



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI

CUSTODE:
AVV. ERIKA CAPOCETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/09/2016

creata con Tribù Office 6

 **ARTISTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

SANDRO PACIFICI

CF:PCFSDR68H10L117B
con studio in TERNI (TR) Strada San Martino 100/A
telefono: 0744221533
fax: 0744227092
email: info@artis-tr.it
PEC: sandro.pacifici@geopec.it





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERNI Località Fontana di Polo, Via del Modiole 13, della superficie commerciale di 293,31 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di procedura consiste in un appartamento di civile abitazione sito a nord ovest della città di Terni, nella zona periferica denominata Fontana di Polo, e precisamente in Via del Modiole n. 13. L'area in cui è ubicato è quella tipica delle periferie urbane già densamente edificate, caratterizzate soprattutto dalla presenza di un'edilizia residenziale unifamiliare o bifamiliare, alla quale si sono aggiunti negli ultimi decenni del novecento palazzi pluripiano ed alcuni tipici centri commerciali che al loro interno ospitano anche una pluralità di servizi (uffici postali, banche, uffici professionali, ecc). L'edificio è servito da una viabilità locale utilizzata soprattutto dai residenti in zona, collegata alla viabilità principale.

L'unità immobiliare oggetto di procedura fa parte di un edificio più ampio disposto su tre piani, uno seminterrato e due fuori terra, ed è composta dall'abitazione ubicata a piano rialzato e da locali ad uso cantina/ripostigli ubicati al piano seminterrato. L'intero immobile, contraddistinto con la particella n. 258, è suddiviso in tre unità immobiliari, di cui due abitative ed una non residenziale. Nello specifico, al piano rialzato troviamo l'appartamento oggetto di procedura, identificato con il sub 4, che comprende anche alcuni locali del piano seminterrato, al piano primo è presente un'abitazione di altra proprietà identificata con il sub 7, mentre la restante parte del piano seminterrato è occupata dal sub 3, sempre di proprietà delle esegutate ma escluso dalla procedura, destinato a magazzino. Fa parte del piano seminterrato anche un ampio locale destinato a garage completamente abusivo, utilizzato dal nucleo familiare dell'appartamento oggetto di procedura. Completa l'immobile un'ampia area pertinenziale che circonda il fabbricato su tutti i lati, comune a tutte le unità immobiliari. Essa è disposta su quote diverse in quanto segue l'andamento del piano di campagna caratterizzato da una discreta pendenza, che nel lato sud era stata inizialmente gestita con la creazione di un terrapieno contenuto da un muro di contenimento. Successivamente il terrapieno è stato rimosso ed al suo posto è stato realizzato il garage abusivo sopra citato, la cui copertura costituisce parte del piazzale pavimentato antistante il lato est dell'edificio. Ne consegue che il garage è di proprietà condominiale in quanto realizzato sulla corte comune, anche se utilizzato dal nucleo familiare delle esegutate.

L'intero edificio è composto da un primo nucleo costruito negli anni 60 a fronte del Permesso di Costruire n. 14936 del 25/06/1958, e da nuove porzioni realizzate successivamente, consistenti in un ampliamento del lato Sud con la creazione del corpo scale condominiale, del portico e del terrazzo, e nella sopraelevazione dell'edificio, con la realizzazione di una nuova unità abitativa al piano primo. L'ampliamento del lato sud è stato realizzato con struttura portante in cemento armato mentre la parte di edificio originaria risulta costituita da muratura portante realizzata con materiali di diversa natura, dalla pietra al laterizio. I solai di interpiano, per ciò che è visibile, sono costituiti alcuni da travetti in cemento e pignatte, altri in SAP. Esternamente il tutto è intonacato a civile lasciato al grezzo.

Al complesso immobiliare si accede da Via del Modiole mediante tre ingressi, due carrabili ed uno pedonale. Quest'ultimo immette nell'ampio spiazzo esterno pavimentato presente nel lato est, sul quale si aprono gli ingressi al piano rialzato.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di mt 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 258 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 10 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI FONTANA DI POLO N. 9C, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/15 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: [redacted] (appartamento al piano primo), Strada pubblica, [redacted] e [redacted].

La particella n. 258 sub 4 comprende i diritti pro indivisi con le altre unità immobiliari, sulle parti condominiali del fabbricato, e sulla corte comune individuabile al catasto terreni con la particella n. 258 del foglio catastale n. 49, della consistenza di mq 1090.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	293,31 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 200.982,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 170.835,13
Data della valutazione:	08/09/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 13/05/2005 a firma di notaio Fulvio Sbrilli ai nn. 147957 di repertorio, iscritta il 16/05/2005 a Terni ai nn. 5851 del R.G. e 1354 del R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A



GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 70.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliare oggetto di procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/12/2015 a firma di UNEP TRIBUNALE DI TERNI ai nn. 4293 di repertorio, trascritta il 20/01/2016 a Terni ai nn. 505 R.G. e 352 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliare oggetto di procedura

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare oggetto di procedura condivide con l'appartamento sito al piano primo, di altra proprietà, oltre alla struttura dell'intero edificio (murature portanti, solaio di interpiano, copertura), le seguenti superfici di uso comune:

- area pertinenziale esterna che circonda l'immobile su tutti i lati;
- scala, ballatoio e portico di accesso al piano rialzato;
- ingresso condominiale e vano scala.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Successione testamentaria in morte del padre, [REDACTED] deceduto a Terni il [REDACTED] registrato il 26/10/1968 a Terni ai nn. 99 vol.441, trascritto il 26/10/1968 a Terni ai nn. 8654/5981, in forza di Successione testamentaria in morte del padre, [REDACTED] deceduto a Terni il [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato.

La successione suddetta è devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Mattiangeli del 21/06/1968 registrato a Terni il 05/07/1968 al n. 1875

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Denuncia di Successione legittima in morte del [REDACTED] deceduto in [REDACTED] il [REDACTED] registrato il 04/11/1983 a Terni ai nn. n. 91 Vol. 585, trascritto il 21/11/1983 a Terni ai nn. 8134/6507, in forza di Denuncia di Successione legittima in morte del padre [REDACTED] deceduto [REDACTED] (TR) il [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

La quota di 500/1000 ereditata dal [REDACTED] si è formata grazie alla rinuncia all'eredità da parte della [REDACTED] coniuge superstite del defunto. La rinuncia è stata effettuata con atto n. 3476 del 19/09/1983, come indicato in un atto amministrativo dell'ufficio del



Registro di Terni n. 74/661 del 30/05/1989, ma essa non è mai stata trascritta. Il suddetto atto amministrativo dell'ufficio del registro è stato trascritto con nota del 06/06/1989 ai n. 4718 del R.G. e 3528 del R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 14936 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di fabbricato economico (Abitazione), rilasciata il 25/06/1958, agibilità del 26/07/1973 con il n. 21530 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio

Permesso di Costruire N. 8863, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento + Sopraelevazione, rilasciata il 13/07/1974.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio

Permesso di Costruire N. 1626, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione , rilasciata il 31/01/1979, agibilità del 09/04/1984 con il n. 2662 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio

Permesso di Costruire N. 42468, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al progetto di ampliamento e sopraelevazione di cui al Permesso di Costruire n. 1626 del 31/01/1979, rilasciata il 22/12/1982, agibilità del 09/04/1984 con il n. 2662 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piano primo, ora di proprietà [REDACTED] trasformato da sottotetto ad abitazione.

Permesso di Costruire N. 47254, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica Tetto per realizzazione locali di sgombero al piano primo, rilasciata il 09/06/1988.

Il titolo è riferito solamente a unità abitativa del piano primo di proprietà di proprietà [REDACTED]

Permesso di Costruire N. 20127/90, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche al tetto per realizzazione locali di sgombero del piano primo, rilasciata il 03/01/1991.

Il titolo è riferito solamente a unità abitativa del piano primo di proprietà [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona di completamento BC6 . Norme tecniche di attuazione ed indici: OP art. 59 Zone B - insediamenti residenziali di completamento (Bc) ammesso intervento edilizio diretto; indice di edificabilità pari ad 1.8 mc/mq .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di balcone a servizio del portico del piano rialzato; realizzazione di scala interna di comunicazione tra l'appartamento del piano rialzato ed il piano seminterrato; realizzazione di scala di comunicazione esterna tra il piano di campagna del lato nord est ed il piano seminterrato; realizzazione di portico e tettoia a copertura dell'accesso secondario al piano rialzato, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare oggetto di procedura. A livello edilizio il piano rialzato è stato approvato come composto da due appartamenti separati tra loro da una fondellatura da realizzarsi a metà corridoio, mentre nella realtà le due unità abitative effettivamente riscontrabili sono collegate tra loro, sempre a metà corridoio, mediante due porte di divisione interna che racchiudono il tratto di corridoio rimpicciolito, ovvero ristretto, a seguito della realizzazione della scala di comunicazione interna con il piano seminterrato. Il portico del piano rialzato presente nel lato sud-est dell'edificio, di proprietà esclusiva dell'appartamento oggetto di procedura, si presenta chiuso da una sorta di infissi, ma trattasi di graticci semplicemente appoggiati alla struttura e quindi facilmente rimovibili. A piano seminterrato nel progetto approvato è rappresentato un locale in realtà mai realizzato ed occupato da un terrapieno. Altre difformità riguardano alcune aperture, sia interne che esterne, e la distribuzione di alcune fondellature.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria comprensiva di pratica strutturale.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Costi per sanatoria edilizia: €.6.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare oggetto di procedura.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di autorimessa abusiva al piano seminterrato utilizzata dal nucleo familiare delle esecutate ma di proprietà condominiale in quanto realizzata sulla corte comune.

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.: €.9.500,00

Manufatto da demolire e conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a livello catastale vengono rilevate le seguenti difformità planimetriche: non sono state rappresentate le scale di comunicazione con il piano seminterrato (sia quella interna che quella esterna di nord est); all'interno dell'appartamento è riportata una sola cucina ed un solo bagno. Al piano seminterrato non esiste il locale caldaia ma un unico locale dove è anche ubicata la caldaia. Per quanto riguarda il garage del piano seminterrato, completamente abusivo, realizzato sulla corte comune, ai fini della vendita si dovrà provvedere al suo accatastamento mediante denuncia di nuova costruzione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Denuncia di Variazione catastale e di Denuncia di Nuova Costruzione

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Tipo mappale, denuncia di variazione per difformità, denuncia di nuova costruzione.: €.3.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFORMITÀ**



BENI IN TERNI LOCALITÀ FONTANA DI POLO, VIA DEL MODIOLO 13

\$33\$57\$0 (172 ..

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERNI Località Fontana di Polo, Via del Modiole 13, della superficie commerciale di 293,31 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di procedura consiste in un appartamento di civile abitazione sito a nord ovest della città di Terni, nella zona periferica denominata Fontana di Polo, e precisamente in Via del Modiole n. 13. L'area in cui è ubicato è quella tipica delle periferie urbane già densamente edificate, caratterizzate soprattutto dalla presenza di un'edilizia residenziale unifamiliare o bifamiliare, alla quale si sono aggiunti negli ultimi decenni del novecento palazzi pluripiano ed alcuni tipici centri commerciali che al loro interno ospitano anche una pluralità di servizi (uffici postali, banche, uffici professionali, ecc). L'edificio è servito da una viabilità locale utilizzata soprattutto dai residenti in zona, collegata alla viabilità principale.

L'unità immobiliare oggetto di procedura fa parte di un edificio più ampio disposto su tre piani, uno seminterrato e due fuori terra, ed è composta dall'abitazione ubicata a piano rialzato e da locali ad uso cantina/ripostigli ubicati al piano seminterrato. L'intero immobile, contraddistinto con la particella n. 258, è suddiviso in tre unità immobiliari, di cui due abitative ed una non residenziale. Nello specifico, al piano rialzato troviamo l'appartamento oggetto di procedura, identificato con il sub 4, che comprende anche alcuni locali del piano seminterrato, al piano primo è presente un'abitazione di altra proprietà identificata con il sub 7, mentre la restante parte del piano seminterrato è occupata dal sub 3, sempre di proprietà delle esegutate ma escluso dalla procedura, destinato a magazzino. Fa parte del piano seminterrato anche un ampio locale destinato a garage completamente abusivo, utilizzato dal nucleo familiare dell'appartamento oggetto di procedura. Completa l'immobile un'ampia area pertinenziale che circonda il fabbricato su tutti i lati, comune a tutte le unità immobiliari. Essa è disposta su quote diverse in quanto segue l'andamento del piano di campagna caratterizzato da una discreta pendenza, che nel lato sud era stata inizialmente gestita con la creazione di un terrapieno contenuto da un muro di contenimento. Successivamente il terrapieno è stato rimosso ed al suo posto è stato realizzato il garage abusivo sopra citato, la cui copertura costituisce parte del piazzale pavimentato antistante il lato est dell'edificio. Ne consegue che il garage è di proprietà condominiale in quanto realizzato sulla corte comune, anche se utilizzato dal nucleo familiare delle esegutate.

L'intero edificio è composto da un primo nucleo costruito negli anni 60 a fronte del Permesso di Costruire n. 14936 del 25/06/1958, e da nuove porzioni realizzate successivamente, consistenti in un ampliamento del lato Sud con la creazione del corpo scale condominiale, del portico e del terrazzo, e nella sopraelevazione dell'edificio, con la realizzazione di una nuova unità abitativa al piano primo. L'ampliamento del lato sud è stato realizzato con struttura portante in cemento armato mentre la parte di edificio originaria risulta costituita da muratura portante realizzata con materiali di diversa natura, dalla pietra al laterizio. I solai di interpiano, per ciò che è visibile, sono costituiti alcuni da travetti in cemento e pignatte, altri in SAP. Esternamente il tutto è intonacato a civile lasciato al grezzo.

Al complesso immobiliare si accede da Via del Modiole mediante tre ingressi, due carrabili ed uno pedonale. Quest'ultimo immette nell'ampio spiazzo esterno pavimentato presente nel lato est, sul quale si aprono gli ingressi al piano rialzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di mt 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 258 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5,



consistenza 10 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: STRADA DI FONTANA DI POLO N. 9C, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/15 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: (appartamento al piano primo), Strada pubblica,

La particella n. 258 sub 4 comprende i diritti pro indivisi con le altre unità immobiliari, sulle parti condominiali del fabbricato, e sulla corte comune individuabile al catasto terreni con la particella n. 258 del foglio catastale n. 49, della consistenza di mq 1090.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono NARNI, SAN GEMINI, CESI.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico città di Terni, Narni, San Gemini, Cesi, parco archeologico di Carsulae, cascata delle Marmore, Lago di Piedilugo, Valnerina.

SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 30 K m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 10 K m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 170 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 6 K m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di procedura è dislocata su due piani, rialzato e seminterrato: al piano rialzato troviamo i locali residenziali, il grande portico di proprietà esclusiva e l'attiguo terrazzo, mentre al piano seminterrato completano l'abitazione alcuni vani ad uso cantina/ripostiglio. Al piano rialzato si accede da due ingressi, uno principale posto a sud est, ad uso condominiale, ed uno secondario posto a nord est, di uso esclusivo. Entrambi gli ingressi, rialzati rispetto al piano di campagna, sono raggiungibili mediante una breve scala esterna con relativo ballatoio. L'ingresso condominiale, posto in posizione arretrata rispetto alla parete perimetrale esterna dell'edificio, è



anticipato da un piccolo portico; esso immette nel vano scale condominiale dove troviamo l'ingresso all'unità immobiliare oggetto di procedura, nonché la scala che conduce all'appartamento del piano primo, di altra proprietà. L'ingresso secondario usufruisce di un piccolo portico realizzato a parziale chiusura del ballatoio esterno sopra accennato.

L'appartamento è composto da un lungo corridoio centrale sul quale si aprono, sia a destra che a sinistra, le varie stanze dell'abitazione. Idealmente essa è suddivisa in due unità immobiliari, anche se comunicanti tra loro, dotate ciascuna di tutti i servizi. La prima parte dell'appartamento è infatti composta da sala, cucina/tinello, bagno, e due camere da letto, mentre la seconda parte, con inizio a circa metà corridoio, è composta da soggiorno, cucina, una camera da letto ed un bagno. Al termine del corridoio troviamo l'ingresso secondario all'unità immobiliare, posto nel lato nord est dell'edificio. La separazione ideale tra i due ipotetici appartamenti si trova, come sopra accennato, a circa metà del lungo corridoio centrale, in corrispondenza di un restringimento dovuto alla presenza del piccolo corpo scale che conduce alle cantine del piano seminterrato, racchiuso tra due porte interne. La presenza di tali porte dà maggior corpo all'effettiva esistenza di due unità abitative, pur essendo catastalmente indicata una sola abitazione: nella planimetria catastale infatti è indicata una sola cucina ed un solo bagno.

Come già accennato una piccola scala interna conduce ai locali del piano seminterrato dove troviamo dei vani utilizzati essenzialmente come rispostigli. La scala è stata realizzata con struttura in ferro e pedate in legno. I locali sono raggiungibili anche dall'esterno mediante una scala interrata costruita in adiacenza alla parete nord est dell'edificio, parzialmente coperta dal ballatoio dell'accesso secondario all'appartamento, già descritto in precedenza.

A piano rialzato completano l'appartamento un portico di proprietà esclusiva posto in adiacenza al vano scale condominiale ed accessibile soltanto da esso, dotato di un balcone nel lato prospiciente Via del Modioio, nonché un terrazzo scoperto consequenziale al portico, presente nel lato posteriore dell'immobile, ovvero nel lato ovest, il quale costituisce la copertura di un magazzino al piano seminterrato, facente parte del sub 3. Come già indicato infatti il piano seminterrato è composto da locali facenti parte dell'unità immobiliare oggetto di procedura, e da magazzini che costituiscono altra unità immobiliare contraddistinta con il sub 3, della stessa proprietà, ma esclusa dalla presente procedura.

Come visibile dalla documentazione fotografica le aree non direttamente abitate, quali quelle esterne, i vani del piano seminterrato, il portico del piano rialzato e terrazzo attiguo, ecc, versano in uno stato di avanzato degrado ed incuria.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in ferro con apertura all'interno	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pareti esterne: costruite in intonaco grezzo	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle per esterni e cemento grezzo	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
infissi esterni: Portoni di ingresso dall'esterno, finestre. realizzati in Alluminio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
infissi interni: porte interne realizzati in legno	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pavimentazione interna: realizzata in tipologie varie di tipo medio (marmo, gres, ecc)	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
rivestimento interno: posto in cucine e bagni realizzato in piastrelle	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

scale esterne: costruite in cemento armato	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
fondazioni: a sacco costruite in materiale da costruzione vario.. Relativamente alla parte	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



originaria dell'edificio

fondazioni: in c.a. . relativamente alla porzione di edificio costruito successivamente in ampliamento al corpo di fabbrica originario. nella media ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in muratura portante di materiali edili vari . relativamente alla parte originaria dell'edificio al di sotto della media ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in in c.a. . relativamente alla porzione di edificio costruito successivamente in ampliamento al corpo di fabbrica originario. nella media ★★★★★★★★★★

solai: travetti in cls armato e pignatte . relativamente alla porzione di edificio costruito successivamente in ampliamento al corpo di fabbrica originario. nella media ★★★★★★★★★★

solai: in SAP. relativamente alla porzione di edificio costruito successivamente in ampliamento al corpo di fabbrica originario. nella media ★★★★★★★★★★

copertura: travetti in cls e tavellonato costruita in laterizio. portico nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia al piano rialzato, a vista al piano seminterrato. al di sotto della media ★★★★★★★★★★

gas: con alimentazione a gas metano nella media ★★★★★★★★★★

idrico: con alimentazione in da acquedotto pubblico , la rete di distribuzione è realizzata in pubblica nella media ★★★★★★★★★★

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in comunale nella media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitabili a piano rialzato	201,90	x	100 %	=	201,90
scala di accesso esterno con portico ad uso esclusivo lato nord-est	5,62	x	50 %	=	2,81
accesso esterno condominiale al piano rialzato presente nel lato est	23,09	x	25 %	=	5,77
portico al piano rialzato di proprietà esclusiva, accessibile dal vano scale condominiale	31,75	x	25 %	=	7,94
balcone e terrazzo al piano					



rialzato accessibili dal portico di cui sopra (superficie fino a mq 25)	25,00	x	15 %	=	3,75
balcone e terrazzo al piano rialzato accessibili dal portico di cui sopra (superficie oltre a mq 25)	32,80	x	5 %	=	1,64
accessi ai locali del piano seminterrato di proprietà esclusiva	13,05	x	10 %	=	1,31
locali del piano seminterrato ad uso cantine/ripostigli	118,78	x	25 %	=	29,70
diritti su area esterna pertinenziale di proprietà condominiale	385,00	x	10 %	=	38,50
Totale:	636,99				293,31

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura riferito alla data di stesura della presente relazione peritale. A tal fine sono state eseguite delle indagini conoscitive volte a verificare i prezzi medi correnti praticati nel mercato immobiliare per la tipologia di immobile corrispondente, sia per destinazione che per zona geografica. Il risultato di tale indagine è stato poi interpretato dal sottoscritto tecnico estimatore sulla base delle condizioni intrinseche dell'immobile, e precisamente:

- assenza di rifiniture esterne delle pareti lasciate ad intonaco grezzo;
- infissi esterni al di sotto della media sia dal punto di vista estetico che qualitativo;
- rifiniture interne di diverse tipologie alcune delle quali risalenti all'epoca di costruzione;
- condizioni di degrado generale dovuti ad incuria prolungata nel tempo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 293,31 x 750,00 = 219.982,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 219.982,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 219.982,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello



sintetico comparativo, volto alla ricognizione dei prezzi storici e certi utilizzando essenzialmente pubblicazioni specializzate del settore, ritenute dallo scrivente fortemente rappresentative in quanto attingenti direttamente alle banche dati catastali e di pubblicità immobiliare (ex conservatorie), nonché dalle agenzie immobiliari, e sottoposte a precisi processi di elaborazione e validazione. Tali dati sono stati poi analizzati dal sottoscritto Tecnico-Estimatore mediante confronti diretti con agenzie immobiliari operanti nell'area geografica di interesse.

La valutazione finale del sottoscritto Tecnico-Estimatore si inserisce nella forbice tra prezzo minimo e prezzo massimo pubblicati nelle fonti sopra descritte, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, come meglio descritte nei paragrafi specifici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari) - Camera di Commercio di Terni, ed inoltre: Borsino Immobiliare (Osservatorio quotazioni immobiliari)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	293,31	0,00	219.982,50	219.982,50
				219.982,50 €	219.982,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 19.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 200.982,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: € 30.147,38

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

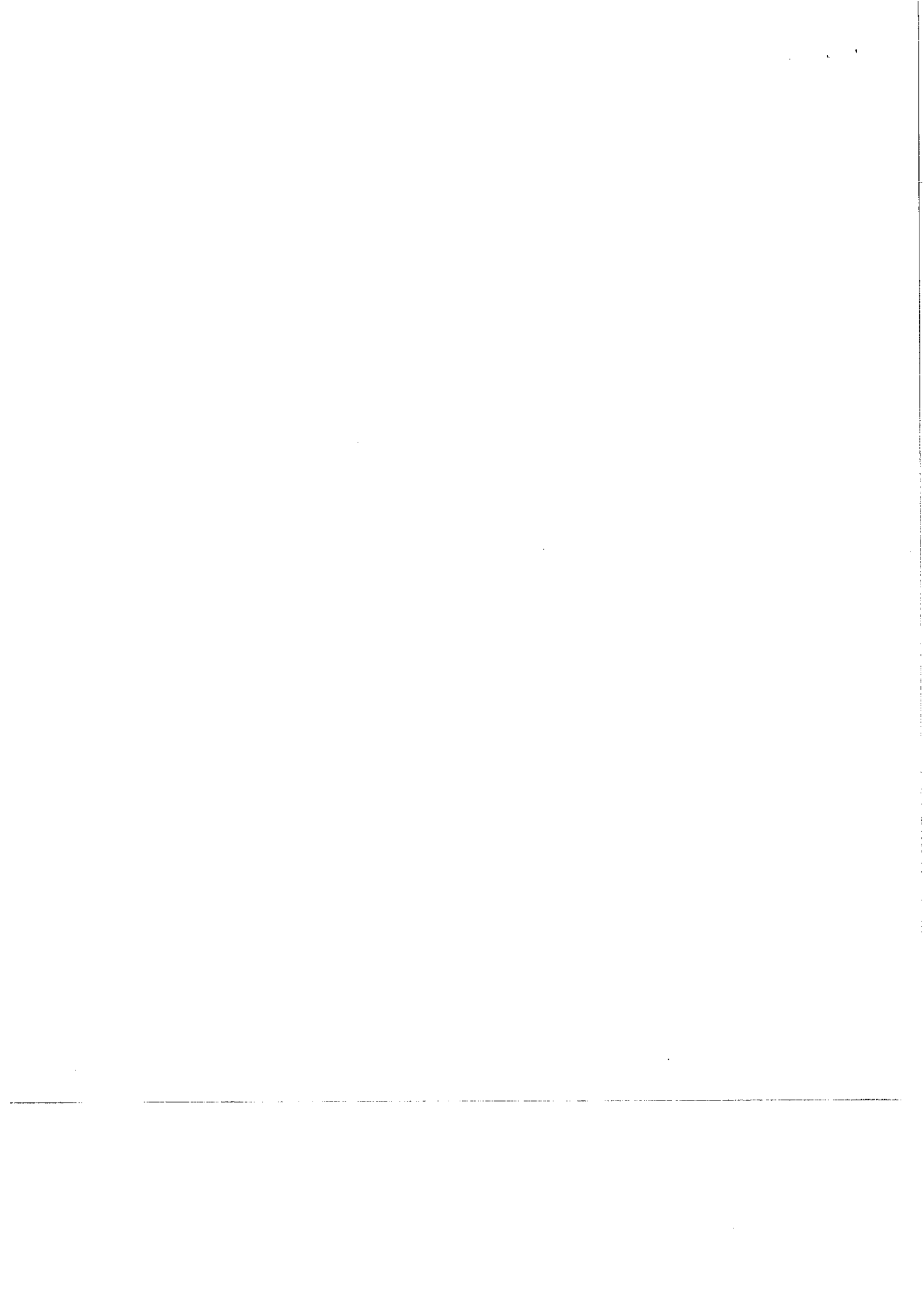
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 170.835,13



data 08/09/2016

il tecnico incaricato
SANDRO PACIFICI





TRIBUNALE DI TERNI

R.G.E. 02/2016

Giudice: Natalia Giubilei

Allegato Elaborato Peritale

Documentazione Fotografica

Tecnico Incaricato Geom. Sandro Pacifici



FOTO 01



FOTO 02



Firmato Da: PACIFICI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 547ba6208c26a65a1601b489032ee40c



FOTO 03

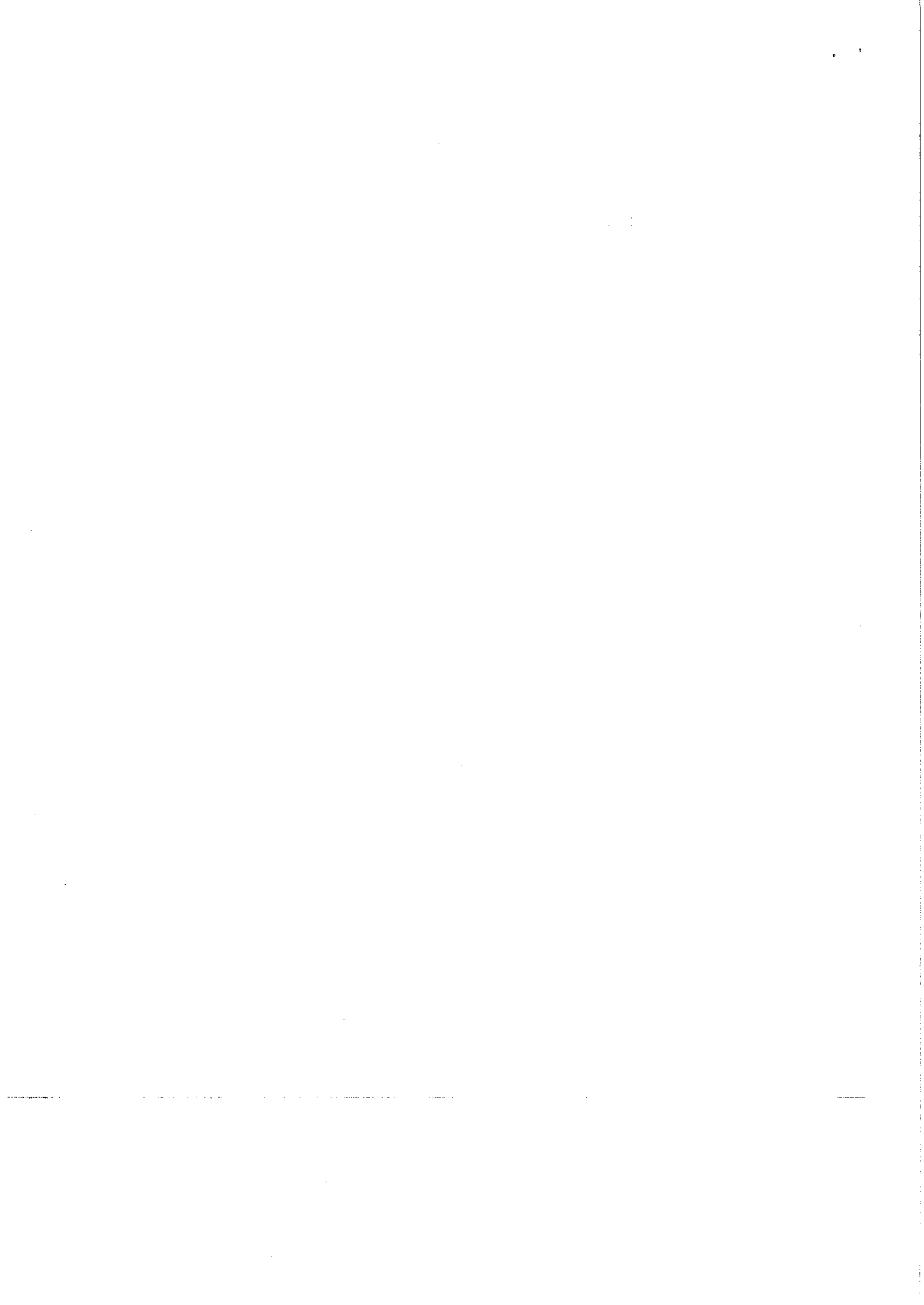


FOTO 04



Firmato Da: PACIFICI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 547ba6208d26a63af801b468032ea40c





MODULARIO
P. - Rip. cat. - 497



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

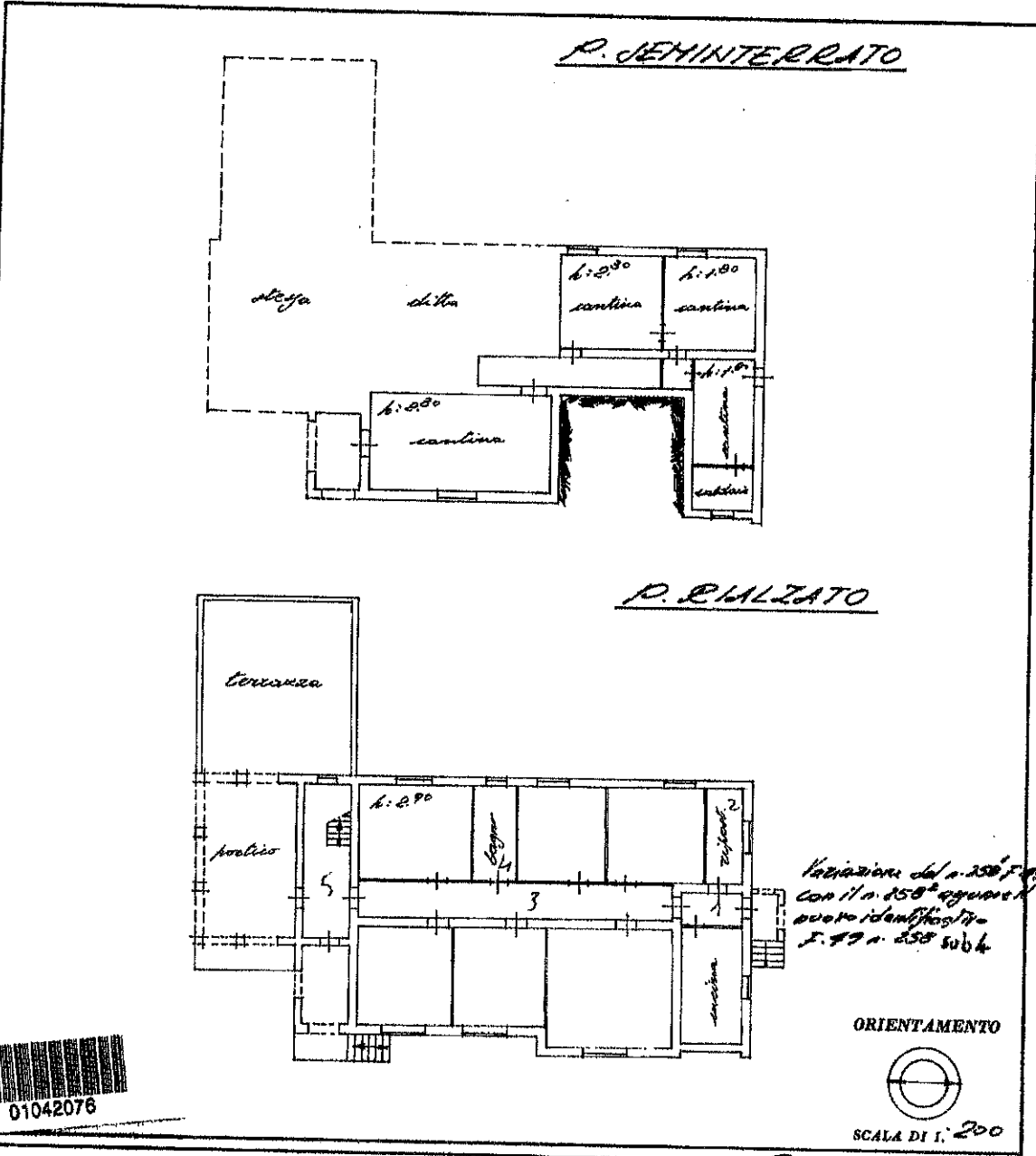
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1950, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI via Fondana di POLO n. 9/c

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____
 PROT. N° _____

Compilata da Geom. Biancivilli Ivano
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

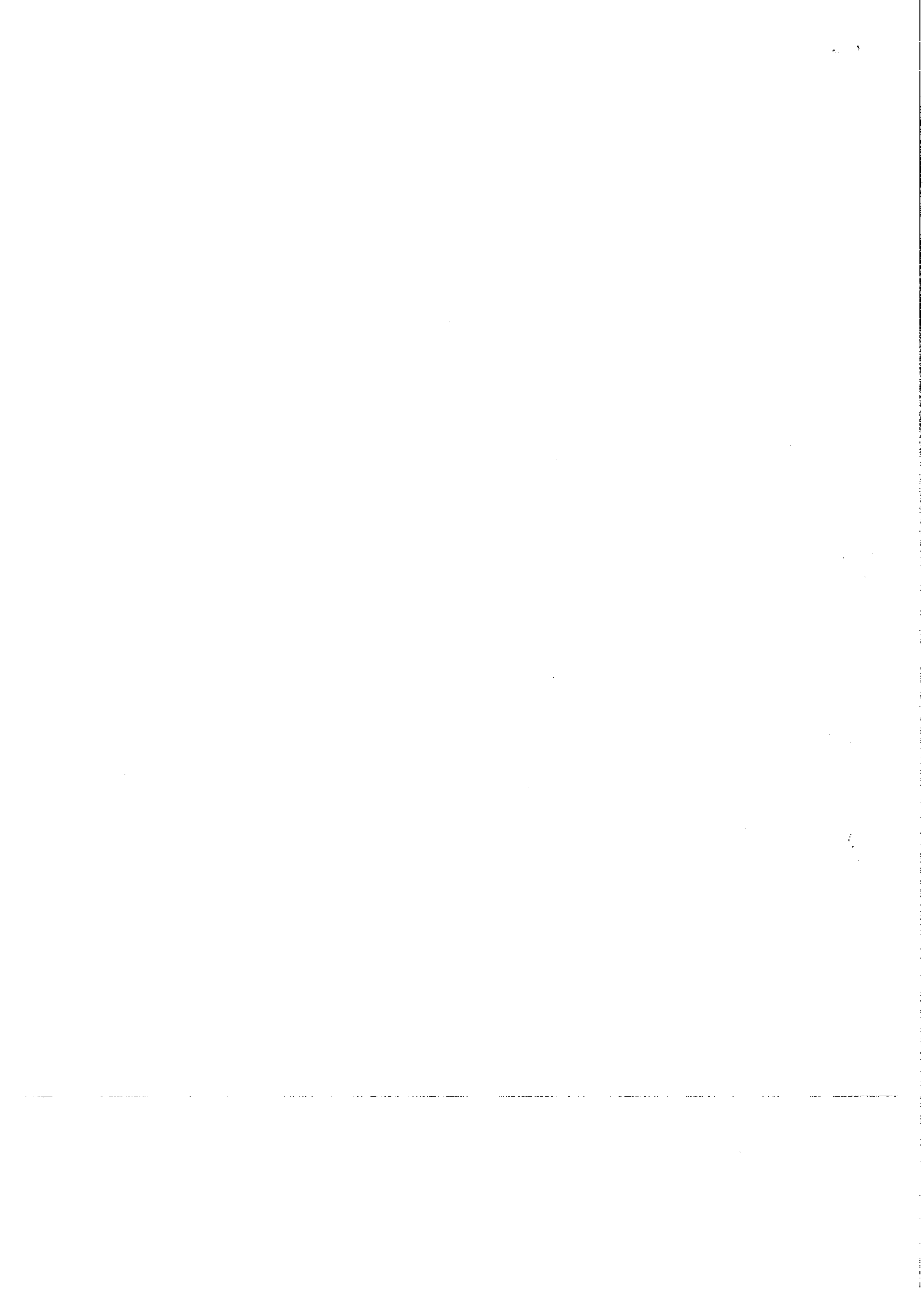
Inserito all'Albo dei Geometri
 della Provincia di TERNI

DATA 21.6.1984

Firma: [Signature]

Data presentazione: 25/06/1984 - Data: 02/05/2016 - n. T250701 - Richiedente: PCFSDR68H10L117B
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti

101
 Firmato Da: PACIFICI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. IN CA 3 Serial#: 547186208426a3a801b488022e40c



RILIEVO STATO DI FATTO

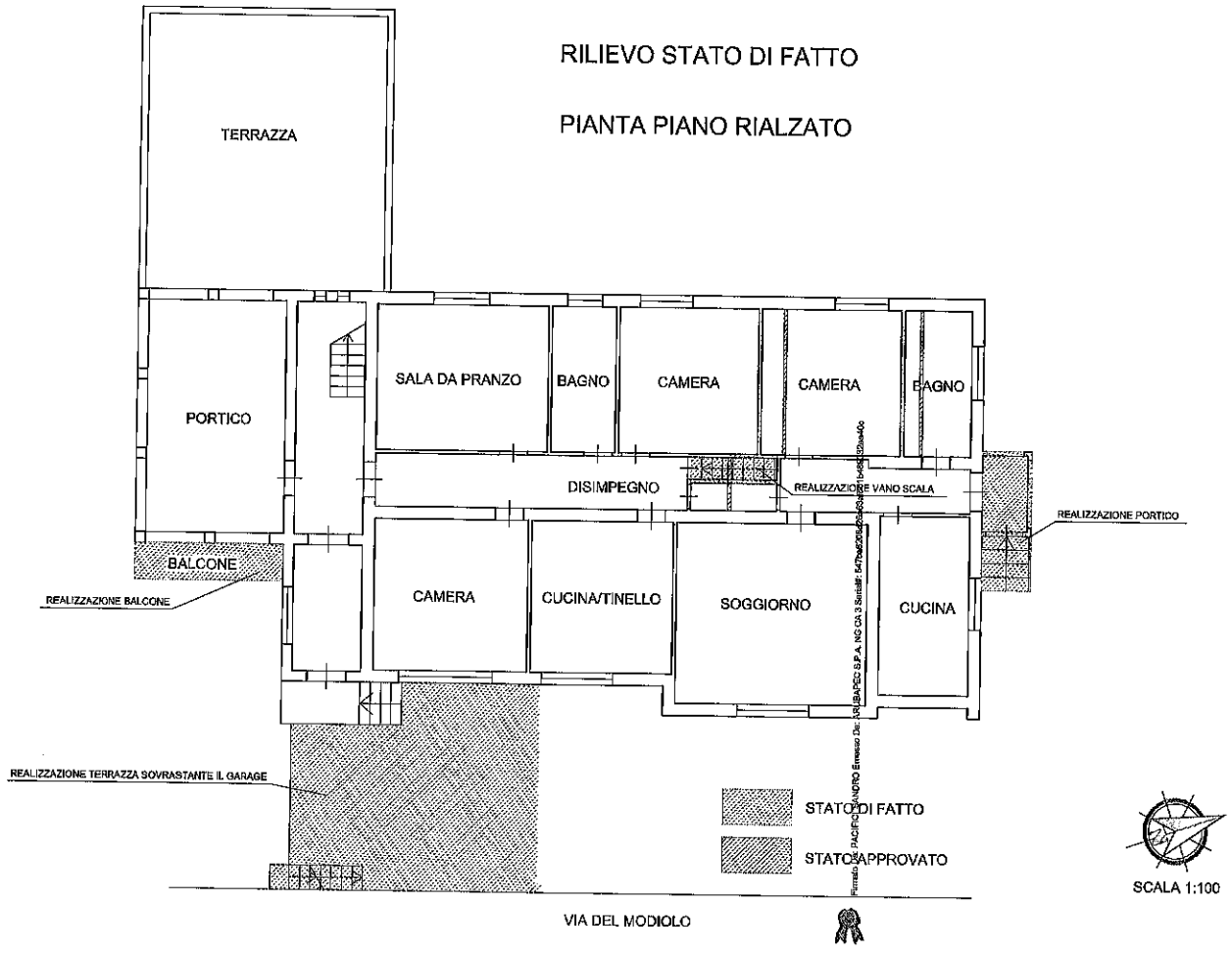
PIANTA PIANO RIALZATO



SCALA 1:100

RILIEVO STATO DI FATTO

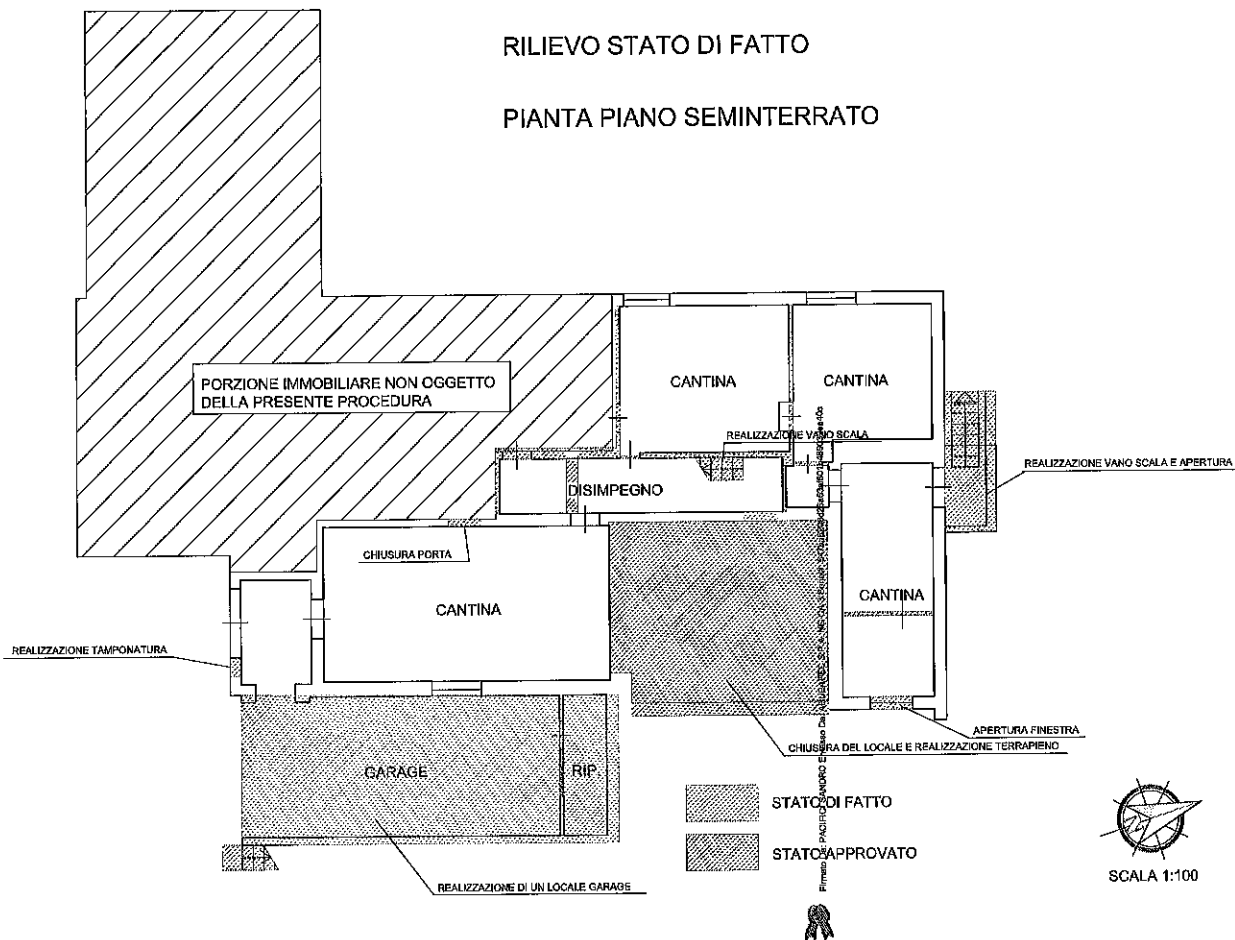
PIANTA PIANO RIALZATO



SCALA 1:100

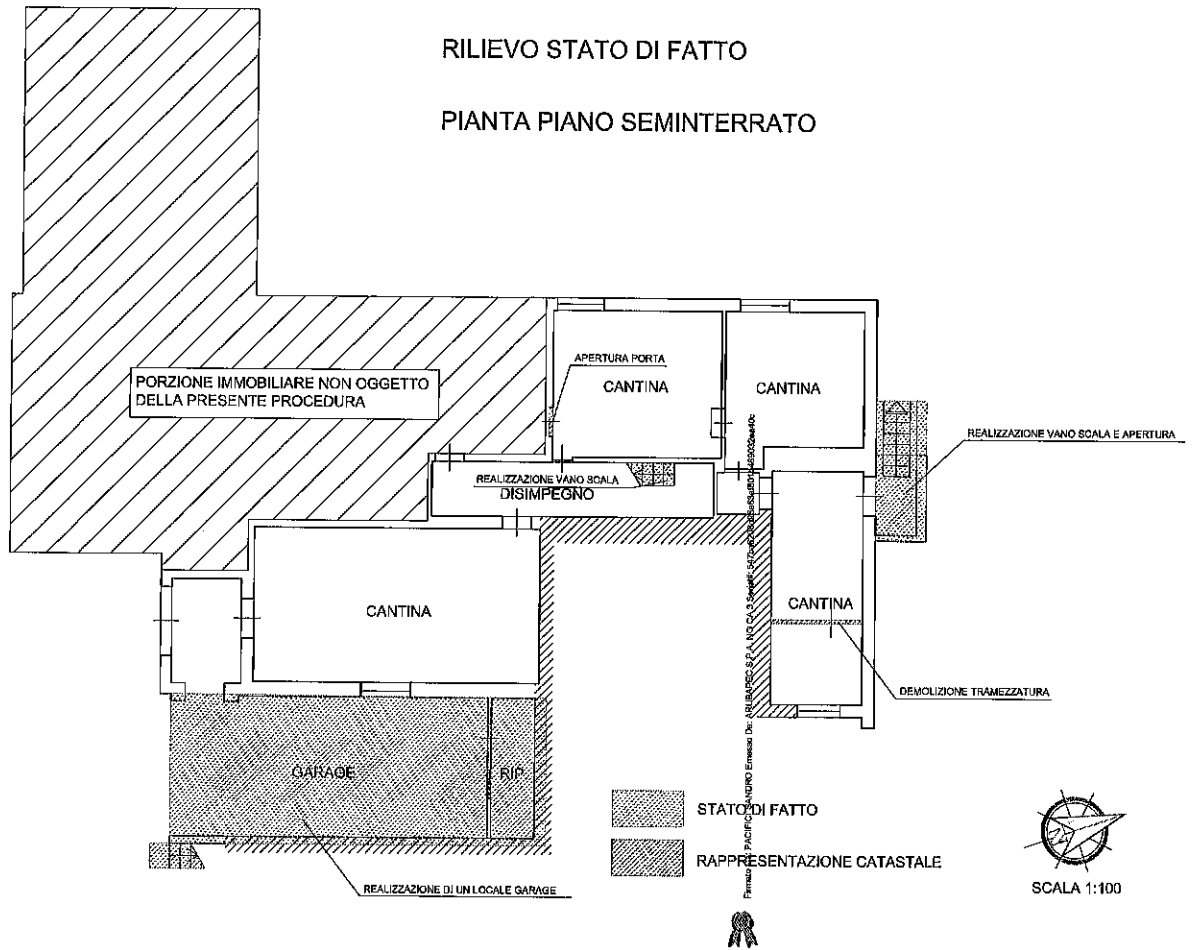
RILIEVO STATO DI FATTO

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



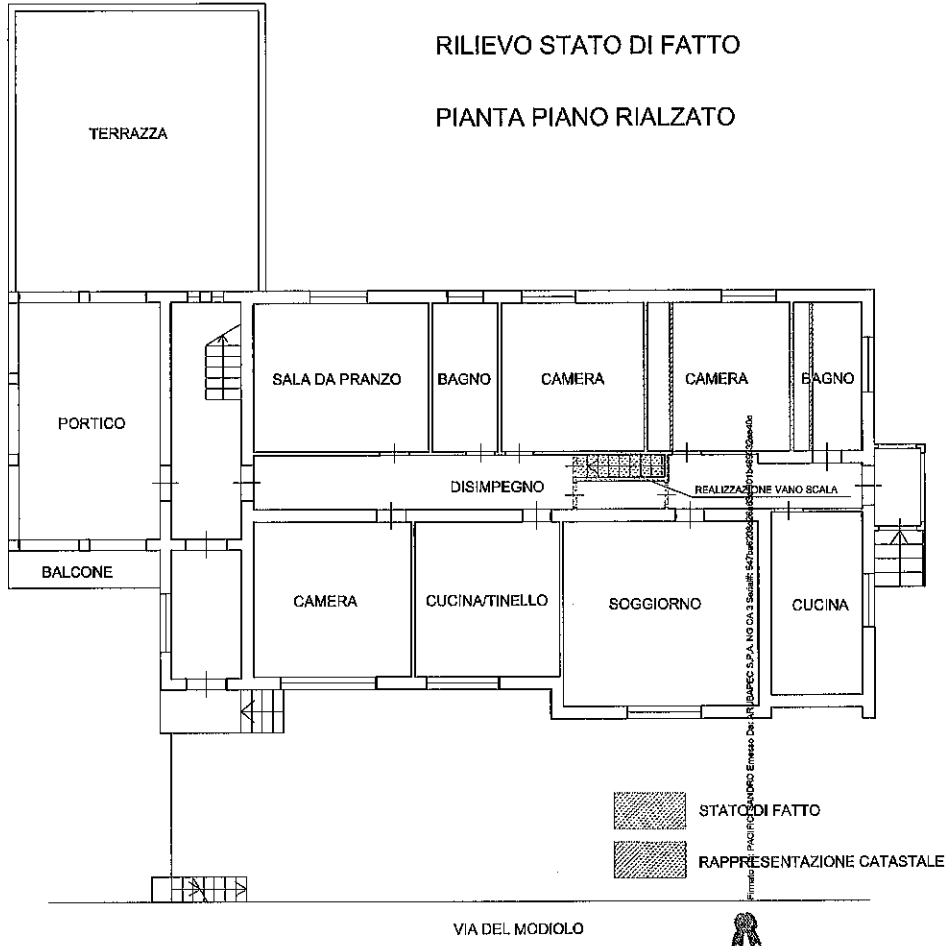
RILIEVO STATO DI FATTO

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



RILIEVO STATO DI FATTO

PIANTA PIANO RIALZATO



SCALA 1:100

VIA DEL MODIOLO

