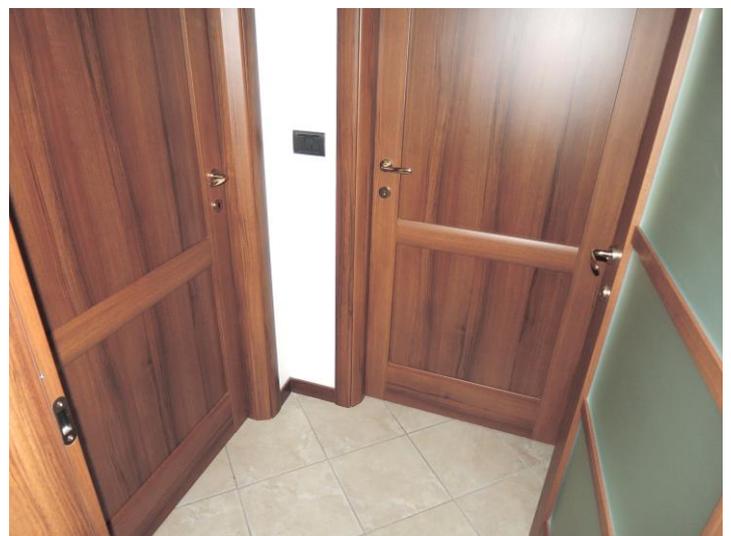
Vano Cucina con accesso diretto al terrazzo coperto



Particolare impianto condizionamento, allarme e infissi esterni



Terrazzo coperto con accesso diretto dalla cucina e dalla camera da letto



Disimpegno per la Camera da letto e il Vano Bagno



Camera da letto matrimoniale



Vano Bagno



Particolare infissi esterni e impianto di riscaldamento