TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
Promossa da:
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

Contro:
...OMISSIS...

Lotto Unico

N. Gen. Rep. **95/2014**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25.11.2015**
Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**
Custode Giudiziario: **Avv. Claudia DEMARINIS**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Geom. Samuele PETRUCCI**
CODICE FISCALE: PTR SML 77E23 L117S
PARTITA IVA : 00136958881
Con studio in: via Alberto Mario 29/a - 05100 terni
Telefono: 0744/406293
Fax: 0744/406293
E-mail: samuele.petrucci@geopec.it

Beni in **Terni (TR) - Zona Residenziale**
Strada di Vallecaprina n. 5

Lotto: Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni di appartamento ad uso civile abitazione e area di corte esclusiva di pertinenza, posto su due livelli, terra e seminterrato, sito nel Comune di Terni (TR) – Strada di Vallecaprina n. 5.

Identificato al Catasto Fabbricati (appartamento):

Intestazione: ...OMISSIS... nata ...OMISSIS... il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... - proprietaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, **Foglio 141, particella 426, sub 3**, categoria A/2, classe 8 consistenza 4 vani, piano T-S1 rendita € 371,85.
Derivante da: COMPRAVENDITA - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12.10.2010 Nota pres. con Mod. Unico n.7771.1/2010 in atti dal 14/10/2010 Repertorio n. 1889 Rogante: PERRINI FRANCESCA ROMANA
Coerenze: L'appartamento oggetto di esecuzione confina su due lati con area/corte esclusiva, sul lato ovest con vano scala condominiale e sul lato sud con sub 4

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni di posto auto scoperto sito in zona residenziale nel Comune di Terni (TR) – Strada di Vallecaprina n. 5.

Identificato al Catasto Fabbricati (posto auto):

Intestazione: ...OMISSIS... nata ...OMISSIS... il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... - proprietaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, **Foglio 141, particella 426, sub 20**, categoria C/6, classe 6 superficie 12 mq., piano S1 rendita € 17,97.
Derivante da: COMPRAVENDITA - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12.10.2010 Nota pres. con Mod. Unico n.7771.1/2010 in atti dal 14/10/2010 Repertorio n. 1889 Rogante: PERRINI FRANCESCA ROMANA
Coerenze: Il posto auto confina su un lato con strada comunale e gli altri con p.lla 426. Salvo altri.

---

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra e seminterrato con area di corte esclusiva di pertinenza, facente parte di un fabbricato condominiale, sito in Comune di Terni (TR) – Strada di Vallecaprina n. 5.

Caratteristiche zona: residenziale.

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi limitati. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Basilica di San Valentino.

Principali collegamenti pubblici (km): autobus (0,3)

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili, al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 17.06.2015, sono risultati occupati e utilizzati dal debitore con la famiglia. L'appartamento è completamente arredato.

N.B.: Si precisa che:

in data 02/02/2015 è stato effettuato il primo accesso nei locali oggetto di esecuzione da parte del Curatore e del precedente Tecnico nominato, successivamente però, alla rinuncia all'incarico da parte del perito Ing. Piero Bufi, è stato necessario un secondo successivo accesso da parte del sottoscritto in data 17/06/2015.

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 al coniuge: nessuno

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **BANCA POPOLARE DI BARI** con sede in Bari P.IVA 00254030729 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro **...OMISSIS... -** C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di piena proprietà, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Atto a Rogito Notaio Perrini Francesca Romana di Narni (TR) in data 27/05/2008 al n. Rep. 592/457
– **Iscritto a Terni in data 03/06/2008 al n. 1250 Reg. Part.**
Importo ipoteca: **€ 1.320.000,00**.
Importo capitale: **€ 660.000,00**.

N.B. – con ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE per RESTRIZIONE DI BENI iscritta a Terni in data 27/10/2009 al n. 2364 Reg. Part. ad Atto a Rogito Notaio Perrini Francesca Romana di Narni (TR) in data 29/09/2009 al n. Rep. 1244/944 è stato liberato, dall'ipoteca sopra indicata, il posto auto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al **Foglio 141, particella 426, sub 20**.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. PER AZIONI** con sede in Bari P.IVA 00254030729 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro **...OMISSIS... -** C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di piena proprietà, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Atto a Rogito Notaio Perrini Francesca Romana di Narni (TR) in data 12/10/2010 al n. Rep. 1885/1458
– **Iscritto a Terni in data 14/10/2010 al n. 2233 Reg. Part.**
Importo ipoteca: **€ 1.320.000,00**.
Importo capitale: **€ 660.000,00**.

- Ipoteca GIUDIZIALE attiva a favore di **UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A.** con sede in Roma P.IVA 09976231002 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro **...OMISSIS... -** C.F. **...OMISSIS...** per la quota di 1/1 di piena proprietà, derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Atto Giudiziario a Pubblico Ufficiale Tribunale di Terni in data 05/05/2010 al n. Rep. 670
– **Iscritto a Terni in data 01/03/2013 al n. 245 Reg. Part.**
Importo ipoteca: **€ 21.000,00**.
Importo capitale: **€ 19.557,93**.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **UNICREDIT S.P.A.** con sede in Roma (RM) P.IVA 00348170101 per la quota di 1/1 di piena proprietà contro **...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS...** per la quota di 1/1 in regime di piena proprietà, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Atto Giudiziario del Tribunale di Terni in data 10/04/2014 al n. Rep. 1017
- Trascritto a Terni in data 28/05/2014 al n. 3633 Reg. Part.

4.2.3 Difformità catastali:

- Non sono state riscontrate irregolarità:
In esito dello stato attuale dell'immobile così come rilevato in sede di sopralluogo, le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Territorio di Terni - Catasto Fabbricati, sia dell'abitazione che del posto auto, sono conformi.

4.3 Altre informazioni per l'acquirente:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Si segnala che, come da comunicazione inviata allo scrivente C.T.U. in data 23.09.2015 (**Allegato "H"**) dall'amministratore condominiale dello stabile - Sig. Massimiliano Ratini, è emerso che **il debito che ha l'esecutato nei confronti del condominio**, per rate scadute e/o spese già sostenute da quest'ultimo ad oggi e compreso il mese di settembre 2015, sono pari a complessivi **Euro 3.496,86= salvo conguaglio.**
*(In tale importo è ricompreso quanto dovuto fino a Marzo 2015 di Euro 3.232,86=, come disposto da Decreto Ingiuntivo N. 544/15 (**Allegato "H"**), di cui per Euro 2.999,00= le quote ordinarie fino a Marzo 2015 comprensive di conguaglio anno 2014 e per Euro 233,86= la quota parte su lavori straordinari approvati; oltre alle quote ordinarie mensili, successive al provvedimento, per € 44,00/mese per le 6 mensilità – pari ad Euro 264,00=)*

N.B. All'importo complessivo sopra indicato dovranno essere altresì sommate le spese per il Decreto Ingiuntivo e successive attività legali svolte dall'Avvocato Valentina Chiodi di Terni, ammontanti per il momento ad **Euro 76,00=** per spese imponibili ed **Euro 450,00=** per spese non imponibili**,** oltre rimborsi, IVA e contributi.

Avvertenze ulteriori:
Non vi sono ad oggi delibere approvate per opere straordinarie.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale Titolare/Proprietario:

...OMISSIS... nata ...OMISSIS... il ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS... - proprietaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni dal **12/10/2010** ad oggi (**attuale proprietario**)
In forza di COMPRAVENDITA - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12.10.2010 Nota pres. con Mod. Unico n.7771.1/2010 in atti dal 14/10/2010 Repertorio n. 1889 Rogante: PERRINI FRANCESCA ROMANA

Precedente Titolare/Proprietario dalla costituzione della p.lla 426:

...OMISSIS... - proprietario per la quota di 1/1 da: **Scrittura privata del 01.10.2008** al **12/10/2010**

...OMISSIS... - proprietario per la quota di 1/1 da: **Compravendita del 13.09.2007** al **01/10/2008**

Precedente Titolare/Proprietario di precedenti u.i.u. soppresse dalla demolizione:

- (p.lla 123 sub 1 graffata con p.lla 124 sub 2)

...OMISSIS... - proprietario per la quota di 1/1 da: **Scrittura privata del 01.10.2008** al **23/12/2009**

...OMISSIS... - proprietario per la quota di 1/1 da: **Compravendita del 13.09.2007** al **01/10/2008**

...OMISSIS... - proprietaria per la quota di 1/3 da: **Successione del 06.07.1999** al **13/09/2007**
...OMISSIS... - proprietario per la quota di 1/3 da: **Successione del 06.07.1999** al **13/09/2007**
...OMISSIS... - proprietaria per la quota di 1/3 da: **Successione del 06.07.1999** al **13/09/2007**

...OMISSIS... - proprietaria per la quota di 1/1 da: **Ante ventennio** al **06/07/1999**

- (p.lla 123 sub 2)

...OMISSIS... - proprietario per la quota di 1/1 da: **Scrittura privata del 01.10.2008** al **23/12/2009**

...OMISSIS... - proprietario per la quota di 1/1 da: **Compravendita del 27.05.2008** al **01/10/2008**

...OMISSIS... - proprietaria per la quota di 9/12 da: **Successione del 22.01.2003** al **27/05/2008**
...OMISSIS... - proprietario per la quota di 3/12 da: **Successione del 22.01.2003** al **27/05/2008**

...OMISSIS... - proprietaria per la quota di 4/6 da: **Successione del 08.12.2001** al **22/01/2003**
...OMISSIS... - proprietario per la quota di 1/6 da: **Successione del 08.12.2001** al **22/01/2003**
...OMISSIS... - proprietario per la quota di 1/6 da: **Successione del 08.12.2001** al **22/01/2003**

...OMISSIS... - proprietaria per la quota di 1/2 da: **Successione del 29.07.1994** al **08/12/2001**
...OMISSIS... - proprietaria per la quota di 1/2 da: **Successione del 29.07.1994** al **08/12/2001**

...OMISSIS... - proprietario per la quota di 1/1 da: **Ante ventennio** al **29/07/1994**

6. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: **Permesso di Costruire N. 354**
Intestazione: ...OMISSIS... - C.F./P.Iva ...OMISSIS...
tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori di: Demolizione dei fabbricati preesistenti e realizzazione di nuovo immobile a destinazione residenziale in Strada di Vallecaprina - Foglio 141, ex p.lle 123 – 124 ora P.lla 426
Rilascio in data 15/11/2007 al n. di prot. 199064
(Trattasi di Permesso di Costruire per la realizzazione del fabbricato che comprende gli immobili oggetto di esecuzione).

Identificativo: **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 3691/6652 prot. n. 16567/86**
Intestazione: ...OMISSIS... nato ...OMISSIS... - C.F. ...OMISSIS...
tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria
Per lavori di: Regolarizzazione dei fabbricati preesistenti di civile abitazione in strada di Vallecaprina - Foglio 141, precedenti P.lle 123 – 124.
Rilascio in data 03/12/1996 al n. 3691/6652 con prot. n. 16567/86
(Trattasi di Concessione Edilizia in Sanatoria per la regolarizzazione dei fabbricati preesistenti, edificati in epoca antecedente al 1 settembre 1967, precedentemente alla realizzazione ex novo dell'edificio, comprendente la u.i.u. in oggetto, con successivo Permesso di Costruire sopra riportato).

6.1 Conformità urbanistico-edilizia:

In sede di sopralluogo è stato rilevato che,
per quanto concerne l'unità immobiliare identificata con la P.lla 426 del Foglio 141 al sub 3, **sono state riscontrate,** rispetto all'ultima licenza Edilizia assentita, **le seguenti irregolarità**:
al piano seminterrato:
- il magazzino e la cantina, così come indicati nella Licenza Edilizia, sono in realtà utilizzati come soggiorno/taverna e camera e quindi strettamente legati alla residenza, ed inoltre hanno impianti e finiture equivalenti all'abitazione di cui fanno parte e alla quale sono direttamente collegati tramite la scala interna;
- diversa distribuzione interna della muratura non portante tra il locale soggiorno/taverna (indicato nel progetto come magazzino) e le cantine adiacenti;
- il cavedio, che serve areazione ed illuminazione ai locali interrati, è stato reso accessibile dalla taverna tramite la modifica di una delle due finestre in portafinestra;

Per maggiori dettagli, misure e/o particolari, si rimanda alla planimetria catastale, fedele allo stato dei luoghi rilevato, allegata alla presente perizia.

Da indagine esperita negli archivi del Comune di Terni è emerso che **l'unità immobiliare non è in possesso dell'Agibilità dei locali**; nel dettaglio risulta che, in data 23/07/2009, è stata consegnata all'Ufficio per l'Edilizia preposto la domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità dell'intero edificio con prot. n. 136877 in data 23/07/2009, alla quale fa seguito la richiesta da parte dell'Ufficio di documentazione integrativa, con prot. n. 146213 in data 12/08/2009 ma che, ad oggi, non ha ancora avuto alcun seguito.

Le suddette difformità sono regolarizzabili mediante:
- Presentazione di pratica edilizia a Sanatoria, per legittimare le differenze di disposizione interna della distribuzione dei locali al piano seminterrato e per il cambio di destinazione d'uso;
- Richiesta completa di Agibilità per immobile sprovvisto.

Gli oneri per la regolarizzazione delle suddette difformità, comprensivi delle spese tecniche e/o onorari relativi a professionista abilitato per la redazione e presentazione della pratica, vengono stimati dallo scrivente:
- **pari a circa Euro 2.500,00**= per la regolarizzazione con pratica edilizia a Sanatoria
- **pari a circa Euro 2.500,00**= per la richiesta di Agibilità.

Per quanto concerne invece il **posto auto scoperto** di proprietà esclusiva, compreso nel lotto d'esecuzione, identificato con la P.lla 426 del Foglio 141 al sub 20, **non sono state riscontrate irregolarità** in quanto lo stato di fatto rilevato corrisponde al progetto assentito.

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile **non è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica** che, presumibilmente, viene indicata da parte dello scrivente come facente parte della **Classe G -** mentre il relativo Attestato verrà redatto all'Atto del trasferimento del bene.
Il costo stabilito dalla procedura per la redazione dell'Attestazione è di **€ 300,00** oltre **IVA e contributi**.

8. DESCRIZIONE ANALITICA:

Descrizione analitica dell'appartamento (di cui al punto **A**):
Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra e seminterrato, con corte esclusiva e cantina di pertinenza.

Piena proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, di **appartamento ad uso civile abitazione** posto al piano terra e seminterrato con corte esclusiva di pertinenza. L'unità immobiliare è così composta: al piano terra ingresso dal vano scale condominiale, soggiorno con angolo cottura e scale per l'accesso al piano inferiore, ripostiglio/dispensa, camera e bagno; al piano seminterrato locale taverna con camera e bagno ed accesso al cavedio utilizzato come pozzo di luce con l'esterno.
Al piano seminterrato è presente la cantina di pertinenza accessibile da passaggio comune raggiungibile da vano scala condominiale. Nella corte esclusiva di pertinenza non vi è possibilità di posto auto.

Descrizione analitica del posto auto (di cui al punto **B**):
Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto.

Piena proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, di **posto auto scoperto** al piano seminterrato, con accesso diretto da strada comunale, della Superficie complessiva di mq **12,00.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento di civile abitazione posto al piano terra	sup reale lorda	41,00	1,00	41,00
Appartamento di civile abitazione posto al piano seminterrato	sup reale lorda	75,00	0,70	52,50
Cantina e cavedio di pertinenza dell'appartamento, al p. seminterrato	sup reale lorda	11,30	0,30	3,40
Corte esclusiva di pertinenza dell'appartamento, al piano terra	sup reale lorda	75,00	0,10	7,50
Posto auto di pertinenza dell'appartamento, al p.seminterrato	sup reale lorda	12,00	0.40	4,80
		mq 214,30		**mq. 109,20**

Superficie commerciale complessiva di circa **mq 214,30** – **Sup. Ragguagliata** pari a circa **mq 109,20**=
Posto al piano Terra e Seminterrato (appartamento), Terra (corte) e Seminterrato (posto auto)
L'edificio che comprende le u.i.u. oggetto di esecuzione è di recente realizzazione in seguito alla completa demolizione dei fabbricati originari e nuova costruzione legittimata da Licenza Edilizia rilasciata nel novembre 2007.
L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 5 della Strada di Vallecaprina – Terni (TR), l'appartamento garantisce un'altezza interna abitabile media pari a ml 2,70 sia al piano terra che al piano seminterrato. L'intero appartamento di proprietà esclusiva è composto da n. 2 piani complessivi, uno fuori terra e l'altro seminterrato.

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni tipologia:**doppia anta a battente**.
materiale:**alluminio**.
protezione:**persiana.**
materiale protezione:**alluminio**.
condizioni:**buone.**

Infissi interni tipologia:**a battente**.
materiale:**alluminio.**
condizioni:**buone.**

Manto di copertura materiale:**ardesia**.
coibentazione:**guaina bituminosa e isolamento.**
condizioni:**buone.**

Pareti esterne materiale:**muratura blocchi di tamponatura**.
coibentazione:**standard**.
rivestimento:**intonaco**.
condizioni:**buone.**

Pavim. Esterna materiale: **piastrelle gres**.
condizioni:**buone.**

Pavim. Interna materiale:**piastrelle monocottura e parte laminato/parquet**.
condizioni:**buone.**

Portone di ingresso tipologia:**anta singola a battente**.
materiale:**legno e metallo**.
accessori:**senza maniglione antipanico**.
condizioni:**buone.**

Rivestimento ubicazione:**bagno**,
materiale:**piastrelle monocottura**.
condizioni:**buone.**
ubicazione:**cucina**.
materiale:**piastrelle monocottura**.
condizioni:**buone.**

Scale posizione:**interna ad unica rampa in metallo**.
rivestimento:**legno**.
condizioni:**buone.**

Impianti:

Antenna tipologia:**standard**.
condizioni:**buone**.
conformità:**da collaudare.**

Citofonico tipologia:**audio**.
condizioni:**buone**.
conformità:**da collaudare.**

Elettrico tipologia:**sottotraccia**.
tensione:**220V**.
condizioni:**buone**.
conformità:**da collaudare.**

Fognatura tipologia:**separata**.
rete di smaltimento:**tubi in PVC**.
recapito:**collettore o rete comunale**.
ispezionabilità:**buona**.
condizioni:**buone**.
conformità:**da collaudare.**

Gas tipologia:**sottotraccia.**
alimentazione:**metano da rete.**
rete di distribuzione:**tubi in rame.**
condizioni:**buone.**
conformità:**da collaudare.**

Idrico tipologia:**sottotraccia**.
alimentazione:**diretta da rete comunale**.
rete di distribuzione:**tubi in polipropilene**.
condizioni:**buone**.
conformità:**da collaudare.**

Termico tipologia:**autonomo con caldaia a gas**.
alimentazione: **metano da rete**.
rete di distribuzione:**tubi in rame**.
diffusori:**radiatori in alluminio**.
condizioni:**buone**.
conformità:**da collaudare.**

Destinazione urbanistica:

In forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008 Approvazione gli immobili sono oggi identificati e ricadono nella Zona "Bc6 di Completamento" – Destinata ad uso residenziale -
Norme tecniche ed indici:
OP-Art.59 Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc)
1. Le zone di completamento Bc sono aree parzialmente o totalmente edificate per le quali il piano prevede interventi di completamento o riqualificazione: in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono negli elaborati A ai numeri che affiancano la sigla Bc:
IF 1.8 mc/mq: Bc6
2. Nelle zone di completamento Bc è ammesso l'intervento edilizio diretto. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.
3. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art.55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.
4. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).
5. Nelle tavole A sono individuate con apposito limite le zone di completamento ad intervento unitario e con apposita sigla (U) le zone soggette a studio unitario; per tali zone le modalità di intervento sono quelle definite dall'art.20.
6. Per la zona di Marmore le aree di completamento sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:
6.1. Le aree parzialmente edificate di completamento sono le parti del centro abitato parzialmente edificate in cui si è raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità e/o in cui sono presenti lotti inedificati.
6.2. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 55.
6.3. In tali zone il Piano si attua con intervento diretto, con indice IF pari a 1.2 mc/mq e lotto minimo pari a mq 500.
6.4. Per i fabbricati esistenti è ammesso un incremento di volume pari al 10% della volumetria consentita o, in alternativa, un aumento del 3% della superficie utile netta per adeguamento igienico funzionale.
6.5. Sono consentiti due piani fuori terra più un solo piano interrato e un piano sottotetto, fino ad un'altezza massima consentita di ml. 7.50 misurata dal piano di campagna al limite di gronda.
6.6. Per l'area con tale destinazione individuata con (1), ad integrazione dei commi precedenti, valgono le seguenti prescrizioni:
il nuovo fabbricato deve essere posizionato, compatibilmente con le distanze di legge, il più lontano possibile dal confine con il lotto individuato come zona "Aa" (Casa Lina);
altezza massima del nuovo fabbricato ml. 6.50;
l'intervento di nuova edificazione deve comprendere la realizzazione del parcheggio pubblico di previsione, adiacente alla strada comunale.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione, costituito da un singolo lotto rappresentato da un appartamento di civile abitazione posto al piano terra e seminterrato, facente parte di un fabbricato ad uso residenziale di proprietà differenti, ubicato in zona residenziale periferica in strada di Vallecaprina al n. 5 nel Comune di Terni (TR), con modesta corte esclusiva di pertinenza pavimentata.
Il sottoscritto ritiene opportuno utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici; questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq che il mercato immobiliare mette a disposizione.
La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da

stimare; in particolare ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e allo stato di conservazione e manutenzione. Riferendosi proprio a queste ultime due voci è da sottolineare che l'immobile in oggetto, si trova in discrete condizioni.

Le indicazioni di mercato per la civile abitazione, sono state reperite da diverse fonti, quali:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio riferito al 2° semestre 2014 (ultimo disponibile): per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni analoghe, le quotazioni medie sono comprese tra €/mq 950,00 ed €/mq 1.250,00.
- Prezziario degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni e Perugia riferito al 2° trimestre 2015 (ultimo disponibile): le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare, sono comprese tra €/mq 800,00 ed €/mq 1.300,00.
- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento, che hanno indicato, per recenti compravendite di immobili nel medesimo stato conservativo di quello oggetto della presente stima, valori compresi tra €/mq 800,00 e €/mq 1.250,00 €/mq.

In considerazione del fatto che l'immobile in oggetto è di recente realizzazione ma che presenta modesti difetti e vizi, non sostanziali, per i quali sono necessarie bonifiche e risanamenti; che è una unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale; che è ubicato nell'immediata periferia della città di Terni in una zona semicollinare ma ad espansione residenziale e facilmente accessibile; sulla scorta dei parametri sopra indicati e mediando gli stessi; tenuto altresì in considerazione l'attuale andamento del mercato (negativo), il sottoscritto ritiene opportuno prendere in considerazione e determina un valore pari ad **Euro/mq 1.100,00=** riferito alla superficie commerciale dell'abitazione.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Ufficio del registro di Terni; Ufficio tecnico di Terni (TR) – Urbanistica; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria, accertati presso la Borsa Immobiliare, redatto con la collaborazione delle Camere di Commercio; Recenti Atti di compravendita stipulati sia nel Comune di Terni, sia nelle frazioni del Comune stesso, sia nei Comuni limitrofi, su immobili (appartamenti e posti auto) della tipologia simile di quelli oggetto di stima. Esperienza personale professionale.

9.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda (Mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra e primo con posto auto esclusivo al piano seminterrato.	214,30 **(109,20)**	120.120,00	120.120,00
			120.120,00	**120.120,00**

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per rimborso forfetario di spese condominiali insolute e per assenza di garanzia per vizi:	- € 18.018,00
- Spese/Oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità Edilizie, comprensivi delle spese tecniche e/o onorari relativi a professionista abilitato per la redazione e presentazione della pratica.	- € 5.000,00

- Spese tecniche e/o onorari relativi a professionista abilitato per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.	- € 400,00

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **Euro 96.702,00**

9.6 Considerazioni conclusive:

Si precisa infine che il trasferimento è soggetto ad imposta di registro.

L'Esperto alla stima
Geom. Samuele Petrucci

TRIBUNALE DI TERNI

Giudice: **Dott.ssa Natalia GIUBILEI**

Esecuzione Forzata

Promossa da:
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

Contro:
...OMISSIS...

ALLEGATO

Documentazione Fotografica

Geom. Samuele PETRUCCI
CODICE FISCALE: PTR SML 77E23 L117S
PARTITA IVA : 00136958881
via Alberto Mario 29/a - 05100 terni
Tel/Fax: 0744/406293
E-mail: samuele.petrucci@geopec.it

Identificazione fotografica delle unità immobiliari

unità immobiliare di cui al punto A

unità immobiliare di cui al punto B